

422588

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
20.11.2014

מחוז מרכז  
20.11.2014  
נתקבל  
תיק מס':

עיריית נתניה  
מינהל הנדסה-מחלקת תביע והשבחה  
מס' תכנית: 7/11/401  
התקבל ביום: 10.12.2014

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' נת / 401 / 7 / 11

שם התכנית : מגורים – רחוב הרדוף 2- משפ' וולפוביץ'

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

**אישורים**

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br/>הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה<br/>אושר</p> <p>ביש/בה מס' <u>32</u> חיות <u>31.8.11</u></p> <p style="text-align: center;">י"ר הוועדה</p> </div>  |       |
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>משרד הפנים - מחוז המרכז<br/>הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>6.7.14 (218)</u> <u>7/11/401</u><br/>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: center;"><u>10.12.2014</u><br/>י"ר הוועדה המחוזית</p> |       |
|   |       |

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לאשר בדיעבד בניה קיימת . התכנית מוסיפה שטח עיקרי במרתף (שטח קיים) וקומה בתוך חלל הגג . שאר הבניה עפ"י הקיים בהיתר .

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

|   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| מגורים – רחוב הרדוף 2 – משפ' וולפוביץ'      | שם התוכנית  | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| נת / 401 / 11 / 7                           | מספר התוכנית  |                              |
| 0.561 דונם                                  |   | 1.2 שטח התוכנית              |
| מילוי תנאים למתן תוקף                       | שלב   | 1.3 מהדורות                  |
| 1   | מספר מהדורה בשלב  |                              |
| 03.08.2014                                  | תאריך עדכון המהדורה   |                              |
| מפורטת                                      | סוג התוכנית   | 1.4 סיווג התוכנית            |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |                              |
| הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.               |   |                              |
| לא רלבנטי                                   | לפי סעיף בחוק   |                              |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות  |                              |
| ללא איחוד וחלוקה.                           | סוג איחוד וחלוקה  |                              |
| לא רלבנטי                                   | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                |                              |

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- 185/220 קואורדינטה X  
686/550 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום החלקה מצויה ברחוב הרדוף שכונת רמת פולג
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית
- יישוב שכונה רחוב מספר בית נתניה דרום העיר הרדוף 2

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8276     | מוסדר   | • חלק מהגוש   | 89                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
|          |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלבנטי   |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|           |
|-----------|
| לא רלבנטי |
|-----------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת             |
|------------|--------------------|--|---------|-------------------------------|
| 26.08.1982 | 2844               | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 400 / 7 על תיקוניה יחולו על תכנית זו. | שינוי   | נת / 400 / 7 על תיקוניה ✓     |
| 21.10.1976 | 2263               | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 401 / 11 א יחולו על תכנית זו.         | שינוי   | נת / 401 / 11 א ✓             |
| 15.08.1996 | 4436               | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 400 / 7 יחולו על תכנית זו.            | שינוי   | נת / 400 / 7 / 93 בריכות שחיה |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר    | עורך המסמך   | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך   |
|--------------|--------------|--|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|---|
|              | וועדה מחוזית | גבי טטרו-<br>אדריכלים בע"מ<br>דן וינטראוב<br>אדריכל ובונה ערים | 03.08.2014        |               | 14          |       | מחייב | הוראות התוכנית                                    |
|              |              |  |                   |               | 1           |       |       | נספח טבלת זכויות מצב מאושר המצורף להוראות התכנית. |
|              |              |  |                   | 1             |             | 1:250 | מחייב | תשריטת התוכנית                                    |
|              |              |  |                   | 1             |             | 1:250 | מחייב | נספח בינוי  |

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

| חלקה גוש/<br>8276<br>89 | דוא"ל | פקס        | סלולרי      | טלפון | כתובת                        | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זכות | שם פרטי ומשפחה    | שם פרטי ומשפחה |
|-------------------------|-------|------------|-------------|-------|------------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------------|----------------|
|                         |       | 09-8850057 | 054-8008512 |       | רחוב ההרדוף 2 רמת פולג נתניה |           |                           |            | 304560667 | וולפוביץ' לריסה   |                |
|                         |       |            |             |       |                              |           |                           |            | 304672298 | וולפוביץ' אלכסנדר |                |

#### 1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס        | סלולרי      | טלפון | כתובת                        | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זכות | שם פרטי ומשפחה    | שם פרטי ומשפחה |
|-------|------------|-------------|-------|------------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------------|----------------|
|       | 09-8850057 | 054-8008512 |       | רחוב ההרדוף 2 רמת פולג נתניה |           |                           |            | 304560667 | וולפוביץ' לריסה   |                |
|       |            |             |       |                              |           |                           |            | 304672298 | וולפוביץ' אלכסנדר |                |

