

**עיריית נתניה**

עמוד השער של הוראות התוכנית

מינוחל הנדסה - מחלקת תכנון  
מסי תכנית  
התקבל ביום 20.6.2010

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' נת/מק/53/650**

**מגורים צמודי קרקע - רח' המלכים - משפ' יהודה רוזלינד**

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג התוכנית תכנית מפורטת



## דברי הסבר לתוכנית

בית מגורים חד משפחתי 2 קומות עם מרתף.

## מחוז מרכז

## תוכנית מס' נת/מק / 650 / 53

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|   |                                       |     |
|---|---------------------------------------|-----|
| מגורים צמודי קרקע-רח' המלכים                                    | שם התוכנית                            | 1.1 |
| 1101 מ"ר  | שטח התוכנית                           | 1.2 |
| מתן תוקף  | שלב                                   | 1.3 |
| 1   | מספר מהדורה                           |     |
| 15.06.2010  | תאריך עדכון                           |     |
| תכנית מפורטת  | סוג התוכנית                           | 1.4 |
| ללא איחוד וחלוקה.   | סוג איחוד וחלוקה                      |     |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      |     |
| לא  | האם כולל הוראות עניין תכנית תלת מימדי |     |
| ועדה מקומית   | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית  |     |
| 4 , 9א(א)62   | לפי סעיף                              |     |
| תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | אופי התכנית                           |     |

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |                           |                   |
|-------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי          | נתניה             |
|       |                         | קואורדינטה X              | 186/550 - 186/600 |
|       |                         | קואורדינטה Y              | 695/075 - 695/125 |
| 1.5.2 | תיאור מקום              |                           |                   |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית               | נתניה             |
|       |                         | התייחסות לתחום הרשות      | חלק מתחום הרשות   |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב שכונה רחוב מספר בית | נתניה המלכים 31   |
| 1.5.5 | גושים וחלקות בתוכנית    |                           |                   |

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8322     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 97                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 .. גושים ישנים – לא רלוונטי  
 1.5.7 מגרשים קודמים – לא רלוונטי  
 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים – לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

## 1.6.1

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת    |
|------------|--------------------|---|---------|-----------------------|
| 26.8.1982  |                    | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול | שינוי   | נת/7/400 על תיקוניה   |
| 12.11.1942 | 1233               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3 ממשיכות לחול     | שינוי   | נת/3<br>תרש"צ 3/14/21 |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך   | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ      | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|-----------|--------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------|----------------|
|              |           | אדרי דוד דרז | 15.06.2010        |               | 18          | לא רלוונטי | מחייב | הוראות התוכנית |
|              |           | אדרי דוד דרז | 15.06.2010        | 1             | לא רלוונטי  | 1:250      | מחייב | תשריט          |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/<br>חלקה(י) | דוא"ל                     | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית               | מספר רשיון | מספר זהות                         | שם פרטי<br>ומשפחה          | מקצוע /<br>תואר | מגיש התוכנית |
|-----------------|---------------------------|-----|--------|-------|-------|---|------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------|
|                 | David.judah@wallace.co.uk |     |        |       |       | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית<br>לא רלוונטי |            | מס' -<br>דרכון בריטי<br>304530766 | רוזלינד<br>יהודית<br>יהודה |                 |              |

### 1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל                     | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות                         | שם פרטי<br>ומשפחה          | מקצוע /<br>תואר | יזם בפועל |
|---------------------------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------|
| David.judah@wallace.co.uk |     |        |       |       |                                       |            | מס' -<br>דרכון בריטי<br>304530766 | רוזלינד<br>יהודית<br>יהודה |                 |           |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

| דוא"ל                     | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה                 | מקצוע /<br>תואר            | לא רלוונטי | בעלים |
|---------------------------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------------|------------|-------|
| David.judah@wallace.co.uk |     |        |       |       |                                       |           | מס' -<br>דרכון בריטי<br>304530766 | רוזלינד<br>יהודית<br>יהודה |            |       |

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל                 | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                       | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה | מקצוע /<br>תואר | אדריכל<br>מודד<br>מוסמך |
|-----------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| Drachl@013net.net     | 09-9560504 | 052-2567357 | 09-9580096 | רח' הרקיסים<br>11 כ. שמריהו | לא רלוונטי                            | 13078      | 4356835   | דוד דרך           | אדריכל          |                         |
| ben-avi@ben-avi.co.il | 09-8611444 | 050-3556656 | 09-8622396 | רח' עמק חפר<br>69 נתניה     | לא רלוונטי                            | 618        | 027069087 | יצחק בן<br>אבי    | מודד<br>מוסמך   |                         |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית -**

הקמת בית מגורים חד משפחתי 2 קומות + מרתף

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 9א62(א)  
 ב. תוספת קומת מרתף עפ"י סעיף 9א62(א)  
 ג. שינוי קוי בנין עפ"י סעיף 4א62(א)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

| הערות | סה"כ במצב המוצע |              | תוספות למצב המאושר | מצב מאושר | סוג נתון כמותי                |
|-------|-----------------|--------------|--------------------|-----------|-------------------------------|
|       | למימוש          | לתכנון מפורט |                    |           |                               |
|       |                 | 1101 מ"ר     | 0                  | 1101 מ"ר  | שטח התוכנית – דונם            |
|       |                 |              |                    | 1         | מגורים – מספר יח"ד            |
|       |                 | 423.6 מ"ר    | 93.6 מ"ר           | 330 מ"ר   | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- "זכויות והוראות בניה- מצב מוצע"- גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח | יעוד      |
|----------------|--|---------|-----------|
|                |  | 97      | מגורים א' |
|                |  |         |           |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 יעוד מגורים א'****4.1.1 שימושים  
מגורים ונלווים לו****4.1.2 הוראות**

