



- א. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית מתאר נת/3/401 ותכנית מפורטת נת/13/401 לרבות התקונים לתכנית וכן הוראות תכנית המתאר - נת/7/400.
- ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו

11. הוראות מיוחדות

- ש.פ.פ. בשטח פרטי פתוח ניתן יהיה לחקים מבני עזר לבריכה פיתוח ש.פ.פ. יהיה כפוף להסכם פיתוח בין היום לרשות המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה לעבודות פיתוח בש.פ.פ.
- 12. חישוב שטחים התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך מר בו-ציון לזר מיום 28/1/90. שטח הש.פ.פ. נמדד גרפית.
- 13. רשום שטחים: החלקה תרשם במרשם המקרקעין עפ"י תכנית חלוקה לצרכי רשום, בתאום עם החברה לפתוח קרית נרדאו.
- 14. הפקעות השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית או יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.
- 15. הנחיות עיצוב ובנוי.

- חדרי שרות - בקומת העמודים ישמשו לשרותים טכניים והנדסיים (עד 25 מ"ר), מקלט עפ"י תקנות הגיא ואחסנה עד 1 מ"ר לדירה
- מרתפים - תותר בניית מרתפים בתנאי שתקרתם לא תעלה על 1,2 מ' מפני הקרקע הסופיים מסביב לבנין. המרתפים ישמשו לשרותים טכניים והנדסיים מקלט ואחסנה (עד 6 מ"ר לדירה)

- במידה ויבנו מרתפים לא תותר הקמת מחסנים בקומת העמודים.
- יהיה מחומרים יציבים וברי קיימא - אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס או גרניט צפוי החוזי יבוצע עד קו מלבן החלון (כולל גליפים)
- תותר בבליטה מירבית 60 ס"מ מקו הבנין, בגמר עמיד.

ההוראות והתכנון המוסמך...  
 יתנה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להחליט...  
 והוקצה השטח ונחלקה הסכמת כל בעל ענין...  
 כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין...  
 וען הסדר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או יעשה...  
 הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, ע"י בהתייחס...  
 הכרה או הודאה בקיום הסכם אדנות...  
 לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרשש מאתנו על...  
 בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו...  
 כאמור ועפ"י כל זכות אחרת שכן חתימתנו ניתנת...  
 מבט תכנונית.

מנהל מחוז  
 מינהל מחוז  
 14 אפריל 1990

ישולבו בבניה ובתכנית הפתוח. וע"פ תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה )  
התשמי"ג 1983 וכן תכנית המתאר נת/87/9/400 - חניה.

17. הוראות שונות:

א. חברי חשמל, טלפון, מים גז ומרכזית גז יהיו תת קרקעית.

התחברויות המבנים למערכות מים, ביוב, ניקוז/תעול וסילוק אשפה בהתאם להוראות  
מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר

ב. בנינים מס. 21, 22 עפ"י המסומן בתשריט יטופלו אקוסטית בהתאם להמלצות לדו"ח  
אקוסטי הטפול יכול: הכנות מזוג אויר לכל חדרי המגורים הפונים לכיוון הרעש, שמוש בפרטי  
חלונות בעלי כושר בדוד אקוסטי גבוה, בנית מעקות אוטומים בקומות העליונות, הכל עפ"י  
הדו"ח האקוסטי.

ג. תכנית פתוח הכוללת גבהי דרכים, חניונים, שבילים, גדרות, קירות תומכים, גנון, סדורי אשפה,  
מתקני גז, שבילים, נקוז שילוט, חומרי רצוף ורהוט רחוב תוגש לאשור הועדה המקומית.  
היתרי בניה יוצאו לאחר אשור תכנית הפתוח

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים  
והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה,  
מבני ציבור, גנים, וכיו"ב.

18. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

19. ביצוע התכנית:

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים  
הבאים: 1. ביצוע כל התשתיות. 2. ביצוע של שלד של בנין שלם מסה"כ הבנינים.

התננות עקרונית ליישום בתנאי שזו ונהיה  
מת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
היתר מתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין הוא כזה כדי להסוות י  
היתר ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטענה הרכבית י  
לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בתנו י  
ותימתנו זו באה במקום ונחתם עמנו הסכם מתאים בתנו י  
אאו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידי  
הסכם בגין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על היתר  
הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות  
לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כל זכויות  
בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכותנו או  
כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת או י  
מבט תכנונית.  
תאריך: 20/10/88

שיא ייזום היתר בע"מ  
חתימת היוזם ✓

בעל קרקע

גבי טטוח אדריכל  
עורך התכנית רח' ז'בוטינסקי 8 נתניה  
טל: 052-222222

יעד	מגרש	שטח	%
מגורים מיוחד	8	10244	94.36 %
ש.פ.ב.	9	612	5.64 %
מגורים ג' מיוחד	מגרש 5 עפ"י ת.ב.ע. נת' 13/401 מגרש 8 עפ"י הצעה לצורכי רישום 87/40 מגרש 602 עפ"י תרש"צ 3/14/24 חלק מחלקה 15 בגוש ישן 7948	10856	100 %
סה"כ	שטח התכנית	10856	100.00 %

על רש"י  
1. הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל  
ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בעסק התכנית כל  
לא חוסרה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בינו ואין  
תלמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנוון  
ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו  
הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו  
לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן  
בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם  
כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק  
ס. אדריל נמחה

מנהל מקרקעי  
מחוז תל אביב

אדריל נמחה

15

טבלת שטחים וי עורדים לתכנית נק/כמ/101/21

ת"ד	שטחי בניה מכסימליים	מסי יחיד מכסימליים	מס. בתים גובה בניה מכס. מינימאליים	קוי בניה מינימאליים	הערות
מגורים	20% בקומה	204	16 קומות ע"ע	קו בנין קדמי	שטחי בניה לא כוללים תניה מקורה
מיוחד	215% בכל		מדורג עפ"י	כמסומן בתשריט	תקני החניה ומבני עזר בקומת
צ	הקומות		התשריט.	קו בנין צדדי	העמודים. בהתאם לסעיף 15 א'
ע	משטח מגוש כולל שפ"פ 2.15*10856=23340		3 מבנים	לא פחות מ-4 מ' מגבול מגוש צדדי	
ש.פ.ב.	200 מ"ר מבני עזר לבריכה		1 קומה		בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לועדה המקומית לאישור.
מגורים ג'	25% בקומה	192	8 קומות על	כמסומן בתשריט	מותר לבנות מוסך משותף עפ"י
מיוחד	150% בכל		קומת עמודים	ולא פחות מ-4 מ'	חשוב של מכונית לכל יחיד הקשורה
ס	הקומות		6 מבנים	מגבול מגוש צדדי 5 מ' מגבול אחורי	בחניה. מותר לבנות בקומת עמודים מבני עזר כגון חדרי כביסה, הסקה, אשפה, מיכלי גז, מקלט וחנית מכוניות

אין לנו התנגדות נפרדת לתכנית, בהנאי שיה  
 פתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל  
 זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל  
 עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין  
 חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכותי בשטח הנדון  
 ואין כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו  
 הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית  
 הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות  
 לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן  
 בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם  
 כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת  
 מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז המרכז  
 אדיה פאר  
 אדריכל מחוז

14  
 10856  
 2.15