

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

מזכיר ת.ב.ע.  
מזכיר תכנית  
מזכיר תכנית  
מזכיר תכנית

<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p>
---------------------------------

**הוראות התוכנית** 09.09.2013

תוכנית מס'נת/ 59 / 650

נתקבל  
תיק מס'

**שם תוכנית: תוספת זכויות בנייה – עין התכלת – משפחת צל.**

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: נתניה  
סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 9/6/13 (מס' 59/650) (ע 19) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>06.10.2013 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית/מחשנה לתכנון ולבניה נתניה</p> <p>אושר</p> <p>בישיבה מס' 18 תאריך 9/6/13</p> <p>י"ר המחוז</p> <p>מנהל העיר</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מוגשת על מנת לאפשר בניית 4 יח"ד בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת זכויות בנייה – עין התכלת – משפ' צל
1.1	מספר התוכנית	59/650/נת
1.2	שטח התוכנית	1.704 ד'
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
	שלב	1
	מספר מהדורה בשלב	
	תאריך עדכון המהדורה	7.07.2013
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת.
	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה  
קואורדינטה מערב 186/950 מזרח X  
קואורדינטה דרום 695/050 צפון Y
- 1.5.2 תיאור מקום צפון נתניה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נתניה  
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית  
השרון נתניה עין התכלת השושנה 6

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק מהגוש	60	81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/3 יחולו על התכנית.	1233	12.11.1942
נת/7400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844	26.8.1982

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	אדריכל פלג עודד	7.07.2013	-	14	-	מחייב	א.הוראות התכנית .
			7.07.2013	-	1	-	מנחה	נספח טבלת זכויות למצב מאושר .
	הועדה המחוזית	אדריכל פלג עודד	7.07.2013	1	-	1: 250 1: 2,500 1: 12,500	מחייב	ב.תשריטת התכנית
	הועדה המחוזית	אדריכל פלג עודד	7.07.2013	1	-	1: 250	מנחה	ג.נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
-	שלמה צל ציונה צל	3047011 50415975	-	-	-	רח' השושנה 6, נתניה	09-8617088	050-7984084			8322/60

**1.8.2 יזם בפועל לא רלוונטי**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ק.ק.ל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל	-	דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה המחוזית ת"א.				
חוכרים	שלמה צל ציונה צל	3047011 50415975				רח' השושנה 6, נתניה	09-8617088			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	עודד פלג	969105-6		-	רח' הגפן 35, נתניה	09-8617533	050-2600418	09-8615763	Pellegor@012.net.il
• מודד	מודד	ירון לזר	05649923-9	700		רח' תל חי 6, נתניה	09-8828151	050-5302808	09-8624674	

**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**

תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בנייה ושינוי קווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת יח"ד מ-1 ל-4 יח"ד.
2. תוספת שטח עיקרי מ-476.1 מ"ר ל-740 מ"ר על קרקעי.
3. תוספת שטחי שרות.
4. תוספת קומת מרתף.
5. הקטנת קווי בנין קדמי מ-8 מ' ל-5 מ', צדדי מ-8 מ' ל-3 מ', אחורי מ-6.5 מ' ל-5 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.704

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	892		415.9	476.1	מ"ר	מגורים א'
	4		3	1	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	60	מגורים א'
				81	דרך

