



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטחים עיקריים ושטחי שירות, ומגדילה קו בניין צידי למרתף (אשר ניתן בהיתר), ללא תוספת יחיד או קומות מהתכנית המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/52/537/א - תוספת שטחים ברח' שמחה ארליך

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0424291

1.2 שטח התכנית 3.503 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) (1) (א) (2), 62א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	185852
קואורדינאטה Y	689657

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקות מצויות בין הרחובות שמחה ארליך וחטיבת גבעתי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	ארליך שמחה		

שכונה נווה עוז

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7932	מוסדר	חלק	464	463

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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
26/11/2014	1229	6925	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 52 /537 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ מק/ 52 /537
26/02/1981		2695	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 537 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 537 /2



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/05/2018	דן וינטראוב	08/05/2018	טבלת מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/03/2018	דן וינטראוב	10/03/2018	תשריט מצב מאושר	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



**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	דנה אטלי			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	משה גרבי		גירבי משה ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	רמז דוד	4	09-8844653	09-8844653	eran@adron .co.il
	פרטי	אברהם ברוך כוכבי			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	מלכה כוכבי			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	יוסי סאסי		ס.עמית בונה בניין בע"מ	נתניה	מרשל פייר קניג	9	09-8851973	09-8851973	s-amit@s- amit.co.il
	פרטי	מיכל ציגלר			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	שפרה רוזנטל			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	אורי תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	אייל תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	דבורה תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	דנה תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	נעם תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	עמית תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	ענת תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il
	פרטי	שירה תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gug ig-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ע"י ייפוי כח לעו"ד אורן מילר ת.ז. 24863771.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, משה גירבי		גירבי משה ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	רמז דוד	4	09-8844653	09-8844653	eran@adron.co.il
חברה כלכלית	חברה כלכלית, יוסי סאסי		ס.עמית בונה בניין בע"מ	נתניה	מרשל פייר קניג	9	09-8851973	09-8851973	s-amit@s-amit.co.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603149	09-8603149	



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
eran@adron.co.il	09-8844653	09-8844653	4	רמז דוד	נתניה	ג'רבי משה ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ		משה ג'רבי	בהערת אזהרה	בעלים
s-amit@s-amit.co.il	09-8851973	09-8851973	9	מרשל פייר קניג	נתניה	ס.עמית בונה בניין בע"מ		יוסי סאסי	בהערת אזהרה	בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			מלכה כוכבי		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			דנה אטלי		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			אברהם ברוך כוכבי		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			מיכל ציגלר		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			שפרה רוזנטל		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			אורי תור		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			אייל תור		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			דבורה תור		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			דנה תור		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			יעקב תור		בעלים
office@gugig-law.co.il		09-8611567	6	אלון צבי (1)	נתניה			נעם תור		בעלים

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמית תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gugig-law.co.il
בעלים		ענת תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gugig-law.co.il
בעלים		שירה תור			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8611567		office@gugig-law.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כל בעלי העניין בקרקע בייפוי כוח לעו"ד א.גוגיג או עו"ד אורן מילר בכתובת: אלון צבי 6, נתניה, מ.42414. טלפון: 09-8611567, פקס: 09-8615878 מייל: office@gu-gig-law.co.il

(1) כתובת: ע"י ייפוי כח לעו"ד אורן מילר ת.ז. 24863771.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	(1)		09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	גבי טטרו	22254		נתניה	אוסישקין	40	09-8820022	09-8871126	ct-gt@netvision.net.il
מודד	מודד	בני לייבוביץ'	450		נתניה	דוד המלך	11	09-8343920		benny450@walla.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	השיטה (2)	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816 אזה"ת קרית ספיר נתניה.

(2) כתובת: ת.ד. 3765, כפר נטר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

תוספת שטחים ושינוי קו בנין למרתף ללא תוספת יח"ד וקומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל העילי המותר לבנייה ב-55% מ-6,122 מ"ר ל-9,512 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1)א(2) לחוק.
- הגדלת קו בניין צדי מערבי למרתף מ-5 מ' ל-6 מ' (ניתן בהיתר), עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- תוספת 296 מ"ר עבור מחסנים במרתף, עפ"י סעיף 62א(א)1(8).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

