

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0857003

איחוד וחלוקה - רח' הרב מימון

מרכז

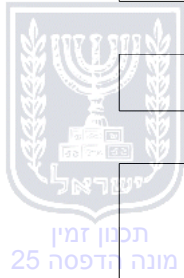
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מחלקת, בהסכמה, את המגרש ל- 2 תאי שטח בהתאם למצב תכנוני קיים עפ"י תכנית נת/במ/555/א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה - רח' הרב מימון
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	408-0857003
-------------	-------------

שטח התכנית	3.057 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

186712

קואורדינאטה Y

694799

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בצפון העיר, גובל בשכ' צאנז מצפון, ברח' הרב מימון.

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	מימון	3	

שכונה צפון נתניה, רח' הרב מימון**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8273	מוסדר	חלק		2

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/ במ/ 555 / א	85

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ במ/ 555 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית נת/במ/555/א. הוראות תכנית נת/במ/555/א תחולנה על תכנית זו.	3960	1351	02/01/1992



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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			26/07/2020	דן וינטראוב	12: 31 26/07/2020	נספח זכויות מאושרות	כן
טבלאות הקצאה	מחייב			26/07/2020	דן וינטראוב	13: 29 26/07/2020	נספח טבלת הקצאה	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		07/06/2020	גבי טטרו	16: 24 07/06/2020	נספח בינוי וחניה מחייב ביחס לחלוקת המגרש ומס' יח"ד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/05/2020	גבי טטרו	15: 17 24/05/2020	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			הרב מימון 3 נתניה בע"מ	באר שבע	ההסתדרות	87	077-5166040		yishaisch@perfectpro.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הרב מימון 3 נתניה בע"מ	באר שבע	ההסתדרות	87	077-5166040		yishaisch@perfectpro.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
אדריכל	אדריכל	גבי טטרו	22254		נתניה	אוסישקין	38	09-8820022	09-8871126	office@gabietro.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816, אזה"ת ק. ספיר, נתניה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

איחוד וחלוקה בהסכמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק.
2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
3. תוספת שטחים עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א

א. מגרש 85 יחולק ל-2 תאי שטח כמסומן בתשריט.

ב. בכל תא שטח יהיו יח"ד צמודות קרקע הכוללות חדרי יציאה לגג.

ג. בתא שטח 2 : קיימות 6 יח"ד בהיתר בניה.

1. גג היחידות מרעפים.

2. גמר הבניה : טיח אקרילי חלק.

ד. בתא שטח 1 : יתוכננו יח"ד ב-2 מבניים בני 6 יח"ד כ"א + 3 יח"ד בודדות (סה"כ 5 מבניים).

1. גג היחידות יהיה מרעפים דוגמת היחידות הקיימות בתא שטח 2.

2. גמר הבניה : חיפוי אבן, זכוכית ואלומיניום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים	1	5	2144	(1) 1957	(2) 180	(3)	15	12	(4) 2	(3) 1	(5) 3	(6) 3	(7) 4	(8) 5	(9) 5	(10) 180	
מגורים ב'	מגורים	2	1	913	(1) 838	(11) 72	(3)	6	12	(4) 2	(3) 1	(5) 3	(6) 3	(7) 4	(12) 5	1	72	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 6% הקלה כללית.
- (2) ל-ממ"דים..
- (3) עפ"י נת/7/400 על תיקוניה.
- (4) בתוספת חדרי יציאה לגג.
- (5) מזרחי. מרתף: 0.0 מ'.
- (6) מערבי. מרתף: 0.0 מ'.
- (7) מרתף: 0.0 מ'.
- (8) מרתף: 5.0 מ'.
- (9) מבנים או מבנים.
- (10) עפ"י תקנה.
- (11) ל- ממ"דים.
- (12) מרתף: 5.0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	נספח הבינוי הינו מנחה למעט קווי הבניין ומס' יח"ד שהנם מחייבים. לתא שטח 1 יותרו 2 כניסות ויציאות לרכבים.
6.2	חניה
	1. בתא שטח 1: תקן החניה יהיה בהתאם למאושר במסמך מדיניות החניה של עיריית נתניה. 2. בתא שטח 2: תקן החניה ליח"ד הקיימות יעמוד על 1 חניה לכל יח"ד, בהתאם להיתר.
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 בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים 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 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. ג. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית בתחום המגרש.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	רישום התלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 15 שנים

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא							מצב נכנס						נתוני המקרקעין				מס"ד
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המוקצה	זכויות בניה עילי (במ"ר)	החלקים בבעלות	שטח תא השטח (במ"ר)	מספר תא שטח התמורה	ייעוד המקרקעין	החלקים בבעלות	זכויות בניה עילי (במ"ר)	מספר זהות או מספר תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מספר גוש	
		מגורים ב'	1,957	1/1	2,144	1		2/3		0044811		מתתיה יעקב	3,057	3,057 (2)	8 (מגרש תמורה 85 עפ"י תכנית נת/במ/555/א) (1)	8273	1
		מגורים ב'	838	1/1	913	2	מגורים ב'	1/3	2,611	512113515		דיבון- מקרקעין ובניה 1995 בע"מ					2
			2,795		3,057				2,611				3,057	3,057			סה"כ

(1) עפ"י טבלת ההקצאה בתכנית נת/555/א הוקצה מגרש 85 לבעלים של חלקה 8.

(2) שטח מגרש התמורה עפ"י מדידה סופית.



26.07.20

22254 ,35111

דן וינטראוב- גבי טטור - אדריכלים

תאריך

מספר רשיון

חתימת עורכי התכנית

שם עורכי התכנית



נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/במ/555/א, נת/7/400 על תיקוניה

יעוד	גוש/ חלקה/ מגרש	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל קומת הכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי (1)	שרות (2)	עיקרי	שרות							
מגורים ב'1	8273 2 (ח') / 85	3,057	2,128 + 483 === סה"כ 2,611	עפ"י נת/7/400 על תיקוניה		21		+2 יציאה לגג	1 עפ"י נת/7/400 על תיקוניה	5.0	3.0	4.0	
										קווי בנין למרתפים : צדדי ואחורי 0.0 מ'			
דרך קיימת	2 (ח')	492											

- הערות:**
- (1) 23 מ"ר חדרי יציאה לגג / יח"ד x 21 יח"ד = 483 מ"ר .
 - (2) בשטחי הבניה המותרים לא נכללים מרפסות פתוחות, ח.מדרגות, פירים למעליות ומערכות וממ"ד.
 - (3) בקווי הבניין המותרים לא נכללות מרפסות קונזוליות.