

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0857003

נת/מק/555/א/27-איחוד וחלוקה רח' הרב מימון

מרכז

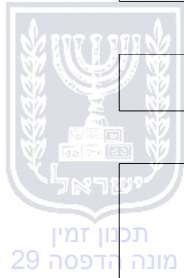
מחוז

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

החלקה המקורית: גוש: 8273, חלקה: 8. בתכנית נת/במ/555/א בטבלת האיזונים הופכת החלקה למגרש 85 שהוא חלק מחלקה רשומה 2. התכנית מחלקת, בהסכמה, את מגרש 85 ל- 2 תאי שטח בהתאם למצב תכנוני קיים עפ"י תכנית נת/במ/555/א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/555/א-27-איחוד וחלוקה רח' הרב מימון

408-0857003

מספר התכנית

3.040 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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)

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

מספר גוש	מספר גוש ישן
8273	8273

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



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: 250	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			27/10/2020	דן וינטראוב	09: 51 27/10/2020	נספח טבלת הקצאה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/11/2020	גבי טטרו	14: 13 10/11/2020	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
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר (2)	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il
אדריכל	אדריכל	גבי טטרו	22254		נתניה	אוסישקין	38	09-8820022	09-8871126	office@gabietro.co.il

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

(2) כתובת: עמק חפר 69 נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	2, 1	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	2, 1	להריסה
מגורים ב'	2, 1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים ב'	1	תחום הסביבה החופית

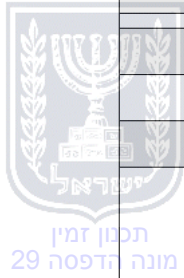
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,040	100
סה"כ	3,040	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,049.01	100
סה"כ	3,049.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מגרש 85 יחולק ל-2 תאי שטח כמסומן בתשריט, תא שטח 1, תא שטח 2.</p> <p>ב. בתא שטח 2 : הבניינים הקיימים יהיו עפ"י היתר בניה וכל השאר להריסה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	15 (4)	(3)		180 (2)	1831 (1)	2144	5	1	מגורים	ב' מגורים
5 (10)	4 (9)	3 (8)	3 (7)	1 (6)	2 (5)	12	6	(3)		72 (12)	780 (11)	913	1	2	מגורים	ב' מגורים

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) מתוך זה 368 מ"ר לחדרי יציאה לגג.

(2) ל-ממ"דים..

(3) עפ"י קונטור המבנה, עפ"י תכנית נת/7/400.ח.

(4) יח"ד צמודות קרקע.

(5) בתוספת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר.

(6) עפ"י נת/7/400 על תיקוניה.

(7) מזרחי. מרתף: עפ"י נת/7/400.ח.

(8) מערבי. מרתף: עפ"י נת/7/400.ח.

(9) מרתף: עפ"י נת/7/400.ח.

(10) מרתף: 5.0 מ'.

(11) מתוך זה 138 מ"ר לחדרי יציאה לגג.

(12) ל- ממ"דים.

(13) מרתף: עפ"י נת/7/400.ח.

(14) מרתף: 5.0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. החניות לבניין הקיים בתא שטח 2 יהיו עפ"י היתר קיים.

6.2

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 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.3

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.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר:
 1. סימון הריסות כל חריגות הבניה שלא עפ"י היתר.
 2. אישור רשות העתיקות.
- ב. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 2 יהיה הריסת כל חריגות הבניה שלא עפ"י היתר.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

רישום התלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.7

עתיקות

תנאי לקליטת בקשה להיתר, אישור רשות העתיקות.

6.8

הריסות ופינויים

כל ההריסות יהיו בהתאם לתשריט.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תוך 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מס"ד		נתוני המקרקעין				מצב נכנס						מצב יוצא					
מספר גוש	חלקה	שטח החלקה הכולל (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זהות או מספר תאגיד	זכויות בניה עילי (במ"ר)	החלקים בבעלות	ייעוד המגרש	מספר תא שטח התמורה	שטח תא השטח (במ"ר)	החלקים בבעלות	זכויות בניה עילי (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	8273	8 (מגרש תמורה 85) (1)	3,040 (2)	3,040	מתתיה יעקב		0044811	1,740.7	2/3	מגורים ב'	1	2,144	1/1	1,957	מגורים ב'	מתתיה יעקב	
2					דיבון-מקרקעין ובניה 1995 בע"מ		512113515	870.3	1/3		2	913	1/1	838	מגורים ב'	דיבון - מקרקעין ובניה 1995 בע"מ	
סה"כ			3,040	3,040				2,611				3,057		2,795			

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

(2) שטח מגרש התמורה עפ"י מדידה סופית.



27.10.20

22254,35111

דן וינטראוב- גבי טטרו - 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.