

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מסי נת/מק/14/500

שם תוכנית: בית מגורים-רח' השילוח

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מסי נת/מק/14/500</p> <p>הועדה המקומית הולידה לאשר את התכנית</p> <p>בש... 20... ביום... 24.6.15</p> <p>מחברת הועדה</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה אישור מצב קיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית מגורים-רח' השילוח
		מספר התוכנית	נת/מק/14/500
1.2	שטח התוכנית		0.725 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים לתוקף.
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	26.08.2015
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62 א(א) סעיף קטן (4)</li> <li>• 62 א(א) סעיף קטן (9)</li> </ul>
		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 X 693/162
  - קואורדינטה Y 187/637
- 1.5.2 תיאור מקום רח' השילוח 3, נתניה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
  - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה
  - שכונה נתניה
  - רחוב השילוח
  - מספר בית 3

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8232	מוסדר	חלק מהגוש	418	451,452

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים-לא רלבנטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות-לא רלבנטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית-לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.9.1953	313	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/346 ממשיכות לחול	שינוי	נת/346
26.8.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול	שינוי	נת/7/400 על תיקוניה
14.6.1987	3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ש/1/100 ממשיכות לחול	שינוי	נת/ש/1/100

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ילנה רמניוק/אורנית בן-דוד	13.01.2014		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ילנה רמניוק/אורנית בן-דוד	13.01.2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ילנה רמניוק/אורנית בן-דוד	13.01.2014		1		מנחה	טבלת מצב מאושר

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 (-)
	מתנה עודי	57747925				השילוח 3 נתניה		050-6520200			8232 (418)
	מתנה אליהו	059071050				השילוח 3 נתניה		050-6520200			8232 (418)

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מתנה עודי	57747925				השילוח 3 נתניה		050-6520200		
	מתנה אליהו	059071050				השילוח 3 נתניה		050-6520200		

**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	קרן קיימת לישראל						1800350550			
תוכרים	מתנה עודי	57747925				השילוח 3 נתניה		050-6520200		
תוכרים	מתנה אליהו	059071050				השילוח 3 נתניה		050-6520200		
תוכרים	ואחרים					השילוח 3 נתניה				

**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	ילנה רמניוק	30860776	35111			נאות גולדה, 14 נתניה	09-8854012	050-5431482		
עורך ראשי	אורנית בן-דוד	30860776	35767			יהודה הלוי 47/3, נתניה	09-8840202	054-2021612	09-8840202	Oranit-arch@012.net.il
מודד	יצחק בן אבי		618			עמק חפר 69 נתניה 42220	09-8622396		09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il

**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 שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

אישור מצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א) 4.
- הגדלת תכסית מ 30% ל 45% עפ"י סעיף 62 א(א) (9).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית . 0.725 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	374		-	374	מ"ר	מגורים
	4 *		-	4 צמודי קרקע או 6 על עמודים לדונם	מס' יחיד	
	צמודי קרקע או 6 על עמודים לדונם					

\* קיימות 4 יח"ד על החלקה עפ"י היתר.

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
				418	מגורים א'
				451,452	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
85.93	623	מגורים א'		85.93	623	מגורים א'
14.07	102	דרך		14.07	102	דרך
100	725			100	725	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א':	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ונלווים לו.	א.
הוראות	4.1.2
התכנית באה לאשר מצב קיים.	א.
זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות מצב מוצע.	ב.
קווי בנין כפי שמפורט בתשריט.	ג.
כל בנייה ו/או תוספת מעבר למסומן במפה מצבית מתאריך 09-2009 יחייב הריסה וחזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י נת/100/ש/1 ו-נת/7/400 על תיקוניה.	ד.
דרך :	4.2
שימושים עפ"י נת/7/400	4.2.1
הוראות עפ"י נת/7/400	4.2.2

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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה מ"ר				גודל גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
צדדי- דרומי	צדדי- צפוני	קדמי מערבי	קדמי מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
2.60	3/1.90	4/2.80	4/0.9	1	2 קומות +עליית גג	9	45%	4	(2)	423.64	423.64	31.15	----	18.69	373.8	0.623	418	מגורים א'
																0.102	451,452	דרך

הערות:

1. כל בנייה ו/או תוספת מעבר למסומן במפה מצבית מתאריך 09.2009 יחייב הריסה וחזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י נת/100/ש/1 ונת/7/400 על תיקוניה.
2. קיימות 4 יח"ד על החלקה עפ"י היתר.

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה:**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983

**6.2 בניה משמרת מים:**

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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר.

**6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי:**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תיידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמצון היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

**6.4 פיתוח ותשתית:**

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. הוועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

**6.5 היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע-ל.ר.****7.2 מימוש התוכנית-ל.ר.**

**8. חתימות**

תאריך: 1.10.2015	חתימה: ג'תרה	שם: מתנה עודי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 1.10.2015	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: מתנה אליהו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 1.10.2015	חתימה: רמניוק לאומב ילנה	שם: ילנה רמניוק	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	66950 רח' הרצל 12/1 חדרה פאל 050-5431182	תאגיד:	

תאריך: 1.10.2015	חתימה: אורנית בן-דוד	שם: אורנית בן-דוד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אודיכלות ופיננס פני מ.ר. 35707 054-2021612	תאגיד:	

תאריך: 1.10.2015	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: מתנה עודי	יום בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 1.10.2015	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: מתנה אליהו	יום בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: [Blank]	חתימה: [Blank]	שם: קרן קיימת לישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 1.10.2015	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: מתנה עודי	חוכרים
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 1.10.2015	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: מתנה אליהו	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: [Blank]	חתימה: [Blank]	שם: ואחרים	
מספר תאגיד:			

תוכנית מספר נת/מק/14/500 שם התוכנית: בית מגורים-רח' השילוח

עורך התוכנית: ילנה רמניוק/אורנית בן דוד תאריך: 26.8.2015 חתימה:

לפי תכניות עפ"י נת/7/400

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד	
צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	4	1	2+עליית גג		4-6	4 צמודי קרקע או 6 על עמודים לדונם	30%	68%		5%	----	3%	60%	623	מגורים י