

מחלקת ת.ב.ע.
נקלס
מסי תכנית/מק/366/ד/3
תאריך קליטת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'נת/מק/366/ד/3

שם תוכנית: מגורים – רחוב ארלוזורוב 14 א, משפ' שזירי

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס'נת/מק/366/ד/3 ועדה המקומית לתכנון ולבניה 26.11.13 מחלקת תכנון	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאשר מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים-רחוב ארלוזורוב 14א, משפ' שזירי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

נת/מק/366/ד/3

מספר התוכנית

551.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 2/06/2015

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיף קטן 4, 9

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה**

קואורדינטה X 188900
קואורדינטה Y 691025

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה**

התייחסות לתחום הרשות
ג
ג חלק מתחום הרשות

נפה השרון

יישוב נתניה

שכונה

רחוב ארלוזורוב

מספר בית 14א

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8217	• מוסדר	• חלק מהגוש		128

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

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

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250, 1: 2500, 1: 12500		1	02/06/2015	לופטנר סבטלנה, גל לריסה	וועדה המקומית	
הוראות התוכנית	• מחייב		13		02/06/2015	לופטנר סבטלנה, גל לריסה	וועדה המקומית	
טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר	• מנחה		1		02/06/2015	לופטנר סבטלנה, גל לריסה	וועדה המקומית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	שזירי עליזה	056388770				ארלוזורוב 14 נתניה	09-8349887				
	שזירי נוריאל	0528371299				ארלוזורוב 14 נתניה	09-8349887				

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		קרן קיימת לישראל				רחוב מנחם בגין 124 ת"א				
• חוכר		שזירי עליזה	056388770			ארלוזורוב 14 נתניה	09-8349887			
		שזירי נוריאל	0528371299			ארלוזורוב 14 נתניה	09-8349887			

1.8.3 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	מהנדסת אדריכל	לופטנר סבטלנה גל לריסה	011641081 311955090	30199 83798			התנועה הציונית 42 נתניה	09-8821605		09-8821611	luftnerarc@walla.com
• מודד	מודד מוסמך	יצחק בן-אבי	027069087	618	מודדי השרון בע"מ	512306 309	עמק חפר 69 נתניה	09-8633396		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 קווי בנין ליחיד בחלק האחורי של המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(4).

2. ניווד זכויות בין הקומות עפ"י סעיף 62א(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.551
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	330.6		330.6		
	מס' יחיד	2		2		

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			
מגורים א'	128				

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד 4 יח"ד למגרש	551	100		מגורים א'	551	100
סה"כ	551	100		סה"כ	551	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו
4.1.2	הוראות
א.	זכויות והוראות הבניה על פי נת/366/ד למעט המפורט בתכנית זו ועפ"י טבלת זכויות בניה .
ב.	
ג.	

6. הוראות נוספות

6.1 חניה
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח התחבורה של נת/366/ד.
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
בניה חדשה או/ו תוספת לבניה מעבר לקיים עפ"י מפה מצבית מיום 06.02.2011 תהיה בתנאי הריסה וחזרה לקווי בנין עפ"י נת/366/ד.
6.6 תנאים להיתר
העתקת עצים באישור פקיד קק"ל.
6.7 היטל השבחה
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

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

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שזירי עליזה ונוראל	חתימה:	תאריך: 22.7.15
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: לופטנר סבטלנה, גל לריסה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם: קרן קיימת לישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע/חוכר	שם: שזירי עליזה ונוראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אדריכלית
מ.ר. 83798

תוכנית מספר: נת/מק/366/ד/3 שם התוכנית: מגורים – רח' ארלוזורוב 14 א' – משפחת שזינה
לופטנו
עורך התוכנית: לופטנר סבטלנה, גל לריסה תאריך: 02/06/2015 חתימת הנדסה
אדריכלות ושרותי הנדסה
מ.ר. 30199 טל. 09-8821605

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים א'	128	551	330.6	40 מ"ר יח'	55.1	165.3	631.0	114.5	40.0	2	4			3	1	5.0	3.0, 0.0	3.0, 0.0		