

423523

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחלקת ת.ב.ע

נקלט

הוראות התכנית

מס' תכנית

תאריך קליטה 26.3.17

תכנית מס' 408-0335018

נת/מק/650/82-תוספת זכויות הגדוד העברי-עין התכלת- משפ' דנינו



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

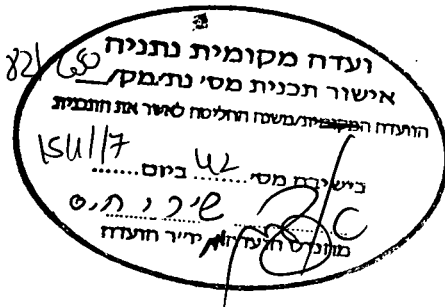
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



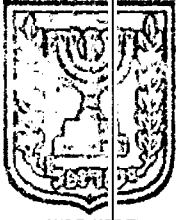
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Ferms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת בשכונת עין התכלת בצפון העיר נתניה.
התביע החלה על החלקה הינה משנת 1942, קוי הבנין אינם מתאימים לבנייה צמודת קרקע, על כן מוגשת תביע זו בסמכות ועדה מקומית לשינוי קוי בנין ולתוספת יחיד ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

נת/מק/650/82-תוספת זכויות הגדוד העברי-עין התכלת-
משפ' דינו

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0335018

שטח התכנית 1.2
1.682 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
נתניה
קואורדינאטה X 187050
קואורדינאטה Y 694950

1.5.2 תיאור מקום

רח' הגדוד העברי פינת רח' הרקפת, שכ' עין התכלת, נתניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הגדוד העברי	21	

שכונה עין התכלת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק	72	80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 10 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 10 / 5. הוראות תכנית נת/ 10 / 5 תחולנה על תכנית זו.	1430		01/02/1968
נת/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/3 ממשיכות לחול.	1233		12/11/1942



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עודד פלג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	29/01/2017	עודד פלג	29/01/2017	נספח בינוי וחניה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/03/2016	עודד פלג	20/04/2016	נספח טבלת זכויות למצב מאושר	כן
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	21/03/2016	עודד פלג	22/03/2016	נספח עצים	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/06/2015	עודד פלג	21/03/2016	נספח 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	ציפורה דנינו פוזנלי			נתניה	(1)	21	09-8617344	09-8616763	pellego-r@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הגדוד העברי 21, נתניה.

תקנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציפורה דנינו פוזנלי			נתניה	(1)	21	09-8617344	09-8616763	pellego-r@012.net.il

(1) כתובת: רח' הגדוד העברי 21, נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	אירה דנינו			נתניה	הרקפת	2	09-8627977	09-8616763	pellego-r@012.net.il
חוכר	ציפורה דנינו פוזנלי			נתניה	(1)	21	09-8617344	09-8616763	pellego-r@012.net.il
חוכר	אוסנת פינסקי דנינו			נתניה	(2)		09-8997003	09-8997003	pellego-r@012.net.il

(1) כתובת: רח' הגדוד העברי 21, נתניה.

(2) כתובת: רח' הרימונים 15. אבן יהודה ת.ד. 725.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד פלג		פלג עודד- מתכננים	נתניה	הגפן	35	09-8617533		pellego- r1@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il

תכנית זמין
מאז 10 דצמבר 2017

תכנית זמין
מאז 10 דצמבר 2017

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
הגדרת מונה	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

תוספת יחידת דיור והסדרת קווי בניין לפי הקיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מ- 1 ל-2 יח"ד בהתאם לסעיף 62 א (א)(8) לחוק .
2. שינוי קו בנין קדמי נקודתי לרח' הרקפת מ-8 ל- 5 מ' ושינוי לקו בנין צדדי צפוני ומזרחי מ-8 ל- 3 מ' בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.682



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	546.84		+91.14	455.7	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	72B, 1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	72A
מגורים א'	72A	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	72A
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	72A
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	72A

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	163.4	9.71
מגורים א	1,519	90.29
סה"כ	1,682.4	100

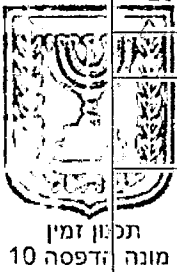


מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	163.76	9.72
מגורים א'	1,520.69	90.28
סה"כ	1,684.45	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות..</p> <p>ב. קו בנין צידי מזרחי וצידי צפוני יהא 3.00 מ'</p> <p>ג. תותר הקמת שתי יח"ד על החלקה במרחק שלא יפחת מ-6מ'.</p> <p>ד. שטח שרות יהיה צמוד למבנה העיקרי וחלק ממנו ובתחום ק.ב..</p> <p>ה. גג המבנים יהיה גג רעפים או גג שטוח.</p> <p>ו. תותר הקמת עליית גג עפ"י נת/400/7/97 / א'.</p> <p>ז. תותר הקמת בריכת שחייה עפ"י נת/400/93/7.</p> <p>ח. תותר הקמת מחסן ליחידה הקדמית בתחום המבנה, ליחידה האחורית קיים מחסן בהיתר בגבולות המגרש בקיר אטום עם החלקות הגובלות.</p> <p>ט. שטחי הבניה במרתף מעבר לשטחי השרות המותרים יחשבו כשטחים עיקריים.</p> <p>י. במקרה של הריסת המבנים הראשיים תוגש תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית..</p>
ב	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א. חישוב שטח חנייה מקורה יכלול שטח חניה הנדרש לפי חוק + שטח קירות חנייה מקורה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	<p>דרך-ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק.</p> <p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי מזרחי (4) 3	צידי- ימני (3) 4	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	11	1.27	2	(2) 21	41.5	630.84			(1) 84	546.84	1519	72A	מגורים אי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים א'	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
		קדמי	אחורי
72A		5 (6)	3 (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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) ממייד לכל יחיד 2x12= מ"ר 24
- חניה מקורה לכל יחיד 2x18= מ"ר 36.0
- שטח חניה מקורה כולל שטח קירותה.
- מבנה עזר לכל יחיד 2x12= מ"ר 24
- (2) כולל 6% הקלה.
- (3) ק.ב.קדמי מרחי' הגדוד העברי.
- (4) ק.ב.צידי צפוני.
- (5) ק.ב.צידי מזרחי.
- (6) ק.ב.קדמי מערבי מרחי' הרקפת.



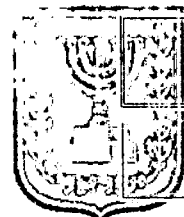
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 10

6.1	חניה
	א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה(התקנת מקומות חניה)תשמ"ג-1983 אך לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליחיד.
6.2	הוראות פיתוח
	א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיתמה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
6.3	ניהול מי נגר
	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 לתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	הריסת המבנים / סככות המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.
6.5	הריסות ופינויים
	הריסת המבנים/סככות וכיו"ב הקיימים תהווה תנאי להיתר בניה מכח התכנית.
6.6	חומרי חפירה ומילוי
	ככל שתדרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,00 מ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"ימסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום ה-25.07.2010 או מסמך שיחליף אותו.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית תוך 5 שנים.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית תקפה נת/3

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	קדמי דרומי							קדמי מערבי	צדדי מזרחי		צדדי צפוני			
			עיקרי	שרות													עיקרי	שרות	
מגורים א	72	1,519	עפ"י נת/400/7	455.7	*	10	0.64	בנין 1	15%					2 + עליית גג	4	8	8	8	

* 15% לכל קומה (שתי קומות)
** תותר עליית גג ובריכת שחיה



