

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית 616
חתקבל ביום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוראות התכנית

תכנית מס' נת/616 א

בניה חדשה ברח' פייר קניג מרכז/מערב נתניה

היזם - אניסימוב

משרד מחוז
הפנימי מרכז
- 6. 01. 2009
נתקבל
תיק מס':

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
: עמ'
בישיבה מס' 35 תאריך: 28.2.08
יו"ר הועדה
מהנדס בניין

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 616 א
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) להוק
מתאריך 10.11.08
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

תכנית מס' נת/616/א

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בניה חדשה ברח' פייר קניג מרכז/מערב נתניה היזום: אניסימוב. 11,938 דונם
1.2	שטח התכנית	
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף.
		3 מספר מהדורה
		13.11.2008 תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת. ללא איחוד וחלוקה. ועדה מחוזית. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	690/500
		קואורדינטה דרום צפון - X	185/700
1.5.2	תאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	נתניה חלק מתחום הרשות.
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	נתניה לי"ר פייר קניג מרכז/מערב נתניה. לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8252	מוסדר		111	170
8247	מוסדר		208,191	

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש - לי"ר	מספר גוש ישן - לי"ר
-----------------	---------------------

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר חלקה
נת/616	191 מגרש 537
נת/606/א	111 מגרש 526

עמוד 2 מתוך 13

לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית אושרת
26.8.1982	2844	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	תכנית מתאר נת/7400 על תיקוניה.
		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	
20.10.94	4255	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	תכנית מתאר מקומית נת/600/A כולל הסבת תוכנית לשטחי שרות.
		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	
13.9.05	5438	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	תכנית מתאר מקומית נת/616
		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	
12.11.01	5030	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	תכנית מתאר מקומית מפורטת נת/606/A.
		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	

עמוד 3 מתוך 13

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים	מספר גולונות	מספר עמודים	מספר עמודים	תחילה	סוג המסמך
	ו. מחוזות	א. רוזנצוייג	13.11.2008	13				מחייב	הוראות תכנית
	ו. מחוזות	א. רוזנצוייג	13.11.2008					ל"ר	הוראות תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה של 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 מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש	רומן אניסימוב - אטיה רפאל עיני עיניד זינו יורם	011341377 057902488 056454564			רח' תל חי 1 נתניה	09-8620926	050-5305131	09-8620927	

1.8.2 יום בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יום	רומן אניסימוב - אטיה רפאל עיני עיניד זינו יורם	011341377 057902488 056454564			רח' תל חי 1 נתניה	09-8620926	050-5305131	09-8620927	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רומן אניסימוב - אטיה רפאל עיני עיניד זינו יורם	057902488 011341377 056454564			רח' תל חי 1 נתניה		050-5305131	09-8620927	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל בונה ערס רוזנצוייג	6451960	34575	הרצל 47 נתניה- 42390	09-8627727	054-4215606	09-8331191	ARCPLUS@MATAV.NET.IL
מודד	מורד מוסמן ירון לזר	056499239	700	רח' תל חי 6 נתניה	09-8628151	050-5302808	09-8624674	Lazarby@netvision.net.il

13 עמוד 4 מתוך 13

1.9 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 העברת זכויות בניה ממגרש למגרש.

2.2 מטרות התכנית

ניוד שטח עיקרי בסך של 143 מ"ר מחלקה 111 לחלקה 191.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		סוג נתון כמותי
		11,938 דונם	111	
				שטח התכנית - דונם
				מס' יח"ד
			14400	מגורי ד' שטח עיקרי (מ"ר)

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים	תאי שטח	
	יעד	תאי שטח
	מגורים ד'	537
	מגורים ד'	526
	דרך	208,170

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד':

4.1.1 מגורים:

בניית בנייני מגורים.

4.1.2 הוראות בניה:

א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו כמצוין בטבלת זכויות הבניה.