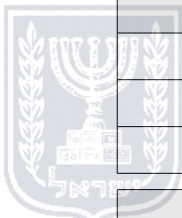
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,503	100
סה"כ	3,503	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,503.89	100
סה"כ	3,503.89	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. זכויות הבנייה והוראות התכנית יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע.</p> <p>ב. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית נת/מק/52/537, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ג. במבנה 62 יח"ד עפ"י התמהיל הבא : 60 יח"ד בשטח 120 מ"ר כולל ממ"ד ו- 2 יח"ד בשטח 192 מ"ר כולל ממ"ד. תוספת שטחי הבניה נועדה להשלמת 2 דירות הגג, מחסנים במרתף ובקומות ובתוספת גרעין קומתי.</p> <p>ד. מרתף : יותרו השימושים הבאים : חניות, מחסנים לדיירים ומתקנים טכניים כגון : ח. משאבות, מאגר מים, וכד'. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לטבלת הזכויות ובתנאי מתן אפשרות להעברת תשתיות ציבוריות ומתן אפשרות חלחול למי נגר עילי עפ"י סעיף 6.5 לתקנון.</p> <p>ה. הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ו. גינון : שטח הגינון בחלקה לא יקטן מ-30% לא כולל משטחים מרוצפים ומסעות ושטחים מתחת לקומת עמודים. גובה מילוי הקרקע (מעל תקרת המרתף), באזורי שתילת עצים בוגרים יהיה 1.5 מ'.</p> <p>ז. חלחול : שטח חלחול מי נגר לא יפחת מ-29% מתא השטח על פי היתר הבניה.</p> <p>ח. תבנה גדר הפרדה בין המגורים לשצ"פ. הגובה הבנוי של הגדר לא יעלה על 1.1 מ' מעל פני הפיתוח .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
																שרות	שרות
(8)		(7) 6	(6) 20	1	(5) 16	(4) 66	62	30	357.86	(3) 12536	2280	(2) 2356	(1) 7900	3503	1	מגורים ד'	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין למרתפים: קדמי- 3 מ' צפוני, 0 מ' דרומי. צדי- 0 מ' מזרחי, 6 מ' מערבי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 6910 מ"ר למגורים + 990 מ"ר למרפסות,

(2) בנוסף לשטחי השרות יותרו שטחי ממ"ד עפ"י התקנות (12 מ"ר\*62 יח"ד=744 מ"ר).

(3) בנוסף לשטחי השרות יותרו שטחי ממ"ד עפ"י התקנות (12 מ"ר\*62 יח"ד=744 מ"ר).

(4) 105 מ' מעל פני הים. לא כולל אנטנות..

(5) מעל קומת כניסה גבוהה + קומה טכנית.

(6) מזרחי (לכיוון השצ"פ).

(7) מערבי.

(8) צפוני- 5.0 מ', דרומי- 4.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תחזוקה

א. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם.  
 ב. אחזקת כל השטחים המשותפים של המבנה, תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית, אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית, באופן שיבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה.

6.2

### חניה

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועל תיקוניהן.  
 ב. תקן החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם למדיניות החניה לעיר, המאושרת באותה העת.  
 ג. חניות הנכים יירשמו כרכוש משותף עם בעלי הזכות בנכס ולא יוצמדו לאלו יח"ד.

6.3

### 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 יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

6.4

### סטייה ניכרת

הגדלת מס' קומות והמרת שטחים המיועדים למרפסות לטובת המגורים יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 .

6.5

### תנאים למתן היתרי בניה

אישור תכנית לצרכי רישום במפ"י.

6.6

### תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.  
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי"ס וכיו"ב.  
 ג. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית תת-קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתאום עם מח' מב"ת ותאגיד מי נתניה. התיקון יעשה ע"ח היזם וע"י קבלן התחזוקה של מערכות המים, הביוב והניקוז המועסק ע"י עיריית נתניה ותאגיד מי נתניה בלבד.  
 ד. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.  
 ה. תתבצע קריאת מוני מים ממחושבת.

6.7

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 15 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



**נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/מק/52/537**

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח גוש/חלקה	יעוד
מזרחי	מערבי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל קומת הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות (3)	עיקרי	שרות (2)	עיקרי (1)			
20.0	6.0	5.0	1	16	66.0	17.7	62	30	212	7,409	עפ"י נת/7,400 על תיקוניה	==	עפ"י נת/7,400 על תיקוניה	6,665 + 744	3,503	1 / 7932	מגורים ג'
מרתף: 0.0 מ' דרומי ומזרחי בתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות ומתן אפשרות לחלול מי נגר לפי סעיף 6.9 בתכנית נת/מק/52/537. צפוני 3.0 מ' מערבי 5.0 מ'.			מעל קומת כניסה גבוהה+קומה טכנית														

**הערות:**

- (1) 3,030 + 2,850 מ"ר + 6% (הקלה כללית) 210 מ"ר + 5% (מעלית) 175 מ"ר + 5% (תוספת 2 קומות, 2.5% לכל קומה נוספת) 175 מ"ר + 5% (קומה מפולשת) 175 מ"ר = 6,665 מ"ר. ניתנו בהיתר 7,379.7 מ"ר.
- (2) בנוסף ניתנו 12 מ"ר לממ"ד לכל יח"ד. (עפ"י היתר בניה אושרו 2,841 מ"ר שטחי שרות).
- (3) (עפ"י היתר בניה אושרו 1,984.36 מ"ר שטחי שרות).
- (4) לא כולל מתקנים טכניים/אנטנות על הגג.

