

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

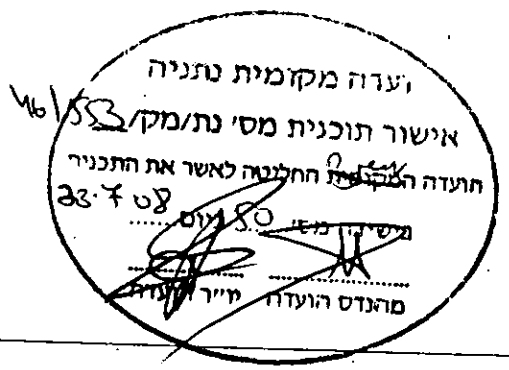
תוכנית מס' נת/מק/553/46

בניה חדשה ברח' וייצמן צפון/מרכז נתניה-היזם: ציוני הרצל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

מחוז המרכז

תכנית מס' נת/מק/553/46

זיהוי וסיווג התכנית	
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
1.1	בניה חדשה ברח' וייצמן צפון/מרכז נתניה- היזם : ציוני הרצל
מספר התכנית	נת/מק/553/46
1.2	שטח התכנית
	0.500 דונם.
1.3	מהדורות
	שלב
	מתן תוקף.
	מספר מהדורה בשלב
	3
	תאריך עדכון
	2.11.08
1.4	סוג התכנית וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כולל הוראות לעניין תכנון תלת ממדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית עפ"י סעיף בחוק אופי התכנית
	ללא איחוד וחלוקה.
	כן
	לא
	ועדה מקומית
	62 א (א) 9,8,4
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים
	מרחב תכנון מקומי
	נתניה
	קואורדינטה מערב
	693.400
	מזרח - Y
	קואורדינטה דרום
	187.000
	צפון - X
	רח' וייצמן 48 נתניה
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
	רשות מקומית
	נתניה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות.
	ישוב
	נתניה
	שכונה
	צפון/מרכז נתניה
	רחוב
	וייצמן
	מספר בית
	48

1.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8267			מספרי חלקות בחלקן 37

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית אושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	2844	26.8.1982
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
נת//100//ש/1 מתאר	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	3459	14.6.87
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנייני	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	א. רוזנצויג	2.11.2008		13	לי"ר	מחייב	חוזאות תכנית
	ו. מקומית	א. רוזנצויג	2.11.2008	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט
	ו. מקומית	א. רוזנצויג	2.11.2008	1	לי"ר	1:250	עקרונות בלבד	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלילמים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הנמוכים יגברו המסמכים המחייבים, במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הנמוכים יגברו המסמכים הנמוכים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר מגיש
		052-2574111 052-2458304		רח' השלדג מס' 7 אלכין - ת.ד. 38908 ת.ד. 656 מיקוד - 38908 קפ"ן 19 נתניה מיקוד - 42354			058219114 025202060	ציוני זוארץ באמנות	

1.8.2 יזם המועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר יזם
		052-2574111 052-2458304		רח' השלדג מס' 7 אלכין - ת.ד. 656 רח' הנהג מיקוד - 42354 קפ"ן 19 נתניה מיקוד - 38908		058219114 025202060	ציוני זוארץ באמנות	יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		09-8618769	09-8618932	רח' הרצל 7 נתניה	64200926	נדרולה (מאירא) ענב דר' ברל (מאירא) יעקב באמנות כנוס נסים ע"ד טבקמן	תואר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר מקצוע
ARCPPLUS@MATAV.NET.IL	09-8331191	054-4215606	09-8627727	רח' הרצל 47 נתניה - 42390	34575	6451960	אוריה רוזנצויג	עורך ראשי
Michal@bbezeq.net	09-7990761	057-7403918	09-7994913	ת.ד. : 1755 טייבה 40400	967	026332064	מודת תלואי	מודד

עמוד 4 מתוך 13

1. הגדרות בתכנית
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 עיקרי הוראות התכנית

- 2.1.1 שינוי קווי בנין.
- 2.1.2 תוספת יח"ד.

2.2 מטרות התכנית

- א. הגדלת מס' קומות מ- מרתף + 10 קי.ע, למרתף + 10 קי.ע. כפולה חלקית בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ב. תוספת יח"ד מ- 8 ל- 9 בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ג. הגדלת שטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ד. קביעת הוראות והגבלות בניה.
- ה. שינוי תכסית מ- 30% ל- 40% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ו. הריסת מבנה קיים.
- ז. קביעת קו בנין צדדי צפוני ל- 4.00 מ' ובאורך חזית של 6.5 מ' בקיר אטום ושינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0.500			0.500	דונם	שטח התכנית
	9		+1	8		מס' יח"ד
(*) כולל 6% בגין הריסה	935		+67.5	867.5 (*)	מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	

4.1 מגורים

- 4.1.1 הוראות לאזור מגורים ב': שימושים - מגורים.
- 4.1.2 תמהיל דירות: א. 8 יח"ד בשטח של 117 מ"ר כולל ממ"ד.
ב. 1 יח"ד בשטח 106 מ"ר כולל ממ"ד.
- 4.2 הוראות בניה: א. גודל הלובי - לא יפחת מ- 40 מ"ר.
ב. תותר הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי עפ"י חוק ולא ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו בנין צדדי.
ג. חומרי גמר - אבן נסורה, שיש, זכוכית.
ד. לא תותר הצבת מתקני מ.א. בחזיתות הבניין,
ה. גודל מינימאלי של מרפסות פתוחות ליח"ד - 12 מ'.
ו. גינון: 10% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, חניות ומסעות לצורך חלחול מי נגר עילי למאגרים התת קרקעיים.
ז. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר טרנספורמציה וכו' ימוקמו בקונטור המבנה בלבד.
ח. גובה קומות המבנה החדש יותאם לגובה הקומות במבנה הצמוד הקיים.
ט. קו הבניין הקדמי יהיה זהה לקו הבניין של המבנה הצמוד-הקיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב קיים.

