



סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 408-0857003 (נת/מק/555/א/27)
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 34 תאריך: 22/02/2021	

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

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 3,040.00 מ"ר (3.04 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/במ/555/א	כפיפות
נת/100/ש/1	כפיפות
נת/400/7	כפיפות

בעלי עניין

יוזם/מגיש

הרב מימון 3 נתניה בע"מ

עורך/מתכנן ראשי

דן וינטראוב

מודד

יצחק בן אבי

המגיש

הרב מימון 3 נתניה בע"מ

אסף אילון

אדריכל

דן וינטראוב

גבי טטרו

גבי טטרו

מימון 3, שכונה: צפון נתניה, רח' הרב מימון

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8273	לא	2	2	2	לא	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	85	85		נת/במ/555/א

גרסת הוראות התכנית: 36 גרסת תשריט התכנית: 30

מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה, קביעת קווי בניין ללא תוספת שטחי בניה.

עיקרי הוראות התוכנית

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.

חוות דעת

דברי הסבר והצגת התכנית:



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

1. תכנית נת/במ/555/א הנה תכנית לאיחוד וחלוקה שטרם נרשמה. חלקה 8 בגוש 8273 בתכנית נת/במ/555/א עפ"י טבלת איזון והקצאה מקבלת זכויות בניה במגרש 85.
2. התכנית המוצעת מחלקת את מגרש 85 ל-2 תאי שטח (ובהתאם לפסק דין).
3. דו"ח פיקוח מיום 01.12.2020 להלן הממצאים :
הגענו למקום השער כניסה היה נעול דפקנו בדלת יצא אלינו בחור שהזדהה כפועל בבית עסק הקיים בשטח א. לאחר בדיקה של התוכניות לפני תוכנית תיק בניין 8185 נבנה קוטג' טורי.
ב. בשטח קיים עסק המשמש מסגרייה לאתרי בנייה שנבנה מלוחות אסכורית עם יציקת בטון בשטח של כ 160 מ"ר .
ג. קיים מכולות מברזל לכל אורך השטח.
ד. קיים חומרי בניין כגון צבע טיח צינורות ראשי כלונס רשתות ברזל רצפת פיגום.
ה. בצד הצפוני של החלקה קיים מבנה עם עמודי קונסטרוקציה הנשענים על רצפת בטון נכנסנו למבנה הפתוח וישנו מרתף בהליך בנייה לא היה ניתן להיכנס מכיוון שהיה הצפת מים.
ו. המקום מגודר בגדר אסכורית בחזית.
ז. בטור קוטגיים הקיים ישנם חריגות בנייה בתיק הבניין יש 12 תיקי פיקוח כמו כן נפתח תיק פיקוח מספר 2020135 בגין בית העסק המתקיים במקום.
ח. תוכנית המדידה אינה מתארת את המצב בשטח קיימים עוד מבנים ניידים בתוך השטח.
מצ"ב תמונות למערכת.
4. התכנית אינה באה להכשיר חריגות בניה.

טבלת זכויות בניה

זכויות בניה ע"פ: נת/במ/555/א, נת/400/7 על ו חלקה/מגרש: גוש : 8273 חלקה : 2 מגרש : 85

יעוד: מגורים ב'1 שטח: שטח מגרש : 3,040 מ"ר

נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
יח"ד	21	21		מצב מוצע : תא שטח 1 : 15 יח"ד. תא שטח 2 : 6 יח"ד- קיים בהיתר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה (מ"ר)	2,611.00	2,611.00		מצב מאושר : 2,611 מ"ר עיקרי מצב מוצע : תא שטח 1 : 1831 מ"ר תא שטח 2 : 780 מ"ר סה"כ 2,611 מ"ר עיקרי (שמתוכם 23 מ"ר חדר יציאה לגג לכל יח"ד).
שטח שירות מעל מפלס הכניסה (מ"ר)				מצב מאושר : 3% משטח המגרש לכלל יחידות הדיור בתוספת חניות מקורות וממ"דים.
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)				עפ"י נת/400/7 ח עפ"י קונטור המבנה.
קומות מעל מפלס הכניסה	2	2		מצב מאושר : 2 קומות + חדר יציאה לגג
קומות מתחת למפלס הכניסה	1	1		ניתן בהיתר עפ"י נת/100/ש/1
קווי בניין עילי קדמי (מטר)	5	5		
קווי בניין עילי צדדי (מטר)	3	3		גם בין תאי השטח 3 מ' מכל תא שטח.
קווי בניין עילי אחורי (מטר)	4	4		



נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
תקן חניה				עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
חלחול %		15.00		עפ"י תמ"א 1
סה"כ שטחים	2,611.00	2,611.00		

מהלך דיון

א.דלל - יו"ר והוועדה : מקריא את מטרת התכנית: "איחוד וחלוקה בהסכמה, קביעת קווי בניין ללא תוספת שטחי בניה."

אדר' צ.הופמן - מנהלת אגף תב"ע והשבחה : ברחוב הרב מימון קיימת חלקה גדולה של 3.04 דונם, שמותר לבנות עליה 21 יחידות דיור, שמהן נבנו רק 6. בעל הרקע מכר את שארית הקרקע לאדם אחר, וכדי להשביח את הקרקע בחלק שנשאר, היו חייבים קודם כל לחלק את הקרקע, אי אפשר להוסיף זכויות על חלק ולא על כל החלקה, אז כרגע מבקשים בסך הכל לאשר את כל הזכויות כפי שהם... לחלק את החלקה ל 2, כאשר מה שכבר בנוי יהיה חלקה אחת, והחלק שנותר יהיה החלקה השניה. פה רואים את החלוקה. כדי שיהיה יותר פשוט, אתה רואה את השורת קוטגיים הזאת שנבנתה בעבר? היא תהיה חלקה בפני עצמה, והשאר כבר לא יהיה אתר בניה כמו שזה נראה פה, אלא יקום פה בניין חדש.

(מדברים ביחד)

ע.יצחקי : אני בניגוד עניינים בחלק הזאת,

א.דלל - יו"ר ועדת שמנה לתכנון ובניה : אז אני מבקש לרשום שעקיבא נמצא בניגוד ענייניים בתיק הזה.

ע.יצחקי : אני יוצא כרגע מהדיון.

צ.קפל : לי יש שאלה אחת רק למהנדס העיר. למה צריך פה אישור ולחוף?"

אדר' א.טל - מהנדס העיר : כל תוכנית שנמצאת בתוך הסביבה החופית, בתוך ה 300 מטר של הסביבה החופית, מחויבת בקבלת אישור של הולחו"ף.

א.דלל - יו"ר והוועדה : להערכתי זה נמצא פחות מ 300 מטר מהמצוק אם אני לא טועה, זה ליד בית חולים לניאדו שם. מול החניון.

אדר' א.טל - מהנדס העיר : אנחנו אוטומטית, ברגע שתוכנית נמצאת בתוך ה 300 מטר, אוטומטית,

א.אורגד:מאשר.

י.מאיר קרן: מאשר.

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים :

1. אישור ולחוף.
2. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
3. תיקון תכניות עפ"י הנחיות הצוות המקצועי במחלקת תב"ע.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 4 חברים - ביטון יוסף, בשארי דניאל, יצחקי עקיבא, אלון אלראי



עיריית נתניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך תוכנית : 408-0857003

נוכחות:

חברים:

אינג' אלי דלל, פישמן גרש, חגואל סיידון שירי, עו"ד משה לוי, ים מאיר קרן, אורגד אהרון, ציפורה קפל

נציגים:

שאול אדם, קטי קרן מתכנתת סביבתית

ת. סטטוטוריים

ארז טל, אמיר חיל, עו"ד

סגל הועדה המקומית

ציונה הופמן, טליה בר-ניב - מנהלת מחלקת תב"ע, הגר לוי, הדס מדליה גבע, אייל שיליאן, לאה חכם, מירי אלגרבל, ליטל שלף דורי - אדריכלית העיר וסגנית מה"ע, שרון ירחי - מנהל מרכז הרישוי וסגן מ' אגף רישוי ופיקוח