

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1113315

נת/מק/11/401/ז איחוד וחלוקה בהסכמה, רח' הדליות 22 נתניה.

מרכז

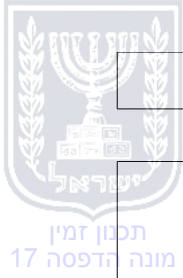
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה מחדש, קביעת קווי בניין והגדלת שטחי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/11/401 ז איחוד וחלוקה בהסכמה, רח' הדליות 22 נתניה.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1113315

0.728 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (1)

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	185050
קואורדינאטה Y	686600

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת רמת פולג רח' הדליות.

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	הדליות	נתניה

שכונה רמת פולג.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8276	מוסדר	חלק	230-231	

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982			2844	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 400 /7
31/01/1991		1203	3841	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /11 ג ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 401 /11 ג
06/05/2020		5688	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -408 0641191. הוראות תכנית 408-0641191 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0641191

הערה לטבלה:

כפיפות: לתכנית נת/הס/401/11/ג'.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 13 08/08/2023	דן וינטראוב	08/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	זכויות בניה מאושרות	09: 36 21/08/2023	דן וינטראוב	21/08/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה	11: 05 21/08/2023	דן וינטראוב	21/08/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
כן	טבלת הקצאה	10: 22 24/08/2023	דן וינטראוב	24/08/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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	משה קראוס (1)			נתניה	הדליות	22	09-8654562	09-8854332	moshe@kraus-ins.co.il
	פרטי	איזבלה קראוס (1)			נתניה	הדליות	22	09-8654562	09-8854333	moshe@kraus-ins.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת פולג.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איזבלה קראוס			נתניה	הדליות (1)	22	09-8654562	09-8854333	moshe@kraus-ins.co.il
פרטי	משה קראוס			נתניה	הדליות (1)	22	09-8654562	09-8854332	moshe@kraus-ins.co.il

(1) כתובת: רמת פולג.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	אלון צבי (2)	20	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816, ק. ספיר, נתניה.

(2) כתובת: קומה 4, חדר 410.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

איחוד וחלוקה, קביעת קווי בניין ושטחי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' סעיף בחוק 62א (א) (1).
- ב. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (4).
- ג. שינוי לבינוי עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (5).
- ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (1)(א)(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1A
שטח פרטי פתוח	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	1A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1B
להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

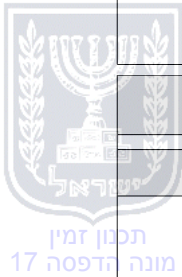
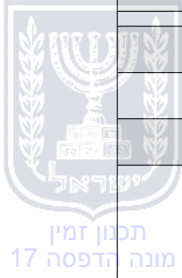
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	607	83.38
שטח פרטי פתוח	121	16.62
סה"כ	728	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	607.57	83.08
שטח פרטי פתוח	123.73	16.92
סה"כ	731.3	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים וחניות</b> לא תותר גישת כלי רכב לרבות פינוי אשפה מרח' שוש עטרי.
ב	<b>בינוי</b> 1. ניתן יהיה לבנות יח"ד אחת בשטח שלא יעלה על מניין שטחי הבנייה שבסעיף 5. 2. במידה וייבנו 2 יח"ד, הן ייבנו בקיר משותף, בכל מקרה שטח יח"ד אחת לא יפחת מ-120 מ"ר שטח עיקרי. 3. חומרי הגמר ועיצוב תוספת הבניה יותאמו לחומרים והעיצוב הקיימים במבנה.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש דרך משולבת להולכי רגל ולכלי רכב וישמש כדרך גישה למגרשי המגורים. זכות מעבר וזיקת הנאה תינתן לכל בעלי המגרשים הגובלים בדרך ולרכב חירום.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא יוקמו בשטח זה כל גדרות או מכשולים פיזיים כלשהם המונעים מעבר חופשי למשתמשים בו. השפ"פ יכלול מתקני תברואה, תשתיות טכניות וכו'.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
10 (6)	6	3 (5)	0 (4)	1	2 (3)	2	(1)	(2)	(1) 114	353	607	1	1A	מגורים	מגורים א'
											121		1B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- תא שטח 1B יהיה בזיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לטובת גישה למגרשים הסמוכים.
- קווי בניין למרתף: בקונטור קומת הקרקע עפ"י נת/7/400.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי השרות ליחידת דיור: 12 מ"ר עבור ממ"ד, 25 מ"ר עבור חניה מקורה, 20 מ"ר עבור חצר משק/מחסן (קיים בהיתר). שטחי השרות יהיו חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע.
- שטח תת הקרקע אשר אינו משמש לשטח שרות ייחשב כשטח עיקרי.
- 2 + עלית גג.
- מזרחי לשפ"פ.
- דרומי. 0.0 מ' לחצר משק/מחסן הקיים בהיתר.
- לרח' שוש עטרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חניה</b>	תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף.
<b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b>	תנאי לקליטת בקשה להיתר : אישור תצ"ר בוועדה המקומית והגשתו למפ"י.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ - 15% משטח התכנית.
<b>6.4 תשתיות</b>	א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית 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"ב. ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.
<b>6.5 זיקת הנאה</b>	א. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לאורך השפ"פ לכל המגרשים הגובלים בו. ב. רוחב זיקת ההנאה יהיה כרוחב השפ"פ
<b>6.6 הריסות ופינויים</b>	א. ביצוע ההריסות המסומנות בתשריט. ב. ככל שקיים אסבסט בשטח, הנ"ל יטופל ע"י בעלי מקצוע מורשים לכך.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	מיידי.

