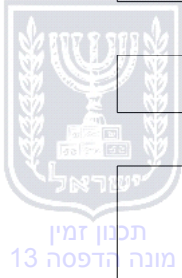


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

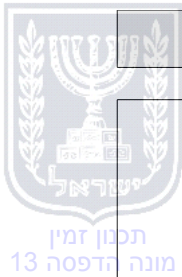
תכנית מס' 408-0138602

נת/מק/545/א/11 הרחבת דרך משולבת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להרחיב את הדרך המשולבת מרוחב של 10 מ' ל- 14 מ' על חשבון חלקת המגורים הגובלת מדרום, תוך החלפת שטח זהה, עם שטח הדרך שגובלת בחלקה ממערב. מטרת הרחבת הדרך היא להשתלב בדרך החדשה שתיצור רצף תנועתי אל ציר האורך הראשי השכונתי צפון דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק/545/א/11 הרחבת דרך משולבת

מספר התכנית 408-0138602

1.2 שטח התכנית 2.542 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 10/09/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	188203
קואורדינאטה Y	694367

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצפון נתניה, צפונה משכונת נאות הרצל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9133	מוסדר	חלק	10	161, 167

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

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/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ימשיכו לחול.	2844		26/08/1982



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 545 /א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/545/א/1 ימשיכו לחול.	5114	48	19/09/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון אהלי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון אהלי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/09/2013	דורון אהלי		10/09/2013	טבלת זכויות - מצב מאושר	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	27/11/2013	דוד טיגרמן		28/11/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/10/2013	דורון אהלי		28/11/2013	תשריט מצב קיים	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	0	הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן (1)	6	09-8603187	09-8603428	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצורן 6, נתניה.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	0	הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן (1)	6	09-8603187	09-8603428	

(1) כתובת: הצורן 6, נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603190	09-8608935	
בעלים			חלקה 6 בגוש 8229 בע"מ	גבעתיים	(1)	8	09-8603187	09-8603428	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

(1) כתובת: השומר 8, גבעתיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון אהלי	33038	דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רעננה	חנקין	40	09-7432947	09-7486195	doron@ohaly arc.co.il
	שמאי	דוד טיגרמן	942	חברת דוד טיגרמן הנדסה שמאות מקרקעין ונייהול	נתניה	סמילנסקי	2	09-8616741	09-8619085	
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazarby@netv ision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הגדרות בתכנית	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.

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

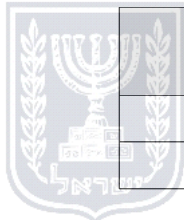
א. להרחבת הדרך המשולבת לרוחב של 14 מ' ליצירת רצף תנועתי עם הדרך הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד חלקות ללא הסכמת הבעלים לפי לפרק ג' סימן ז' בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ב. הרחבת דרך משולבת לרוחב של 14 מ' ליצירת רצף תנועתי עם הדרך הקיימת בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק.
- ג. שינוי קו בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.542
------------------	-------



מכון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+1,720			1,720	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601
דרך משולבת	162, 161
מגורים ב'	101



מכון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	601
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	258	10.15
דרך משולבת	483	19
מגורים ג' מדורג	1,801	70.85
סה"כ	2,542	100

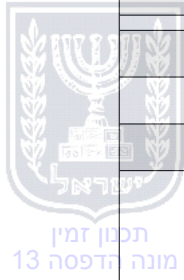


מכון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	124.11	4.87
דרך משולבת	617.43	24.24
מגורים ב'	1,805.36	70.88
סה"כ	2,546.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
על התכנית יחולו זכויות, הוראות התב"ע של נת/545/א/1 על תיקונייהם למעט הוראות ששוננו בתוכנית זו.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תא שטח 162 - דרך משולבת מוצעת
4.3.2	הוראות
א	זרכים
<p>1. הרחבת דרך המשולבת מ- 10 ל - 14 מ' ליצירת המשך תנועת עס הדרך הקיימת.</p> <p>2. הרחבת הדרך המשולבת יהיה על שינוי צורת מגרש המגורים ללא שינוי גודלו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	4	4	4	4								1801	מגורים ב'

