

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1291673

נת/מק/11/401/ח - תוספת זכויות ושינוי הוראות בינוי-הדליות 60, נתניה.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005352512/310>

## דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת בחלק מערבי של העיר, בשכונה "רמת פולג". בחלקה קיימת יח"ד 1 בהיתר. התכנית מסדירה מצב קיים על ידי תוספת זכויות, שינוי קווי בנין ותוספת קומה. אין בתכנית שינוי מהותי בקונטור המבנה ולכן אין שינוי בניהול מי הנגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

נת/מק/11/401/ח - תוספת זכויות ושינוי הוראות בינוי-  
הדליות 60, נתניה.

מספר התכנית 408-1291673

1.2 שטח התכנית 0.308 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א.א (א) (13ב)

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	185229
קואורדינאטה Y	686638

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת "רמת פולג", בחלקה הדרום-מערבי של נתניה.

### 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
	60	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	180	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 7 /400 /93	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 /93 ממשיכות לחול.	4436	4534		15/08/1996
נת/ 11 /401 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית נת/ 401 /11 /ג	3841	1203		31/01/1991



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					לריסה גל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		לריסה גל		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות		1	19/12/2023	לריסה גל	08:45 14/07/2024	כן
בינוי	רקע	נספח בינוי וחניה	1: 250	1	19/12/2023	לריסה גל	13:48 10/07/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	מפת עצים	1: 125	1	10/01/2024	רוית מיכאלי	10:41 10/01/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	סקר עצים ותמונות		14	10/01/2024	רוית מיכאלי	10:39 10/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250		19/12/2023	לריסה גל	17:48 24/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	טליה דינה בנבנשתי			נתניה	הדליות	60	050-7377928		Dina@tdb-law.com
	פרטי	יוסף בנבנשתי			נתניה	הדליות	60	054-9225363		yossi@benbenishti.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טליה דינה בנבנשתי			נתניה	הדליות	60	050-7377928		Dina@tdb-law.com
פרטי	יוסף בנבנשתי			נתניה	הדליות	60	054-9225363		yossi@benbenishti.com

**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	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	052-3328874	09-7462226	larisagal@walla.co.il
	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Office@bylazar.co.il
אגרונום	אגרונום	רוית מיכאלי			כפר סבא	המעפילים	48	050-3166283		ravitmic@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הסדרת מצב קיים, תוספת זכויות בנייה ותוספת קומה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
2. תוספת שטח בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(13ב)(א)(2) לחוק התו"ב.
3. תוספת קומה בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 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
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' כולל שפ"פ	308	100
סה"כ	308	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	266.75	87.07
שטח פרטי פתוח	39.63	12.93
סה"כ	306.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1. תותר קומה שלישית. תוספת הקומה תתבצע מחומרים קשיחים בלבד ותתאים לחזית הבניין.</p> <p>2. תותר יציאה למרפסת גג פתוחה.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך משולבת להולכי רגל ולכלי רכב וישמש כדרך גישה למגרש המגורים.</p> <p>2. מתקני תברואה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>לא יוקמו כל גדרות מכשולים פיזיים כלשהם המונעים מעבר חופשי למשתמשים בה. זכות מעבר וזיקת הנאה תינתן לכל בעלי המגרשים הגובלים בדרך ולרכב חירום.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	9.8	1	75 (1)		48.5	255	267	1A	מגורים א'	מגורים א'
												41	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:

א. קווי בנין למרתף: על פי קונטור המבנה. לחניה יותר קו בנין צידי ואחורי - 0 מ'.

ב. קווי הבנין לבריכת שחייה הם: מינימום 1.40 מ' מצפון, מזרח ומערב ו-0.60 מ' מדרום - לפי תכנית הבינוי.

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

(1) מרתף מתחת לקומת קרקע ועד לשטח 75.0 מ"ר.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות תכנוניות

#### 6.1.1 חניה

תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה. התכנית אינה פוגעת בהיתרים קיימים.

#### 6.1.2 שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק יש לקבל את אישור של פקיד היערות בגין כריתת העצים הקיימים במגרש.

### 6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

#### 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאים לקליטת הבקשה להיתר:  
 1. הגשת נספח סניטארי לאישור תאגיד מי נתניה.  
 2. תנאי להיתר בניה הריסה כמסומן בתשריט.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – עפ"י נת/ 11/401 /ג'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
אחורי לש.פ.פ.	צידי לחלקה 181	צידי לחלקה 179	קידמי ורח' הלילך	מתחת להכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
0	0	3	4	3	2	1	75	(1)52.5	150	308	180	איזור מגורים מיוחד

(1) ממ"ד עד 7.5 מ"ר בקומת הקרקע, עד 30 מ"ר חניה, 15 מ"ר מבנה עזר.