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
93.1%	1,587	מגורים א'		93.1%	1,587	מגורים A'
6.9%	117	דרך		6.9%	117	דרך
100%	1,704	סה"כ		100%	1,704	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים - מגורים א'.	4.1.1
הוראות	4.1.2
זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה והוראות הבנייה, מצב מוצע.	א.
תותר הקמת 4 יח"ד בחלקה.	ב.
יחידות הדיור יבנו בקיר משותף אטום או במרחק שלא יפחת מ-6 מ' (או שילוב של שתי האפשרויות).	ג.
לא תותר הקמת שטח שרות בלי הקמת שטח עיקרי מינימלי של 50 מ"ר לפחות.	ד.
תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר ליח"ד, בצמוד למבנה, במסגרת קווי הבנין ובתנאי של התאמת חומרים.	ה.
שטחי השרות יהיו חילופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.	ו.
גובה גדרות: קדמי 1,20 מ', צדדי ואחורי 1.80 מ'.	ז.
גדרות מתקני אשפה וחומרי גמר: חומרי גמר בכל תחום החלקה יהיו זהים לרבות מעברים להולכי רגל ורכב בהתאם לתכנון פיתוח השטח ולעיצוב המבנה. פחי אשפה ימוקמו במבנה סגור, כחלק מגדר הבית, בחלקו העליון תותר אדנית.	ח.
1. לא תתאפשר כניסה חיצונית למרתף מלבד כניסה לרכב, כאשר נקבע כי החנייה תהייה במרתף. אם בהיתר הבנייה החנייה לא תאושר במרתף לא תתאפשר דלת כניסה לרכב למרתף. 2. המרתף לא יחרוג מקווי הבנין, שטחי המרתף יהיו שטחים עיקריים. 3. ק.ב. 0.0 לרמפת ירידה לחנייה בלבד.	ט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי (3)	שרות (1)	עיקרי	שרות (1)													
מגורים א'	60	1,587	185 מ"ר X 4	740 מ"ר	מחסן 10 מ"ר. (2) ממ"ד 12 מ"ר. חנייה 35 מ"ר. (6) מערכות טכניות 5 מ"ר. סה"כ 248 מ"ר	סה"כ 892 מ"ר + עיקרי 343 מ"ר שרות.	78	4	2.5	25.2	10.5	2	5	3	3	5	3	5	
																			סה"כ 152 מ"ר.
דרך קיימת	81	117	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ		1,704	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- (1) שטחי השרות המצויינים על פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע הם שטחים חילופיים .  
(2) שטח הממ"ד יהא עפ"י הנחיות פיקוד העורף הרלוונטיות בעת הוצאת היתר.  
(3) תנתן אפשרות לתוספת שטח ליח"ד הקיימת וחלוקתה לשתי יחידות דיור ובתנאי שכל יח"ד תהיה צמודת קרקע.  
(4) בצד המזרחי תוקמנה שתי יח"ד חדשות כולל מרתף.  
(5) ראה סעיף 4.1.2. ט.3. לענין רמפת ירידה לחנייה.  
(6) באם בהיתר הבנייה נראה כי אלה נדרשות לתפקוד המבנה.

**6. הוראות נוספות****6.1. הריסה:**

תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת המבנים כמסומן בתשריט.

**6.2. חנייה:**

א. תקן החנייה לא יפחת מ-2 מקומות חנייה ליחידת דיור.  
 ב. על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה התשמ"ג – 1983, אך לא פחות ממקומות החנייה הדרושים והמסומנים בנספח הבינוי.

**6.3. פתוח שטח:**

אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.

**6.4. שמירה על עצים בוגרים:**

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל חו"ד/אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

**6.5. פתוח שטח:**

אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.

**6.6. סטייה ניכרת:**

הקטנת קווי בנין תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה ( סטייה ניכרת מתוכנית ), התשס"ב – 2002.

**6.7. משמר מים:**

התכנית חלה באיזור רגישות א' על פי תמא/34/ב/4. באיזור 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"י.

**6.8. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:**

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום ה-25.07.07 ומיום ה-29.06.2008 או מסמך שיחליף אותם.

**6.9. תנאי למתן היתר בנייה:**

א. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר.  
 ב. גמר ביצוע בפועל של שדרוג מטי"ש נתניה.

ג. קבלת חו"ד/אישור פקיד היערות להוצאת היתר.

6.10 תנאי לטופס 4 :  
סיום ביצוע דרישות ק"ל בהתאם לסעיף 6.9 .

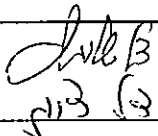
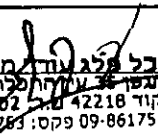
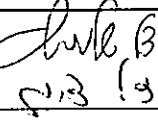
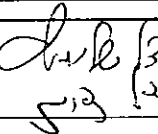
6.11 היטל השבחה :  
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע- ל"ר.

7.2 מימוש התכנית – תוך 5 שנים.

**8. חתימות**

תאריך: 15.07.2013	חתימה: 	שם: שלמה צל ציונה צל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: נתניה		
תאריך: 15.07.2013	חתימה: 	שם: פלג עודד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אוריכל פלג עודד מחכונת רח' תמ"ר 4 ע"ה תל"ת נתניה מיקוד 42218 טל' 105962 טל' 09-8617533 פקס: 89-8616783	תאגיד:	
תאריך: 15.07.2013	חתימה: 	שם: שלמה צל ציונה צל	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 15.07.2013	חתימה: 	שם: שלמה צל ציונה צל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: נת/650 / 59

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%). משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6.50	8.00	8.00	8.00		2			1	15	30% + שטחי שרות עפ"י נת/7/400	476.1 מ"ר + שטחי שרות עפ"י נת/7/400	עפ"י נת/7/400	-	עפ"י נת/7/400	476.1 מ"ר 30%	1,587	60	מגורים א'
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117	81	דרך קיימת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,704	-	סה"כ