

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0270140

תכנית מס' נת/מק/69/650 א

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

עדה מקומית נתניה  
 אישור תוכנית מס' נת/מק/69/650 א  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ביום 29/01/16 מס' 24  
 מנהל תכנון וביצוע

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לתקן שטחי בניה שנפגעו ב- נת/מק/69/650 על ידי ביטול התכנית וחזרה לשטחי הבניה עפ"י נת/3.  
זכויות הבניה המוצעות בתכנית לא השתנו ביחס לתכנית נת/3 ולכן אין תוספת זכויות מהות התכנית - חלוקת החלקה ל-2 מגרשים וקביעת זכויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מס' נת/מק/650/69/א
		מספר התכנית	408-0270140
1.2	שטח התכנית		1.575 דונם
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		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	186697
		קואורדינאטה Y	694865

1.5.2 תיאור מקום שכונת עין תכלת בצפון העיר נתניה, מאופיינת בבניה צמודה קרקע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	אח"י דקר	נתניה
		עין התכלת - נתניה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק	133	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
05/01/2014	2752	6728	ביטול תכנית נת/מק/ 69/650	ביטול	נת/ מק/ 650 /69
12/11/1942		1233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 3 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 3

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע			אריה פאר	1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא				אריה פאר			מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		02/08/2016	אריה פאר	02/08/2016	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
כן		06/04/2015	אריה פאר	06/04/2015			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		28/08/2015	אריה פאר	05/08/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רבקה דוד			נתניה	אח"י דקר	10	09-8613350	09-6813350	
	פרטי	אילנה חן			נתניה	שד ויצמן	77	09-8613350	09-6813350	
	פרטי	יהושוע ירד			כפר יונה	הכלנית	23	09-8613350	09-6813350	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רבקה דוד			נתניה	אח"י דקר	10	09-8613350	09-6813350	
פרטי	אילנה חן			נתניה	(1)	77	09-8613350	08-8699393	
פרטי	יהושוע ירד			כפר יונה	הכלנית	23	09-8613350	09-6813350	

(1) כתובת: שד' ויצמן 77 נתניה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מינהל מקרקעי ישראל		500101761	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632122	03-7632132	
חוכר	רבקה דוד			נתניה	אח"י דקר	10	09-8613350	09-6813350	
חוכר	אילנה חן			נתניה	(2)	77	09-8613350	09-6813350	
חוכר	יהושוע ירד			כפר יונה	הכלנית	26	09-8613350	09-6813350	

(1) כתובת: מגדל היובל.

(2) כתובת: שד' ויצמן 77 נתניה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il
אדריכל	עורך ראשי	אריה פאר	28570		ראשון לציון	הקישון	7	03-9502559	03-9502259	peer1950@g mail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

ביטול נת/מק/69/650

חלוקת חלקה 133 בהסכמת הבעלים ל-2 מגרשים וקביעת יחידת דיור בכל אחת מהם.

אישור לשתי יחידות צמודות קרקע ללא תוספת שטחים עיקריים.

קביעת קווי בנין לשני המגרשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)

ב. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ג. קביעת 2 יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ד. ביטול נת/מק/69/650

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,575	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מאוסר*	למצב המאוסר*
	מתארי	מפורט	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	236	+236
לסה"כ התכנית, 472 מ"ר עפ"י נת/3.		472	

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	תאי שטח כפופים
2002, 2001	2001
יעוד	יעוד
מגורים א'	מגורים א'
סימון בתשריט	זיקת הנאה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר	
יעוד	מ"ר
מגורים א'	1,575
סה"כ	1,575
מ"ר מחושב	
יעוד	מ"ר מחושב
מגורים א'	1,591.19
סה"כ	1,591.19

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א

1. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
2. בתא שטח 2001 תישמר זכות מעבר לתא שטח 2002 לרכב והולכי רגל וברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר.
3. מחסן יבנה בצמוד למבנה קיים ובתוך קווי הבניין.
4. חומרי גמר של בניה חדשה יהיו עמידים וברמה גבוהה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי					צידדי- ימני	מס'ה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי			שרות	עיקרי	
(4) 8	6.5	3 (3)	3.5 (2)	2	1	37	290			(1) 54	236	787.5	2001	מגורים אי		
(4) 6	6.5	3 (3)	3.5 (2)	2	1	37	290			(1) 54	236	787.5	2002	מגורים אי		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 30 לחניה 12 לממ"ד 12 למחסן.