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

כל עמודות הטבלה אינן רלוונטיות, פרט לקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

על התוכנית חלות כל הוראות התב"ע התקפה נת' 1/א/545

6.2 ניהול מי נגר

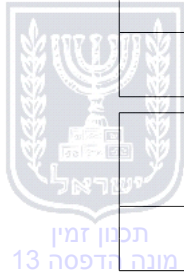
בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במקרה של שימוש במתקני החדרה, אופן ועומק ההחדרה של מי הנגר העילי יהיו בכפוף לחוות דעת של יועץ קרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישור התכנית לתוקף.

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה 0		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה 0		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה 0		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	חלקה 6 בגוש 8229 בע"מ 510232648		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
עורך התכנית	דורון אהלי שם ומספר תאגיד: דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513042994		





טבלת הקצאה לתכנית מוצעת



הנדון: תכנית מס' נת/מק/545/א/11

חלקה 10 בגוש 9133,

חלק מחלקות 161, 167 בגוש 9133

נתניה



תיק מס': 22814



נובמבר 2013





2

תאריך: 27.11.2013

תיק מס': 22814/2013

הנדון: תכנית מס' נת/מק/545/א/11

חלקה 10 בגוש 9133,

חלק מחלקות 161, 167 בגוש 9133

נתניה



נתבקשנו על ידכם להכין טבלת הקצאה שתהווה חלק מתכנית מוצעת נת/מק/545/א/11, המתוכננת על המתחם שבנדון, אשר מטרתה הרחבת דרך משולבת על חשבון חלקות מגורים, תוך החלפת שטח זהה ממערב, כפי שיפורט להלן.

1. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו יום עריכת חוות הדעת.

2. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 26.11.13.





M.A. ושמאית מקרקעין
M.B.A. ושמאית מקרקעין
B.A. ושמאית מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל)
אילת לוז בן-דב
שירה (מזל) רובין

3

3. פרטי המקרקעין:

גוש	:	9133
חלקות	:	10
שטח רשום (מ"ר)	:	1,801 מ"ר
שטח נכלל (מ"ר)	:	1,801 מ"ר
שטח התכנית	:	2,542 מ"ר
כתובת	:	נתניה.
זכויות	:	יפורט להלן.

4. תאור המתחם:

מתחם התכנית מהווה מגרש בנין בתחום חטיבת קרקע המיועדת לבניה חדשה למגורים, בחלק המזרחי של מרכז נתניה.
חטיבת הקרקע משתרעת מצפון לשכונת רמת הרצל, מזרחית לרח' עמק חפר, סמוך ממערב לביה"ס ש"י עגנון ולכביש החוף.
הסביבה מאופיינת במגרשים בלתי מבונים. השטחים הסמוכים לרמת הרצל בנויים פחונים, שאינם מוסדרים.
טרם בוצע פיתוח השכונה.





M.A. ושמאית מקרקעין
M.B.A. ושמאית מקרקעין
B.A. ושמאית מקרקעין

דליה אביב (אביזמיל)
אילת לוז בן-דב
שירה (מזל) רובין

4

5. פרטי רישום חכיות:

בהתאם לפלטי מידע מפנקס הרישום, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 27.11.13, רשומות החלקות כדלקמן:



גוש	חלקה	שטח במ"ר	יעוד	בעלויות	החלק בנכס
9133	10	1,801		חלקה 6 בגוש 8229 בע"מ	בשלמות
	161	2,141	דרך	עירית נתניה	בשלמות
	167	5,687	דרך	עירית נתניה	בשלמות



על הזכיות בחלקה 10 רשומות הערות כדלקמן:

א. הערה מיום 1.4.08 לפי סעיף 11א(1)(2) לפקודת המיסים, לטובת מס רכוש נתניה, בסך 320,000 ₪.