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות לכניסה	מספר קומות מעל לכניסה	גובה מננה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מוגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מרתף	עילי									סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				
													מתחת לכניסה	מקובעת			
0	0	5	מרתף	מרתף	1	ק. עמודים +10 קומות מגורים	15	8	30	(2) 173.5 שטח	867.5 שטח +	(1)	(1)	(2) 867.5	500	37	מגורים
9.2	9	5	מרתף	עילי	1	ק. עמודים +10 קומות מגורים	15	8	30	(2) 173.5 שטח +	867.5 שטח +	(1)	(1)	(2) 867.5	500	37	מגורים

הערות: (1) עפ"י נת/7/400 (נת/100/ש.1)
 (2) 173.5% = 6% הריסה + 167%

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע.

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות לכניסה	מספר קומות מעל לכניסה	גובה מננה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מוגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מרתף	עילי									סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				
													מתחת לכניסה	מקובעת			
0	0	5	מרתף	מרתף	1	ק. עמודים כפולה חלקית + 10 קומות מגורים	18	9	40	(2) 935 שטח +	935 שטח +	(1)	(1)	(2) 935	500	1	מגורים
7	5 א"ב (3)	5.05	עילי	עילי	1	ק. עמודים כפולה חלקית + 10 קומות מגורים	18	9	40	(2) 935 שטח +	935 שטח +	(1)	(1)	(2) 935	500	1	מגורים

הערות: (1) עפ"י נת/7/400 (נת/100/ש.1)
 (2) 6% כללית, 5% מעלית, 2.5% קומה נוספת = 18.7%
 (3) 4 מ' לקיר אטום באורך של 6.5 מ' עמוד 6 מתוך 13

6. הוראות נוספות

א. נספח בינוי:

א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ניתן יהיה לשנותו כל עוד יישמרו הוראות התוכנית, זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת הזכויות.

6.1 תנאי למתן היתר בניה

- א. הצמדת מחסנים ליחיד ו/או הצמדתם כרכוש משותף.
- ב. היתר בניה יכלול הריסת המבנה המסומן בתשריט.
- ג. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניו לאתר מסודר.
- ד. אישור המחלקה לשימור מים בעירייה לפיתרון הניקוז.

6.2 תנאי למתן טופס 4

- 6.2.1 רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
- 6.2.2 התאמת חומרי הגמר וצורת החזית למבנה הצמוד באישור מהנדס העיר.

6.3 פיתוח תשתית

- 6.3.1 א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: דרכים, מדרכות, ביבים, רשת מים, הסדרת צומת הרחובות, תאורה וכיו"ב.
- ב. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
- ג. קריאת מוני מים ממוחשבים.
- ד. מערכת חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית.
- ה. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות-מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.

6.3.2 ניקוז:

מי נגר העילי יטופלו בתחומי המגרש ע"י חלחול בשטח הפנוי מבינוי עילי ותת קרקעי ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים תוך שימוש בהשהיית מי הנגר.

6.3.3 גינון:

שטח הגינון 10% משטח המגרש.

6.4 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה.

6.5 הוראות מיוחדות

תוספת יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות (2) 19 התקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

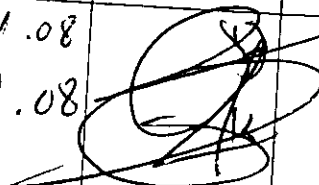
6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית - תוך 5 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.11.08 9.11.08			058219114 025202060	ציוני וזוארץ בנאמנות	מגיש התכנית
	מנחם טבקמן, עו"ד מס' רש"מ 5660		64200926	נורולה (מאיראן) ענב ד"ר ברל (מאיראן) יעקב באמצעות כונס נכסים עו"ד טבקמן	בעלי עניין בקרקע
2.11.08		רוזנצווייג אריה אדריכלי בונה ערים רחוב הרצל 47 נתניה 34575	6451960	אריה רוזנצווייג	עורך התכנית

9. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ^(*)	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכנ?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	<input checked="" type="checkbox"/>	
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input checked="" type="checkbox"/>	
		• שמירת מקומות קדושים	<input checked="" type="checkbox"/>	
		• בתי קברות	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input checked="" type="checkbox"/>	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	
	1.1	שם התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	
		מחוז	<input checked="" type="checkbox"/>	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	8.2	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	<input checked="" type="checkbox"/>	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	<input checked="" type="checkbox"/>	

V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
V	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רוזנצוויג אריה (שם), מס' תעודת זהות 6451960 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/מק/46/553 ששמה: בית ציוני (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון - 34575.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מודד – מוחמד טלאוי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוזנצוויג אריה
אדריכל/בונה ערים
רחוב הרצל 47 תל אביב

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : נת/מק/46/553

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך : 27.4.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך
תלאוי מדחת
מ.ר. 967

967
מספר רישיון

מדחת תלאוי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך : 5/10/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך
תלאוי מדחת
מ.ר. 967

967
מספר רישיון

מדחת תלאוי
שם המודד המוסמך
בעניין.

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הנני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי בתאריך : בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

11. נספח הליכים סטטוטוריים

11.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות - ל"ר			
11.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
• התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
• התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
• התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

11.3 ערר על התכנית - ל"ר	
יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות - ל"ר	
יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק = ל"ר	
אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק - ל"ר	