תכנית מס': 408-1113315 - שם התכנית: נת/מק/401/11/ז/ איחוד וחלוקה בהסכמה, רח' הדליות 22 נתניה.

תמונת תצלום תכנית מס' 408-1113315 מס' 19-52 55 25/07/2022



ת.ד. 8812 אד"ת ק. ספיר נתניה  
 רשיון 35111  
 מס' 09-8855060

**איחוד וחלוקה בהסכמה ברח' הדליות 22, נתניה**

**טבלת הרצאה לתכנית מס' 408-1113315**

אין לערוך תגובות לקורות הנתונים, בהתאם שזו תהיה מותאמת עם רשיונות התיכון המוסמכות. תוצאותיה הניב לערכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממשות התכנית על-ידי זרועות או כל אדם אחר, אין בה כדי להקשות כל זכות כל-כך התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא זוקקה השטח וניתנים עמנו חסימים מתאימים בניין ואין התכנית זכא בהא במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואז כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ותיקון כל דין למעשה הוא ספק משטח הנדון ואז כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ותיקון כל דין להחיל בהתכנית, אין בהתכנית על החובות הכרות או הודאה בקיום חסימים כאמור וזאת ויתור על זכותו לביטול בכלל הפרדת ע"י מי שרכש שאתם על פני רביונות כלשהו בשטח, וזאת על כל זכות אחרות המוטלות על מבה חסימים בתכנון וע"י כל דין, שכן תוצאותיה ניתנה אך ורק מנקודת מבט פנימית, והיא תקפה ל- 30 יום ממועד תחילת החתימה.

תאריך: 27/08/23  
 רשות מקרקעי ישראל  
 מנכ"ל עופר גבע

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח חלקה	שטח רשום	הבעלים הרשום/החוכר	ת. זהות	שטח יחסי %	יעוד	מצב ונכס		מס' סט"ל שטח המתחם
									מקצת	תל"ק	
1	8276	230	458	230	מדינת ישראל / קרן קיימת לישראל	004257333	100	מגורים א'	100	100	270
									100	100	
2	8276	231	270	231	מדינת ישראל / קרן קיימת לישראל	009736778	1/1	מגורים א'	100	100	270
									100	100	
22823	231	231	270	231	מדינת ישראל / קרן קיימת לישראל	009736778	1/1	מגורים א'	100	100	270
									100	100	
22823	231	231	270	231	מדינת ישראל / קרן קיימת לישראל	009736778	1/1	מגורים א'	100	100	270
									100	100	

יו"ר ויועץ אדריכלי  
 רשיון 35111  
 מס' 09-8855060

טל. 09-8855060

ת.ד. 8812 אד"ת ק. ספיר נתניה

מס' 35111 רשיון

אדריכל ובונו ערים

ד"ר וינוטראו

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)					מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר) (2)	גוש/ חלקה/ (מגרש) (3)	יעוד (1)
מערבי צידי	אחורי מערבי	קדמי מזרחי	צידי דרומי	קדמי צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות (3)	עיקרי (4)	שרות (3)	כולל			
0.0 בקיר משותף	6.0 אחורי מערבי	0.0 לשפ"פ	3.0 עם חלקה 232		1	2 +עליית גג	1	57		12 ממ"ד 30.0 חניה מקורה 15.0 מבנה עזר נוסף לטרפז, חצר משק מקורה, מחסן	150	270	8276 / 231	מגורים א' כולל שפ"פ
מרתף: בקונטור קומת הקרקע														
6.0 צידי מערבי		0.0 לשפ"פ	0.0 בקיר משותף	10.0 צפוני לדרך	1	2 +עליית גג	1	57		12 ממ"ד 30.0 חניה מקורה 15.0 מבנה עזר נוסף לטרפז, חצר משק מקורה, מחסן	150	458	8276 / 230 (מגרש 58)	מגורים א' כולל שפ"פ
מרתף: בקונטור קומת הקרקע														

(1) השפ"פ יהיה דרך משולבת וגישה להולכי רגל ורכב למגרשי המגורים .

**הערות:**

(2) שטח מגרש מינימלי 270 מ"ר.

(3) עפ"י: רשימת שטחי שירות עפ"י הוראות תיקון 33 לחוק התכנון והבניה תשנ"ב- 1992.

עפ"י התקנות 12 מ"ר לממ"ד. השטחים יהיו חלופיים מעל/תת לקרקע

(4) שטח תת הקרקע אשר אינו משמש לשטח שרות ייחשב כשטח עיקרי.