

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

152313

מחלקת ת.ב.ע. הוראות התכנית

מס' תכנית: 25/500/מק
תאריך מס' תכנית: 13.4.15
תכנית מס' 408-0117184

נת/מק/500/25 - רח' אלקלעי 9 נאות הרצל - משפ' אופיר

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתניה
אישור תוכנית מס' נת/מק/500/25
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אישר את התכנית
ביום 29.3.15
מחלקת תכנון ועדה

דברי הסבר לתכנית

המבנה קיים שנים רבות, תוספת למבנה נעשה ע"י שיקום שכונות, תכנית זו באה להסדיר תוספת שטחי בנייה וקווי בניין עפ"י הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/25/500 - רח' אלקלעי 9 נאות הרצל - משפ' אופיר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 408-0117184

1.2 שטח התכנית 0.316 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 188022

קואורדינאטה Y 693292

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלקלעי פינת רחוב ברק בנאות הרצל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	אלקלעי	נתניה

שכונה נאות הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8232	מוסדר	חלק		335, 399, 407

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 400 / 7 / 97 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 97 / א. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 97 / א תחולנה על תכנית זו.	4696	418	11/11/1998
נת/ 4 / 500 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	4728	1817	08/02/1999

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עודד פלג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עודד פלג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/12/2014	עודד פלג	25/05/2015	נספח טבלת זכויות למצב מאושר	כן
בינוי	מחייב	1:250	1	12/01/2016	עודד פלג	09/03/2016	תשריט בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	23/12/2014	עודד פלג	21/06/2015	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף אופיר			נתניה	אלקלעי	9	077-7012511	098623735	
	פרטי	מירב אופיר			נתניה	אלקלעי	9	077-7012511	09-8623735	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	יוסף אופיר			נתניה	אלקלעי	9	077-7012511	09-8623735	
יזם בפועל	מירב אופיר			נתניה	אלקלעי	9	077-7012511	09-8623735	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	יוסף אופיר			נתניה	אלקלעי	9	077-7012511	09-8623735	
חוכר	מירב אופיר			נתניה	אלקלעי	9	077-7012511	09-8623735	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	עודד פלג	105902		נתניה	הגפן	35	09-8617533	09-8616763	pellego- r@012.net.il
	מודד	ירון לזר - מדידות הנדסיות בע"מ	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazarby@netv ison.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת קווי בניין בהתאם למצב הקיים בפועל, תוספת שטח בניה וניוד זכויות מקומה לקומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת תכסית הקומה הקרקע מ-35% לעד - 55% על ידי ניוד שטחים מהקומה עליונה בהתאם לסעיף 62 א (א)(9) לחוק.
- שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק ע"י:
 - שינוי הוראות התכנית בדבר עיצוב הגג.
 - הגדלת מספר קומות ממרתף + 2 ק' למרתף + 3 ק'.
 - תוספת שטח מ-70% (163.1 מ"ר) ל-85.6% (199.35 מ"ר) בהתאם לסעיף 62 א (א) 1: (1)(א)(1) לחוק.
 - שינוי קווי בנין עפ"י קיים בהתאם לסעיף 62 א (א)(4) לחוק:
 - קדמי לרחי אלקלעי מ-2.0 מ' ל-0.0 מ'.
 - קדמי לחי ברק (שביל) מ-2.0 מ' ל-1.2 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.316				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	199.35		+36.25	163.1	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3,2
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3,2
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	83.46	26.37
מגורים א'	233	73.63
סה"כ	316.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	83.46	26.41
מגורים א'	232.6	73.59
סה"כ	316.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. על התכנית יחולו זכויות, הוראות התב"ע, של נת/4/500/א על תיקוניה למעט הוראות ששונות בתכנית זו.</p> <p>ב. התכנית באה להסדיר בנייה ללא היתר שנעשה בזמנו על ידי שיקום שכונות, כולל הגדרות שנבנו בסטייה מגבולות המגרש.</p> <p>ג. הגדלת תכסית לקומה מ - 35% ל - 55% (128.15 מ"ר) ע"י ניוד זכויות מקומה "א" לקומת קרקע.</p> <p>ד. תוספת שטח מ-70% (163.1 מ"ר) ל-85.6% (199.35 מ"ר).</p> <p>ה. הנסיגות בקומות מעל הקרקע תהא עפ"י הבנוי הקיים בפועל.</p> <p>ו. יש להתאים התוספת לחומרי גמר של הבניין.</p> <p>ז. הגגות בתחום התכנית יהיו משולבים בגג שטוח וגג רעפים. קירוי גג הרעפים יהיה ברעפי חרס. קו רכס המקסימלי לגג הרעפים יהיה עד 9 מ'. גגות השטוחים יהיו מרוצפים.</p> <p>ח. כל בנייה חדשה אחרי אישור תוכנית זו תעמוד בקווי בנין של תוכנית נת/4/500/א.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בתוק.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה									
												55.88	2	דרך מאושרת		
												27.58	3	דרך מאושרת		
0	5	(5) 0	(4) 1.2	1	3	9	1	55	(2) 217.35	(3)		(2) 18	(1) 199.35	233	1	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ק.קרקע-128.15מ"ר-55%

ק.י"א"-41.2מ"ר-17.7%

קומה שלישית/גג - 30.0מ"ר - 12.9%

סה"כ 199.35מ"ר-85.6% משטח המגרש

(2) 6 מ"ר למבנה עזר + ממ"ד, גודל הממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר.

(3) קונטור קומת כניסה, ובתנאי הריסת המבנה הקיים..

(4) לרחוב ברק

(5) בקיר אטום עם השכן.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	בהתאם לאפשרויות הקיימות בשטח ועפ"י אישור מהנדס הועדה (זאת עפ"י כפיפות לנת/4/500/א)
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	הריסת המבנה / גדרות הקיימות ההורגים מגבולות המגרש.
6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי חוק.
6.4	הריסות ופינויים
	הריסת המבנים/גדרות הקיימות תהווה תנאי להיתר בניה להריסתם מכח התכנית.

7. ביצוע התכנית

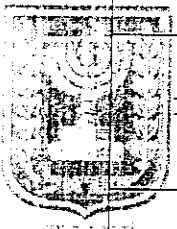
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף אופיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10.04.2016 חתימה:
מגיש התכנית	שם: מירב אופיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10.04.2016 חתימה:
זים	שם: יוסף אופיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10.04.2016 חתימה:
זים	שם: מירב אופיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10.04.2016 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרוני קיימת לישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף אופיר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 10.04.2016 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מירב אופיר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 10.04.2016 חתימה:
עורך התכנית	שם: עווד פלג שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.04.2016 חתימה:
	<p>סמל התכנית: פלג עווד מתכננים רח' הנגב 31 עין חרוד, נתניה מיקוד: 2238 ת.ד. 10590 טל: 09-8617533 פקס: 09-8616763</p>		



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/500/4 א

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי מזרחי (1)	צדדי-דרומי (3)	קדמי-צפוני (2)	אחורי מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים מיוחד 3	335 (בחלק)	233	6 ליח"ד + ממ"ד 12 מ"ר	163.1	169.1	10	4.3	1	72.5%	1	2	2	0	2	5		

* 35% בכל קומה (בשתי קומות) סייכ 70%
 ** זכויות למרתף בתנאי הריסה טוטלית ובניה מחדש תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה.
 (1) לרח' אלקלעי
 (2) לרח' ברק
 (3) בקיר אטום עם השכן

התוכנית נמצאת בתוקף עד לתאריך 09/03/2016