(2) קו בנין מערבי.

(3) קו בנין מזרחי.

(4) קו בנין צפוני.

<b>6. הוראות נוספות</b>	<b>6.1 חניה</b>
תקן החניה לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליחיד . פתרונות החניה ומספר מקומות החניה יקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.	
<b>6.2 ניהול מי נגר</b>	
יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(חצץ, בלוקים וכד').	
<b>6.3 פיתוח תשתית</b>	
הוועדה המקומית תהייה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור גנים ויו"ב.	
<b>6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
א. רישום תוכנית לצרכי רישום, בלשכת רשם המקרקעין. ב. רישום זיקת הנאה בתא שטח 2001 לטובת מעבר הולכי רגל ורכבים לתא שטח 2002 ואשר לא יפחת רוחבה מ- 3.5 מ'.	
<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
א. אישור תוכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית. ב. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלישכת רשם המקרקעין.	
<b>6.6 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מיידי	



**תאריך:**

חתימה:

**סוג:**

עורך ראשי

**שם:**

ירון לזר

**עורך**

**שם ומספר תאגיד:**

לזר - ב.ג.מדידות הנדסיות בע"מ

**התכנית**

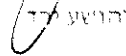
## לוח הקצאות

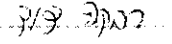
הקצאה במגרש	מצב מוצע		מצב קיים/מאושר	
	גודל מגרש במ"ר	בעלי זכות	זכויות בחלקה	בעלי זכות
2002	787.5	05132457 רבקה דוד	133 50%	05132457 רבקה דוד
2001	787.5/2	003313426 יהושע ירד	25%	003313426 יהושע ירד
2001	787.5/2	003313418 אילנה חן	25%	003313418 אילנה חן

חתימות בעלי הזכות לאישור ההקצאה:

**מאנדל מנחם, עו"ד**  
**מ.ר. 6760**  
**שמואל הנציב 24, נתניה**  
**ט.ל. 09-8348877**

  
 אילנה חן

  
 יהושע ירד

  
 רבקה דוד



## טבלת זכויות מצב מאושר

### טבלת זכויות והוראות בניה – עפ"י נת/מק/69/650 (לביטול)

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	קדמי/ צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6.50	3.50	3.00	8.00		2	10	1	1	22	172	-	-	30 לחניה 12 למ"ד 12 מחסן	118	787.5	2001	מגורים א'
6.50	3.50	3.00	צפוני-6.00		2	10	1	1	22	172	-	-	30 לחניה 12 למ"ד 12 מחסן	118	787.5	2002	

### טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים על פי נת/3

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטר)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח חלקה (מ"ר)	גיש/חלקה	יעוד		
	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	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	10	15	אין	אין	472.50	-	-	-	472.50	1,575	133/8322	מגורים א'

• עפ"י נת/7/400 - 12 מ"ר מבנה עזר ו-12 מ"ר ממ"ד



## טבלת זכויות מצב מאושר

### טבלת זכויות והוראות בניה – עפ"י נת/מק/69/650 (לביטול)

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזרחי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- מערבי	צידו- מזרחי	קדמי/ צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
6.50	3.50	3.00	8.00		2	10	1	1	22	172	-	-	30 לחניה 12 למט"ד 12 מחסן	118	787.5	2001	בגורים א'
6.50	3.50	3.00	צפוני-6.00		2	10	1	1	22	172	-	-	30 לחניה 12 למט"ד 12 מחסן	118	787.5	2002	

### טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים על פי נת/3

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטר)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח חלקה (מ"ר)	גוש/חלקה	יעוד		
	צידו- מערבי	צידו- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
6.50	8.00	8.00	8.00		2	10	15	אין	אין	472.50	-	-	-	472.50	1.575	133/8322	בגורים א'

• עפ"י נת/7/400 - 12 מ"ר מבנה עזר ו-12 מ"ר ממ"ד