

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תבי"ע והשבחה

מסי תכנית 307/650

התקבל ביום 3.7.2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/75/650

מגורים צמודי קרקע - רחוב המלכים 23

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: נתניה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>75/ אישור תוכנית מס' נת/מק/650</p> <p>הועדה המקומית חלטה לאשר את התוכנית</p> <p>28.5.14</p> <p>מס' תוכנית</p> <p>מס' תעודת קניין</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לאשר מצב קיים בפועל + תוספת זכויות לקומה נוספת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים צמודי קרקע – רחוב המלכים 23

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

נת/מק/75/650

מספר התוכנית

0.564 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29/06/14

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א (א) 4,9

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
	קואורדינטה X	186575
	קואורדינטה Y	695000
1.5.2 תיאור מקום	רחוב המלכים בשכונת עין התכלת	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
	התייחסות לתחום הרשות	● חלק מתחום הרשות
	נפה	השרון
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
	שכונה	עין התכלת
	רחוב	המלכים, הגדוד העברי
	מספר בית	23 , 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	● מוסדר	● חלק מהגוש	268	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי 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
26/08/1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/7/400 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת/7/400 על תיקוניה
14/07/55	426	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/386, יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת/386

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	● מחייב		13		29/06/14	מנואל אפשטיין	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	● מחייב	1:250		1	29/06/14	מנואל אפשטיין	ועדה מקומית	
נספח בינוי	● מחייב	1:250		1	29/06/14	מנואל אפשטיין	ועדה מקומית	
נספח טבלת מצב מאושר	● מנחה		1		29/06/14	מנואל אפשטיין	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	אביבה קירון	5199467				רח' המלכים 23 נתניה	09-8845440	052-6889698			
	אברהם קירון	57377228				רח' המלכים 23 נתניה	09-8845440	052-6889696			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	אברהם קירון	57377228				רח' המלכים 23 נתניה	09-8845440	052-6889696			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	אביבה קירון	05199467			רח' המלכים 23 נתניה	09-8845440	052-6889698		
חוכר	אברהם קירון	057377228			רח' המלכים 23 נתניה	09-8845440	052-6889696		
בעלים			קק"ל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	1358463	12240			רח' ברנר 10 נתניה 42441	09-8324882	052-2435600	09-8324882	Mepsarc@zahav.net.il
מודד	מודד		700	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ		רח' תל-חי 6 נתניה	09-8828151		09-8624674	Lazarby@netvision.net.il

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

התכנית באה לאשר מצב קיים בפועל + תוספת זכויות לקומה נוספת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת קומה מ-2 ל-3 קומות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
2. תוספת שטח עיקרי מ-225.6 מ"ר ל-273.54 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(9).
3. ניווד זכויות בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.564

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
* כולל 6% הקלה כללית + 2.5% לקומה נוספת	273.54		47.94*	225.6	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים – לא רלוונטי
מגורים א'	268	

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	564	מגורים א'	100	564	מגורים ג
100	564	סה"כ	100	564	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ונלווים לו.	א.
הוראות	4.1.2
א. על התכנית יחולו כל הוראות תכנית נת/386, למעט הוראות ששוננו בתכנית הזו.	א.
ב. זכויות בניה וקווי בנין יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה מצב מוצע.	ב.
ג. יותר ניוד זכויות בין הקומות השונות.	ג.
ד. הריסות עפ"י המסומן בתשריט	ד.
ה. תותר בניית קומה נוספת. הבניה תהיה עפ"י קווי בנין מצב מאושר.	ה.
ו. כל בניה ו/או תוספת מעבר למסומן במפת מדידה ממודד מוסמך ירון לזר מתאריך 18.12.2003 אשר עודכנה בתאריך 27.3.2012 ולמבוקש בתכנית זו תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י תכנית נת/386.	ו.

5. טבלת זכויות והודאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל חלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידי- מערבי	צידי- דרומי	קדמי- מזרחי	קדמי- צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3.01 2.72	1.59 2.78	8.0	8.0	-	3	10	23	2	1	53.5	301.74	-	-	5% אך לא יותר מ-30 מ"ר למבנה עור	273.54 (1)	564	268	מגורים א'

(1) כולל 6% הקלה כללית + 2.5% לקומה נוספת.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמי"ג 1983, אך לא פחות מ- 2 מקומות חניה ליחיד.

6.2 תנאים בהיתר הבניה

א. ביצוע הריסות כמסומן בתשריט.
 ב. בהיתר להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

6.3 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום 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 ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.4 תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.5 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

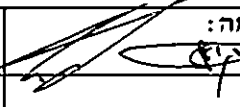
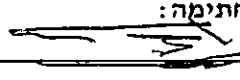

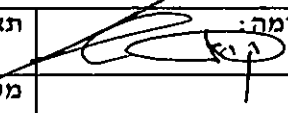
תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

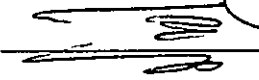
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית – מייד.**

8. חתימות

תאריך: 29/6/14 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אביבה ואברהם קירון	מגיש התוכנית
תאריך: 29/06/2014 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: מנואל אפשטיין תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 29/6/14 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אביבה ואברהם קירון תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 29/6/14 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אביבה ואברהם קירון תאגיד:	בעל עניין בקרקע (חוכר)
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: קק"ל	בעל עניין בקרקע (בעלים)

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: נת/מק/75/650 שם התוכנית: מגורים צמודי קרקע- רחוב המלכים 23

עורך התוכנית: מנואל אפשטיין תאריך: 29/06/2014 חתימה: 

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל חלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צדדי- מערבי	צדדי- דרומי	קדמי- מזרחי	קדמי- צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	8	8	-	2				1						564	268	מגורים ג'	

5% אך לא יותר מ-30 מ"ר