1. זכויות בנייה וקוי בניין יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה מצב מוצע
2. תותר בנית קומת מרתף לשימושים הבאים: חנייה, מחסן, ח.מכונות, חדר משחקים, חדר אירוח, מרחב מוגן
3. ייבנה מ.מ.ד. לפי דרישות הג"א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אזורי | קווי בניה (מטר) |             | מספר קומות |      | גובה מבנה (מטר) | צמפות (יח"ד ליום נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח הארץ (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל לכניסה הקובעת  |       | גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד   |
|-------|-----------------|-------------|------------|------|-----------------|-----------------------|-----------|----------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------|--------------------|-------|------------------------------|------------|--------|
|       | צדדי- ימני      | צדדי- שמאלי | קדמי       | קדמי |                 |                       |           |                            |                       |                | מותרת              | מותרת | שרות               | עיקרי |                              |            |        |
| 7.50  | 4               | 4           | 8          | 1    | 9 מ' 9          | 1                     | 1         |                            |                       |                | 7/400 נת/3/ ונת/3/ | 58    | 7/400 נת/3/ ונת/3/ | 365.6 | 1101                         | 97         | מגורים |
|       |                 |             |            |      |                 |                       |           |                            |                       |                |                    |       |                    |       |                              |            |        |
|       |                 |             |            |      |                 |                       |           |                            |                       |                |                    |       |                    |       |                              |            |        |
|       |                 |             |            |      |                 |                       |           |                            |                       |                |                    |       |                    |       |                              |            |        |
|       |                 |             |            |      |                 |                       |           |                            |                       |                |                    |       |                    |       |                              |            |        |
|       |                 |             |            |      |                 |                       |           |                            |                       |                |                    |       |                    |       |                              |            |        |

\*ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מקומות מרתף לקומות הקרקע וההיפך.

**6. הוראות נוספות**

- 6.1 חניה: על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה תשמ"ג (1983) (התקנת מקומות חניה) הסדרי החניה יקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- 6.2 היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב      | התנייה |
|----------|---------------|--------|
|          | מתן היתר בניה |        |
|          |               |        |
|          |               |        |
|          |               |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

| תאריך   | חתימה  | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות                        | שם פרטי ומשפחה          |                          |
|---------|--|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
|         | מיופה כח<br>עו"ד יעקב<br>שטוסל   |                                 | דרכון בריטי<br>מס'-<br>304530766 | רוזלינד<br>יהודית יהודה | מגיש התוכנית             |
|         | מיופה כח<br>עו"ד יעקב<br>שטוסל   |                                 | דרכון בריטי<br>מס'-<br>304530766 | רוזלינד<br>יהודית יהודה | יזם בפועל<br>(אם רלבנטי) |
|         | מיופה כח<br>עו"ד יעקב<br>שטוסל   |                                 | דרכון בריטי<br>מס'-<br>304530766 | רוזלינד<br>יהודית יהודה | בעלי עניין<br>בקרקע      |
| 17-6-10 | <b>דוד דרך אדריכל</b><br>טלפון: 09-9580096 פקס: 09-9560504<br>צלע דודס-2 הרצלנה ב' |                                 | 043568351                        | דוד דרך                 | עורך התוכנית             |

**8.2 אישורים**

| <b>אישורים להפקדה</b>                          |  |                    |
|--|--|--------------------|
| <b>חותמת מוסד התכנון<br/>וחתימת בעל התפקיד</b> | <b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם<br/>על התוכנית</b> |                    |
|  |  | <b>ועדה מקומית</b> |
|  |  | <b>ועדה מחוזית</b> |

| אישורים למתן תוקף                      |  |             |
|--|--|-------------|
| חותמת מוסד התכנון<br>וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם<br>על התוכנית |             |
|  |  | ועדה מקומית |
|  |  | ועדה מחוזית |

## נספח הליכים סטטוטוריים

טרם אישורה של התוכנית:  
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

## יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

| שם התוספת                                       | תחולת התוספת    | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
|---|-----------------|----------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת אינה חלה |                      |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | התוספת חלה      | ולחוי"ף              |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | התוספת אינה חלה |                      |              |

**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים**

| אחוזי | קווי בנין (מטר) |            | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | צמימות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית משטח (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה (מ"ר) |                    |                   |      | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | חלקה   | יעוד |
|-------|-----------------|------------|------------|-----------------|-------------------------|-----------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------|--------------------|-------------------|------|------------------------------|--------|------|
|       | צדדי- שמאלי     | צדדי- ימני |            |                 |                         |           |                |                       |                | קדמי            | מתחת לכניסה לקובעת | מעל לכניסה לקובעת | שרות |                              |        |      |
| 6.50  | 8               | 8          | 8          | 2               | 1                       | 1         |                |                       |                |                 |                    |                   | 1101 | 97                           | מגורים |      |
|       |                 |            |            |                 |                         |           |                |                       |                |                 |                    |                   |      |                              |        |      |
|       |                 |            |            |                 |                         |           |                |                       |                |                 |                    |                   |      |                              |        |      |
|       |                 |            |            |                 |                         |           |                |                       |                |                 |                    |                   |      |                              |        |      |
|       |                 |            |            |                 |                         |           |                |                       |                |                 |                    |                   |      |                              |        |      |

15/06/2010

עמוד 18 מתוך 18