ב. הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130, לטובת בימ"ש המחוזי מחוז מרכז, בדבר קיומו של חוב בשכר המתכנן, לתב"ע נת/במ/545/א' ותב"ע נת/545/א1.





דליה אביב (אביזמיל) M.A. ושמאית מקרקעין
 אילת לוז בן-דב M.B.A. ושמאית מקרקעין
 שירה (מזל) רובין B.A. ושמאית מקרקעין

5

6. תכנון קיים:

בהתאם לתכנית נת/מק/545/א/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5114 מיום 19.02.02, מסומנת חלקה 10 (מגרש מס' 21 בתכנית), בשטח 1,801 מ"ר, כדלקמן:



סווג המגרש : אזור מגורים ג'
 מס' קומות : 1+4
 מס' יחידות דיור : 12
 סה"כ שטח עיקרי : 1,720 מ"ר
 סה"כ שטח שירות עלי : 680 מ"ר
 מרתפים : מרתפי חניה בקו בנין צדדי ואחורי "0", וכן תותר הצמדת 60 מ"ר מרתף לכל יחידה בקומת הקרקע.

7. התכנית המוצעת:

עפ"י תכנית מוצעת, נת/מק/545/א/11, מתוכנן איחוד וחלוקה של חלקה 10 וחלק מחלקות 161, 167 בגוש 9133 לצורך הרחבת דרך ויצירת רצף תנועתי. התכנית אינה משנה את שטח חלקה 10 ולא את זכויות הבניה בה.



8. הקצאת המגרשים:

נתבקשתי להקצות את הזכויות בחלקות שהתקבלו במסגרת התכנית. ההקצאה מתבססת על שטחה היחסי של כל חלקה ויעודה במתחם התכנית, עפ"י המפורט להלן:

תשלום איזון	מוצע					מצב קיים				
	חלק יחסי	בעלות	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	חלק יחסי	בעלות	יעוד	שטח (מ"ר)	מס' חלקה
איך	1	חלקה 6 בגוש 8229 בע"מ	מגורים ב'	1,801	101	1	חלקה 6 בגוש 8229 בע"מ	מגורים ג'	1,801	10
תשלומי איזון		עיריית נתניה	דרך משולבת	617	161,162		עיריית נתניה	דרך משולבת	483	161
		עיריית נתניה	דרך מאושרת	124	601		עיריית נתניה	דרך מאושרת	258	167
				2,542					2,542	סה"כ





M.A. ושמאית מקרקעין
M.B.A. ושמאית מקרקעין
B.A. ושמאית מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל)
אילת לוז בן-דב
שירה (מזל) רובין

6

9. הצהרה:

חוות דעת זו נעשתה למטרת איוון הקצאה (להלן: "מטרת השומה"), עבור בעלי הזכויות בנכס (להלן: "מזמין השומה").

אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.

שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל חלק או ענין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

ולראיה באתי על החתום



דוד טיגרמן - מהנדס
שמאי מקרקעין





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר נת/545/א/1

קווי בנין (מטר) ****		מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל (מ"ר)	מס' חלקה	מס' מגרש	יעוד	
צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
6	4	1	4+1	6.6 יח"ד/ד	12	2400 מ"ר	60 מ"ר לכ"א מיחידות הדיור צמודות הקרקע.	---	680	1720	1801	10	21	מגורים ג'
5 לק.קרקע														



*מרתף חניה בקו בנין צדדי ואחורי 0.
 **תותר קומת עמודים חלקית במגורים ג'.
 ***שימוש שטחי שירות מעל פני הקרקע: קומה מפולשת, מבואות וחדרי מדרגות, ממ"דים, מסתורי כביסה, חדרים טכניים וכדומה.
 **** לפי נספח הבינוי המצורף לתב"ע נת/545/א/1.

