

4222

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבחה
מסי תכנית 7/3/366
התקבל ביום 11.9.2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס'נת/מק/366/7/ד

שם תוכנית: מגורים – רח' אלכסנדר זייד- מכלוף

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מסי נט/מק/366/7/3 הועדה המקומית תולטוח לאשר את התוכנית בשנת 2014 מקום תכנון עיריית נתניה</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאשר מצב קיים ע"י הסדרת קווי בנין

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים-רח' אלכסנדר זייד-מכלוף	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/מק/366/7/ד	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
552.5 מ"ר	שלב	1.3 מהדורות
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<ul style="list-style-type: none"> 1 מספר מהדורה בשלב 	1.4 סיווג התוכנית
27/04/2014	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מקומית 	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 4 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות 	
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים [מרחב תכנון מקומי נתניה

188950 קואורדינטה X
691050 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית [רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות

ג חלק מתחום הרשות

השרון נתניה

נפה

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נאות גנים
אלכסנדר זייד
15א'

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8217	• מוסדר	• חלק מהגוש		104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/טאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/10/2008	5857	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/366/ד ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/366/ד
26/08/1982	2844	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/400/7 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	27/04/2014	1		1: 250,1: 2500,1: 12500	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	27/04/2014		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	27/04/2014		1		• מנחה	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
	יהודה מכלוף	35835792				אלכסנדר זייד 15 נתניה	0504532791				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		מנחם בגין 125 ת"א				
• חוכר	יהודה מכלוף	35835792			אלכסנדר זייד 15 נתניה	0504532791			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	לופטנר סבטלנה לריסה גל	011641081 311955090	30199 83798			התנועה הציונית 42 נתניה	09-8821605		09-8821611	luftnerarc@walla.com
• מודד	מודר מוסמך	027069087	618			עמק חפר 69 נתניה	09-8622396		09-8611444	

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

אישור מצב קיים ע"י קביעת קו בנין ליח"ד בחלק האחורי של המגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 4א(א)62

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.5525

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		331.5		331.5	מ"ר	מגורים
		2		2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				104	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	552.5	מגורים א'		100	552.5	מגורים מיוחד - 4'ח"ד למגרש

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
.א	מגורים ונלווים לו
4.1.2	הוראות
.א	הוראות בניה עפ"י נת' 366/ד למעט המפורט בתכנית זו
.ב	בעת הגשת בקשה להיתר יועתק/יעקרו העצים עפ"י אישור מקק"ל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע למחצית החלקה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)*			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידים-דרומי	קו בנין לשכן מצפון			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים אי	104	552.5	331.5	80.0	55.25	165.75	632.5	114.5	4	40		1	3	5.0	3.0 בקיר אטום	0.0 בקיר אטום	0.0 בקיר אטום

*קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983 ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח חניה עקרוני.

6.2 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

בכל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.4 פיתוח ותשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס, וכיו"ד.

6.5 קווי בנין

כל תוספת בניה (מלבד מ.מ.ד.) מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מצבית המשמשת כרקע לתכנית, יחזרו קווי הבנין המותרים לתכנית התקפה הקודמת.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

7. ביצוע התוכנית - מידי**7.2 מימוש התוכנית – לא רלוונטי**

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יהודה מכלוף	חתימה: <i>יהודה מכלוף</i>	תאריך: 5/5/14
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: לופטנר סבטלנה, לריסה גל	חתימה: <i>סבטלנה לופטנר</i>	תאריך: 5/5/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אדריכלות לריסה גל
ת.ד. 30199, סניף 09-8821605
תאגיד: סבטלנה לופטנר
אדריכלות ושירותי הנדסה

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע/חוכר	שם: יהודה מכלוף	חתימה: <i>יהודה מכלוף</i>	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

תוכנית מספר: נת/מק/7/366 שם התוכנית: מגורים - רח' אלכסנדר זייד - מכלוף

עורך התוכנית: לופטנר סבטלנה, לריסה גל תאריך: 27/04/2014 חתימה:
 אדריכלית לריסה גל לופטנר סבטלנה
 מ.ר. 83798, תל. 30199, טל. 09-8821805

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרות						שטחי בניה עיקרי			
													שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי	
מגורים מיוחד-4 יח"ד למגרש	104/1	552.5	632.5	165.75	55.25		4	2	40.0	114.5	632.5	165.75	55.25	80.0	331.5

• 40.0 מ"ר ליחידה