

4013459

עיריית נתניה  
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע  
מס' תכנית 41/650  
התקבל ביום 2.3.09

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס/נת/מק/41/650

שם תוכנית: מגורים צמודי קרקע בצפון נתניה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

### מתן תוקף      הפקדה

--	--

--	--

--	--

### דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת בשכונת עין התכלת בצפון העיר נתניה.  
התביע החלה על החלקה הינה משנת 1942, קוי הבנין אינם מתאימים לבנייה צמודת קרקע, על כן מוגשת תביע זו בסמכות ועדה מקומית לשינוי קוי בנין ולתוספת יחיד ללא שינוי בזכויות הבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית
מספר התוכנית		שטח התוכנית	41/650/נת
מהדורות	1.3	שלב	1,713 ד'
מספר מהדורה בשלב		מילוי תנאים להפקדה	4
סוג התוכנית	1.4	תאריך עדכון המהדורה	10.07.08
סוג איחוד וחלוקה		תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		ללא איחוד וחלוקה.	•
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		כן	•
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(א)</sup> בחוק		לא	•
היתרים או הרשאות		ועדה מקומית	•
		62 א(א)/(4)/(5)/(8)/(9)	•
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	•
מקום התוכנית	1.5	מרחב תכנון מקומי	נתניה
נתונים כלליים	1.5.1	קואורדינטה X	695/025
		קואורדינטה Y	186/625
תיאור מקום	1.5.2	צפון נתניה	
רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יישוב	נתניה

עין התכלת  
המלכים פינת רח' הגדוד העברי  
32

שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	• מוסדר	• חלק מהגוש	105	128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/3	שינוי	כמפורט בגוף התכנית	1233	12.11.42
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו, למעט הוראות ששוננו.		
נת/7400 על תיקוניה	כפיפות	כמפורט בגוף התקנון	2844	ז' באלול התשמ"ב 26.8.82

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל עודד פלג	19.06.07	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל עודד פלג	10.06.07	1	-	1: 250 1: 2500 1: 12,500	מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים.



**1.9 הגדרות בתוכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת 2 יח"ד צמודות קרקע

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת יח"ד מ-1 ל-2 יח"ד עפ"י סעיף 62 א(א)8.
- ב. תוספת שטחים עיקריים לפי סעיף 62 א (א) (9).
- ג. שינוי לבינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).
- ד. הקטנת קווי בנין על פי סעיף 62 א (א) (4).
- ה. תוספת קומת מרתף על פי סעיף 62 א (א) (9).
- ו. הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62 א (א) (9).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1,944

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטחים כוללים 8.5 % הקלה.	*559		*123.25	435.0	מ"ר	מגורים
	2		1	1	מס' יח"ד	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.

4.2.2	הוראות
א.	זכויות הבנייה וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת זכויות הבנייה למצב מוצע.
ב.	תותר הקמת 2 יח"ד במבנה אחד בקיר משותף או בשני מבנים אשר המרחק בניהם לא יפחת מ- 6 מ'. שאר קווי הבנין יהיו עפ"י טבלת הזכויות ונספח קווי הבנין.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה באחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי שרות	עיקרי שרות			
-	8.00	8.00	8.00	2	0.7	1	15	30	+435	שטחי שרות	7/400/נת/ עפ"י על	7/400/נת/ עפ"י על	30	1,450	105	מגורים א'		

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- מזרחי	צדדי- מערבי		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי שרות	עיקרי שרות			
-	3.00	3.00	מערבי 8.00 דרומי 4.00	1	1.38	2	23.5	46.7	677	24 ממ"ד מ"ר. מחסן 24 מ"ר. חנייה 70 מ"ר. **	24 ממ"ד מ"ר. מחסן 24 מ"ר. חנייה 70 מ"ר. **	559	1,450	105	מגורים א'			

הערות: 1. \* השטח כולל 8.5% הקלה.  
2. \*\* שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.

**6. הוראות נוספות**

6.1 היטל השבחה – הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חנייה- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והתכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983, אך לא פחות מ-2 מקומות חנייה ליחיד.  
 ב. המיקום והפניסה לחלקה ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.  
 ג. רוחב המעבר לכלי רכב בחלקה יהיה בין 3:00 מ' - 3:20 מ' בהתאם לצורך.

6.3 הריסות ופינויים – ביצוע הריסות כמסומן בתשריט.


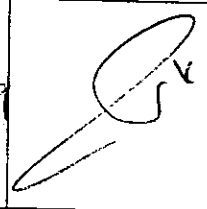

6.4 תנאים למתן היתר בנייה:  
 א. חומרי הגמר לשתי היחידות בחלקה יהיו זהים לרבות דרכי הגישה.  
 ב. סימון המחסן להריסה.

6.5 פתוח תשתיות:  
 הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 מימוש התכנית – זמן משוער לביצוע תכנית זו 3 שנים מיום אישורה.

**חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
02-03-08			6801459	אלגריסי אלי	מגיש התוכנית
02-03-09			6801459	אלגריסי אלי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<p><b>נהנתן לב ארי</b>                      עורך דיבורים                      מס' 7947                      סמילנסקי 12 נתניה 42432                      טל' 09-8629007 מקס 09-8629018</p>		0331259	עו"ד יונתן לב ארי ב"כ החוכרים משה נויחנה רובינשטיין	בעלי עניין בקרקע
02-03-07		<p>אדריכל פג עידו מתכננים                      רח' הגליל 36 תל אביב-יפו                      מיקוד 4218 תל אביב 105902                      טל' 09-8617533 פקס: 09-8618762</p>	969105-6	עודד פלג	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: אישור הוולחוי"ף.		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• שמירת מקומות קדושים		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בדיקה יפה-רולית (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> נפיי תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	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 שלם וסגור)	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 <sup>(4)</sup> .	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		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 (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק אי בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה עודד פלג מספר זהות 00969105-6

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת /מק/41/650 ששמה מגורים בצפון נתניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 00105902.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. בני לייבוויץ מודד וקרטוגרף מס' רשיון 450.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנווה 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 דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל/פלג עודד מחבתיים  
רח' הגפן 35 עין התכלה נתניה  
מיקוד 42218 מ"ר 105902  
טל 09-8617533 פקס 09-8617533

חתימת המצהיר

17.7.2007

תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 41/650/מק/נת

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.05.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בני לייבוביץ  
מדידה / נדסה בניין  
חתימה

450  
מספר רשיון

בני לייבוביץ  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

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.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			