ב. לתא שטח מס' 537 - יחולו זכויות, כל הוראות התב"ע, כל הוראות תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של נת/616 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

ג. לתא שטח מס' 526 - יחולו זכויות, כל הוראות התב"ע, כל הוראות תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של נת/606/א למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

ד. ניוד שטח עיקרי בסך 143 מ"ר לטובת חלקה 191 - תא שטח מס' 537.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מזרחי	דרומי	צפוני	מערבי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית(%) משטח החלקה	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
				עפ"י נת/616/א	2	16 ע.ע.ג.	70	23	58	-	670	17,065	4800	(1) 4865	(1) 7400	2550	191	מגורים מיוחד	
				עפ"י נת/606/א	1	15 ע.ע.בנינים	53	23	53	-	479	11,400	2200	(1) 2200	(3) 7000	2380	111	מגורים מיוחד	
																7008	208,170	דרך קיימת	

(1) כולל 50 מ"ר שירותי פנאי. (2) כולל 15 מ"ר לברכת שחיה. (3) כולל 330 מ"ר חדר כושר וקירוי מרפסות פתוחות.

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מזרחי	דרומי	צפוני	מערבי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית(%) משטח החלקה	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
				עפ"י נת/616/א	2	16 ע.ע.ג.	70	23	58	-	675	17,208	4800	(1) 4865	(1) 7543	2550	537	מגורים ד'	
				עפ"י נת/606/א	1	15 ע.ע.בנינים	53	23	53	-	473	11,257	2200	(1) 2200	(3) 6857	2380	526	מגורים ד'	
																7008	208,170	דרך	

(1) כולל 50 מ"ר שירותי פנאי. (2) כולל 15 מ"ר לברכת שחיה. (3) כולל 330 מ"ר חדר כושר וקירוי מרפסות פתוחות.

עמוד 6 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 סטייה ניכרת:**

מס' יחיד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיוור ראווה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, הקלה במס' יחיד תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 1912) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

6.2 תנאי למתן היתר בניה:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.3 היטל השבחה:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.4 חניה:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.5 ניקוז:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.6 תנאי לתעודת גמר ו/או אכלוס:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.7 בריכת שחיה:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.8 הוראות שונות:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.9 התאמת תשתיות:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.10 הוצאות עריכת תכנית:

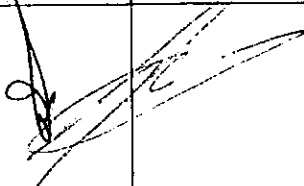
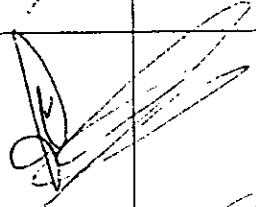
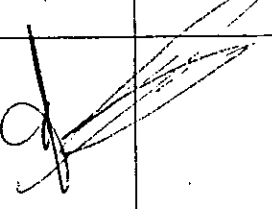
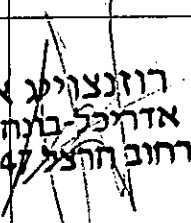
לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

6.11 תנאי למתן טופס 4:

לתא שטח מס' 537 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/616.
לתא שטח מס' 526 - כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית התקפה נת/606/א.

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית - תוך 5 שנים:**

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
18/11/08			011341377 057902488	רומן אניסימוב + אטיה רפאל ע"י עו"ד יורם זינו	יזם ומגיש התכנית	
18/11/08			011341377 057902488	רומן אניסימוב + אטיה רפאל ע"י עו"ד יורם זינו	יזם בפועל (אם רלבנטי)	
18/11/08			011341377 057902488	רומן אניסימוב + אטיה רפאל ע"י עו"ד יורם זינו	בעלי עניין בקרקע	
		רוזנצווייג אריה אדריכל-בונה ערים רחוב החצל 47 נתניה	34575	64519660	אריה רוזנצווייג	עורך התכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	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 וחתימת ⁽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	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/616/א ששמה : בנייה חדשה ברח' פייר קניג מרכז/מערב, היזם - אניסימוב (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. ירון לזר | מודד | מדידה |
|-------------|------|-------|
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.


רוזנצוייג אריה
אדריכל/מנה ערים
רחוב הרצל 47 נתניה
חתימת המצוקר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : נת/616/א.

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך : 9.11.2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

700
מספר רישיון

ירון לזר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך : 1.05.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

700
מספר רישיון

ירון לזר
שם המודד המוסמך
חתימה

12. נספח הליכים סטטוטוריים

12.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות – ל"ר			
12.2 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 השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		
12.3 ערר על התכנית – ל"ר			
12.4 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות – ל"ר			
12.5 יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק = ל"ר			
12.6 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק – ל"ר			
ערר על התוכנית – ל"ר			