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס        | סלולרי      | טלפון | כתובת                        | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית      | מספר זכות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר      | מקצוע / תואר         |
|-------|------------|-------------|-------|------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|----------------|-------------------|----------------------|
|       |            |             |       |                              |           | מדינת ישראל קרן קיימת לישראל |           |                |                   | בעלים                |
|       | 09-8850057 | 054-8008512 |       | רחוב ההרדוף 2 רמת פולג נתניה |           |                              |           | 304560667      | וולפוביץ' לריסה   | חוכרים (שכירות משנה) |
|       |            |             |       |                              |           |                              |           | 304672298      | וולפוביץ' אלכסנדר |                      |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                   | פקס            | סלולרי          | טלפון          | כתובת                              | מס' תאגיד         | שם תאגיד/<br>שם רשות<br>מקומית                | מספר<br>רשיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע /<br>תואר           |                      |
|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------------------|-------------------|---|---------------|-----------|-------------------|---------------------------|----------------------|
| Tet_gt@netvision.net.il | 09-<br>8871126 | 0544-<br>237810 | 09-<br>882022  | אוסישקין 40<br>נתניה               | ח.פ.<br>512418831 | גבי טטרו<br>אדריכלים<br>בע"מ                  | 22254         | 1723748   | גבי טטרו          | אדריכל                    | • עורכים<br>• ראשיים |
| danoots@walla.com       | 09-<br>8855059 | 0505-<br>348891 | 09-<br>8855060 | ת.ד. 8816<br>אזה"ת<br>ק.ספיר נתניה |                   |   | 35111         | 054522909 | דן<br>וינטראוב    |                           |                      |
| Yaron@bylazar.co.il     | 09-<br>8824674 | 0505-<br>302808 | 09-<br>8828151 | רח' תל-חי 6<br>נתניה               | ח.פ.<br>512063348 | לזר ירון<br>מודד<br>מוסמך<br>וקרטוגרף<br>בע"מ | 700           | 056499239 | ירון לזר          | מודד<br>מוסמך<br>וקרטוגרף | מודד                 |



**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**

תוספת שטח עיקרי, תוספת מרתף ועלית גג ושינוי קווי בנין לבית מגורים בנוי .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שטח עיקרי מ- 196.35 מ"ר ל- 534.05 מ"ר .
2. שינוי קו בנין צדדי מערבי מ-3.0 מ' ל- 0.0 מ' בקומת הקרקע .
3. שינוי קו בנין לבריכת שחיה .
4. תוספת קומות מ- קומה אחת+עליית גג , ל- מרתף+3 קומות .
5. שינוי לבינוי ע"י הגדלת תכסית , תוספת קומות וקביעת הוראות לפרגולה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                              |                   | 0.561  |                         | סה"כ שטח התוכנית – דונם |       |                |
|------------------------------|-------------------|--------|-------------------------|-------------------------|-------|----------------|
| הערות                        | סה"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר               | ערך   | סוג נתון כמותי |
|                              | מתארי             | מפורט  |                         |                         |       |                |
| * מתוך זה 220.0 מ' בתת-קרקעי |                   | 534.05 | + 337.7                 | 196.35                  | עיקרי | מגורים         |

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים |  |  |  | תא שטח | יעוד      |
|----------------|--|--|--|--------|-----------|
|                |  |  |  | 89     | מגורים ב' |

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

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |     |          | ← | מצב מאושר |     |          |
|----------|-----|----------|---|-----------|-----|----------|
| אחוזים   | מ"ר | יעוד     |   | אחוזים    | מ"ר | יעוד     |
| 100      | 561 | מגורים ב |   | 100       | 561 | מגורים א |
| 100      | 561 | סה"כ     |   | 100       | 561 | סה"כ     |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>שם ייעוד : מגורים ב'</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>  |
| א.    | מגורים  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א.    | התכנית באה לאשר בדיעבד בנייה קיימת .  |
| ב.    | זכויות הבניה יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה - מצב מוצע .  |
| ג.    | יותר קו בנין קדמי 1.5 מ' לכיוון רח' הורדים- לבריקה בלבד .   |
| ד.    | <b>מרתף :</b> קווי בניין למרתף עפ"י טבלת מצב מוצע.<br>יותר מדרגות חיצוניות לירידה למרתף , במסגרת קווי הבנין , כל עוד יישמר חיבור למרתף מתוך הקומה שמעליו .<br>המרתף ירשם כחלק בלתי נפרד מהיחידה המותרת.               |
| ה.    | לא תותר בניית עליה לגג מעל 3 הקומות .   |
| ו.    | כל בניה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל , עפ"י מפת מדידה מצבית טופוגרפית , שהוכנה ע"י מודד מוסמך ירון לזר ביום 06.07.2008 ועודכנה ביום 08.07.2011 וביום 14.02.2011 תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בניין עפ"י נת/401/11 א . |

