

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 408-0857003**

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

**מרכז**

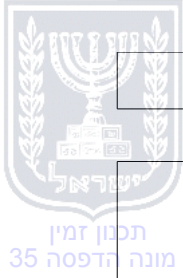
**מחוז**

**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

תכנית נת/במ/555/א הינה תכנית לאיחוד וחלוקה שטרם נרשמה. חלקה 8 בגוש 8273 בתכנית נת/במ/555/א עפ"י טבלת איזון והקצאה מקבלת זכויות בניה במגרש 85. התכנית מחלקת את מגרש 85 ל-2 מגרשים עפ"י פסק דין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0857003

שטח התכנית	1.2
------------	-----

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

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

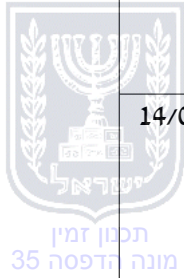
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 100 / ש / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית נת/100/ש/1. הוראות תכנית נת/100/ש/1 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
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			18/01/2021	דן וינטראוב	16: 42 18/01/2021	נספח זכויות מאושרות	כן
טבלאות הקצאה	מחייב			13/12/2020	דן וינטראוב	12: 08 13/12/2020	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
	אחר			הרב מימון 3 נתניה בע"מ	באר שבע	ההסתדרות	87	077-5166040		yishaisch@perfectpro.co.il
עו"ד	פרטי	אסף אילון	19055		ירושלים	הלל (1)	31	02-6239333	02-6239334	Eylon@arnon.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: אסף אילון - ככונס נכסים עפ"י פסיקתא מיום 02.05.2016.

**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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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@gabitetro.co.il

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

(2) כתובת: עמק חפר 69 נתניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 בהסכמת בעלים וקביעת קווי בניין ללא תוספת שטחי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה, ללא תוספת שטחי בניה, עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק.

2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 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

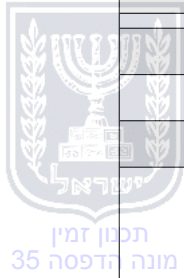
#### 3.2 טבלת שטחים

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><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מגרש 85 יחולק ל-2 תאי שטח כמסומן בתשריט, תא שטח 1, תא שטח 2 וקביעת קווי בניין לכל אחד מהם.</p> <p>ב. בתא שטח 2 : הבניינים הקיימים יהיו עפ"י היתר בניה וכל השאר להריסה.</p> <p>ג. כל הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה, נת/100/ש/1 ו-נת/במ/555/א יחולו על תכנית זו למעט המפורט בתכנית זו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5 (8)	4 (7)	3 (7)	3 (7)	1 (6)	2 (5)	15 (4)	(3)		64 (2)	1831 (1)	2132	5	1	מגורים	ב' מגורים
5 (7)	4 (7)	3 (7)	3 (7)	1 (6)	2 (5)	6 (4)	(3)		27 (2)	780 (9)	908	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) בתוספת חניות מקורות וממ"דים עפ"י תקנות.

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

(4) יח"ד צמודות קרקע.

(5) 2 קומות+חדר יציאה לגג.

(6) עפ"י נת/7/400 על תיקוניה.

(7) מרתף: עפ"י נת/7/400/ח.

(8) מרתף: 5.0 מ'.

(9) מתוך זה 138 מ"ר לחדרי יציאה לגג.

## 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 תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה.

יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.

ככל שלא יתאפשר להתקין אמצעים להחדרת מי נגר לתת-הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים ומחלקת הניקוז בעיריית נתניה, זאת בהתאם למסמך בנושא שיוגש למחלקה.

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 ע"י מבקש הבקשה להיתר.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר : אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 1 :
  1. סימון הריסות כל חריגות הבניה שלא עפ"י היתר בתא שטח 1.
  2. אישור רשות העתיקות.
  3. סימון כל ההריסות כמסומן בתשריט.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 2 :
  - הריסת כל חריגות הבניה בתא השטח, שלא עפ"י היתר והכולל את כל המסומן להריסה בתשריט.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

ככל שמגרש 85 יירשם כחלקת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין עד למועד מתן היתר אכלוס, תנאי למתן היתר אכלוס יהיה רישום התלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

6.7

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.8

הריסות ופינויים

כל ההריסות יהיו בהתאם לתשריט.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**טבלת הקצאה בהסכמת בעלים**

מצב יוצא						מצב נכנס					נתוני המקרקעין				מס"ד
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	החלקים בבעלות	שטח תא השטח (במ"ר)	מספר תא שטח התמורה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות	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	
	מתתיה יעקב ע"י כונס הנכסים עוה"ד אסף אילון על פי פסיקתא מיום 2.5.2016	מגורים ב'	1/1	2,132	1		2/3	ת.ז.0044811		מתתיה יעקב	3,040	3,040 (2)	8 (1)	8273	1
	דיבון - מקרקעין ובניה 1995 בע"מ ע"י כונס הנכסים עוה"ד אסף אילון על פי פסיקתא מיום 2.5.2016	מגורים ב'	1/1	908	2	מגורים ב'	1/3	512113515		דיבון - מקרקעין ובניה 1995 בע"מ					2
				3,040							3,040	3,040			סה"כ

(1) מגרש 85 ששטחו 3040 מ"ר עפ"י טבלת איזון והקצאות בתכנית נת/במ/555/א

(2) שטח מגרש 85 עפ"י תוכנית נת/במ/555/א.



19.11.20

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	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל קומת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות (4) (6)	עיקרי	שרות (6)						
מגורים ב'1	8 / 8273  (1)85	3,040 (2)	2,128 + (483) (3) === סה"כ 2,611	3% 91 (6)		עפ"י נת/7/400 ח	21	+2 חדר יציאה לגג	1	5.0	3.0	4.0
										קווי בנין למרתפים : עפ"י נת/7/400 ח		

**הערות:** (1) מגרש 85 ששטחו 3,040 מ"ר עפ"י טבלת איזון והקצאות בתכנית נת/במ/555/א.

(2) שטח מגרש 85 עפ"י תוכנית נת/במ 555 א.

(3) 23 מ"ר חדרי יציאה לגג ליח"ד 21 x יח"ד = 483 מ"ר .

(4) בשטחי הבניה המותרים לא נכללים מרפסות פתוחות, ח.מדרגות, פירים למעליות ומערכות וממ"ד עפ"י התקנות.

(5) בקווי הבניין המותרים לא נכללות מרפסות קונזוליות.

(6) לכלל היחידות + חניות מקורות וממ"דים עפ"י התקנות.