**5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| קווי בנין (מטר)   |               |                           |                           | מספר קומות         |                        | שטחי בניה (מ"ר) |                         |           |                          |                       |                |                    | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד    |                   |    |            |  |  |
|---|---------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------|------------|---------|-------------------|----|------------|--|--|
| צדדי לחלקה 90   | צדדי לחלקה 88 | קדמי לרחי' חהרדוף (מזרחי) | קדמי לרחי' חורזים (צפוני) | מתחת לכניסה הקובעת | מעל קומת חכניסה הקובעת | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכסית (%) משטח תא (חשטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סח"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |                 |            |         | מעל לכניסה הקובעת |    |            |  |  |
|   |               |                           |                           |                    |                        |                 |                         |           |                          |                       |                | שרות (3)           | עיקרי           | שרות (1)   | עיקרי   |                   |    |            |  |  |
| 3.0   | 0.0 (2)       | 5.0                       | 4.0                       | 1                  | 3                      | 9.46            | 2                       | 1         | 50                       | 106.96                | 600.05         | 12.0               | 220.0           | 54.0       | *244.05 | 561               | 89 | מגורים בי' |  |  |
| <b>מרתף</b>   |               |                           |                           |                    |                        |                 |                         |           |                          |                       |                |                    |                 |            |         |                   |    |            |  |  |
| 5.9   | 0.0           | 3.5-5.0                   | 4.0                       |                    |                        |                 |                         |           |                          |                       |                |                    |                 |            |         |                   |    |            |  |  |
| בריכת שחיה: צדדי 2.2 מ' קדמי לרחוב הרדוף 5.0 מ', קדמי לרחוב חורזים 1.5 מ' |               |                           |                           |                    |                        |                 |                         |           |                          |                       |                |                    |                 |            |         |                   |    |            |  |  |

- הערות: (1) כולל: 3.19 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות + 20.81 מ"ר מחסן שרות + 30.0 חניה מקורה .  
 (2) יותר קו בניין צדדי 0.0, לחלקה 88 והבניה תהיה בקיר אטום .  
 (3) עבור ממ"ד.

\* 244.05 עפ"י היתר מס. 1800163 מיום 27.06.2012

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג – 1983.  
 ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצוינים בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי.  
 ג. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צדדי וקדמי 0.0.

**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'. באיזור זה יותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

**6.4 פתוח תשתית**

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

**6.5 חומרי חפירה ומילוי**

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.  
 ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אכסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

**6.6 סטייה ניכרת**

תוספת יח"ד וקומות לבניין המגורים, שינוי קווי בניין, ייחשבו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

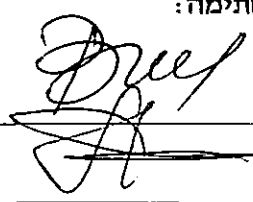
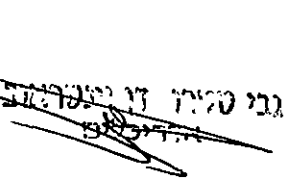
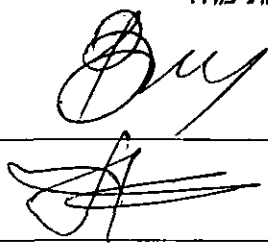
**6.7 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע לא רלבנטי****7.2 מימוש התוכנית**

מיידי.

**8. חתימות**

|  |  |   |  |                      |
|--|--|---|--|----------------------|
| תאריך : 03.08.2014<br>מספר ת.ז. : 304560667<br>מספר ת.ז. : 304672298             |  | חתימה :    | שם : וולפוביץ' לריסה<br>שם : וולפוביץ' אלכסנדר               | מגיש התוכנית         |
| תאריך : 03/08/2014<br><del>גבי טטרו-אדריכלים דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים</del> |  | חתימה :    | שם : גבי טטרו-אדריכלים בע"מ<br>דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים | עורך התוכנית         |
| תאריך : 03.08.2014<br>מספר ת.ז. : 304560667<br>מספר ת.ז. : 304672298             |  | חתימה :   | שם : וולפוביץ' לריסה<br>שם : וולפוביץ' אלכסנדר               | יזם בפועל            |
| תאריך : 03.08.2014<br>מספר ת.ז. : 304560667<br>מספר ת.ז. : 304672298             |  | חתימה :  | שם : וולפוביץ' לריסה<br>שם : וולפוביץ' אלכסנדר               | חוכרים (שכירות משנה) |
| תאריך :  |  | חתימה :   | שם : מדינת ישראל<br>קרן קיימת לישראל                         | בעל עניין בקרקע      |

## נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| קווי בנין (מטר) |                   |                   | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)) | מספר יח"ד מספר | תכסית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |       | גודל חלקה (מ"ר) | חלקה | יעוד |           |
|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|------|------|-----------|
| צדדי            | קדמי לרחוב ההרדוף | קדמי לרחוב הורדים | מתחת לקניסה הקובעת | מעל לקניסה הקובעת |                 |                           |                |                          |                       | מתחת לקניסה הקובעת |       | מעל לקניסה הקובעת |       |                 |      |      |           |
|                 |                   |                   |                    |                   |                 |                           |                |                          |                       | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |      |      |           |
| 3.0             | 5.0               | 4.0               |                    | 1 + עליית גג      |                 |                           | 1              |                          | 35 + ש. שרות          | 196.35 + ש. שרות   | ====  | ===               | *     | 196.35          | 561  | 89   | מגורים אי |

\* שטחי השרות ניתנים בהליך הקלה עפ"י הטבת תכנית נת/401/11/א

7.5 ממ"ד

30.0 חניה מקורה

24.0 מערכות טכניות, מחסן, חצר משק

ו- שטח ק.עמודים מפולשת חלקית בשטח התכסית