

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מולקולת ג.ש.
מס' תכנית: 811/א.545
התקבל ביום: 10.6.07

הוראות התוכנית

נת / מק / 545 / א / 8

שם תוכנית: פרדסי נתניה "א"

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן-תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/811/א.545</p> <p>ועדה הפקידותית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>ביום 6.5.07</p> <p>מנהל הועדה</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המתחם נמצא בצפון נתניה, ממערב לכביש מס' 2. בצמידות לשכונות שיקום (סלע, גן ברכה ורמת הרצל). במקביל, בצמידות לשכונות קוטג'ים יוקרתיות. הוא כולל 31 מגרשים ליח"ד צמודות קרקע, מגרש לגן ילדים ודרכים פנימיות. התכנית המוצעת כוללת 14 מגרשים ל-52 יח"ד. ב-12 מגרשים 4 יח"ד בכול מגרש: שתי דירות גן ושתי דירות גג. לדירות הגן מתווסף מרתף ולדירות הגג מתווספת עליית גג. ב-2 מגרשים – 2 יח"ד בכול מגרש. בנוסף כוללת התכנית מגרש לגני ילדים, דרכים פנימיות ושבילי הולכי רגל. כן כוללת התכנית הרחבת הדרך המערבית הצמודה אליו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פרדסי נתניה א'	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
נת / מק / 545 / א / 8	מספר התוכנית		
37,542 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
3.6.2009	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיפים קטנים 1, 4, 5, 8	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 188156
קואורדינטה Y 6938151.5.2 תיאור מקום צפון נתניה, מערבית לכביש מס' 2.
חלק מתכנית נת / 545 / א.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נתניה

יישוב שכונה רחוב מספר בית
בין שכונת גן ברכה ורמת הרצל ומזרחית להן.
נינו

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9132	מוסדר	6-37 42-43 45-48	39,41

1.5.6 גושים ישנים - 8229

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תוכנית
3006, 3004, 2013, 2012, 3002, 3001, 206, 159-189, 25	נת / 545 / א / 1
(ח)2011	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 . יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/8/1982	י.פ. 2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות תכנית נת/7/400 ימשיכו לחול	• שינוי	נת / 400 / 7 על תיקוניה
22/3/1996	י.פ. 4393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות תכנית נת / במ / 545 / א ימשיכו לחול	• שינוי	נת / במ / 545 / א
19/9/2002	י.פ. 5114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות תכנית נת / במ / 545 / א / 1 ימשיכו לחול	• שינוי	נת / במ / 545 / א / 1
11/11/1998	י.פ. 4696	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	• כפיפות	נת / 400 / 7 / 97 / א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	חיימי שניידר אדריכל	3.6.09		23		מחייב	חוראות התוכנית
		חיימי שניידר אדריכל	3.6.09	1		1 : 1000	מחייב	תשריט התוכנית
		חיימי שניידר אדריכל	3.6.09	1		1 : 500	מנחה כשחלק מן הנתונים מחייב	נספח בניין
		אלכס רבין - דרך הנדסה בע"מ	3.6.09	1		1 : 250	מנחה כשחלק מן הנתונים מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
Amirat2007@walla.com	09-8991168	054-3333150	09-8991193	ת.ד. 8 קדימה 60920	ת.פ. 513986398	אמירת יוזם והנדסה 2007 בע"מ	

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
Amirat2007@walla.com	09-8991168	054-3333150	09-8991193	ת.ד. 8 קדימה 60920	ת.פ. 513986398	אמירת יוזם והנדסה 2007 בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האג"ד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						5026944	פישלון וחוקאל אריה	פישלון עזרא	בעלים
						0838453	פישלון עזרא	פישלון עזרא	
						3084701	פישלון עזרא	פישלון עזרא	
						802735	פישלון עזרא	פישלון עזרא	
			09-8603331	תצורה 6 נתניה					
Amirat2007@walla.com	09-8991168	054-3333150	09-8991193	ת.ד. 8 קדימה 60920		ת.פ. 513986398	אמירת יוזם והנדסה 2007 בע"מ		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haimarc@zahav.net.il	09-8320936	052-5362424	09-8616024	שד. בנימין 60 נתניה 42314	28678	051323178	חיימי שניידר	חיימי שניידר	אדריכל
Ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444		09-8844482	רח' עמק חפר 69 נתניה	618	056499239	יצחק בן אבי - מנכ"ל חש"ר בע"מ	יצחק בן אבי - מנכ"ל חש"ר בע"מ	מהנדס
traffic@zahav.net.il	077-2121105	052-8212139	077-2121104	ת.ד. 3051 תל מונד 40600	73642	303656227	אלכס רבין - דרך הנדסה בע"מ	אלכס רבין - דרך הנדסה בע"מ	מהנדס

07/06/2009

עמוד 7 מתוך 23

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**

52 יח"ד ב-14 מבנים, בכל בנין 2 קומות + קומת מרתף + עליית גג.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לפי סעיף 62א(א) (1).
- ב. הגדלת מסי יח"ד מ-31 ל-52 ללא תוספת שטחים, לפי סעיף 62א(א) (8).
- ג. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א) (4).
- ד. קביעת הוראות בינוי, לפי סעיף 62א(א) (5).
- ו. קביעת מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

37.542

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,807		-	6,807 מ"ר	מ"ר	מגורים
	52		21	31	מסי יח"ד	
	500		-	500	מ"ר	מבני ציבור

נתוני הטבלה נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 (זכויות והוראות בניה במצב מוצע) – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	101-114	
דרך קיימת	201	
דרך משולבת מוצעת	202	
שטח ציבורי פתוח	301-303	
שבילים	304-305	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	401	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות כלליות	<p>1. זכויות הבניה, מס' קומות, מס' יח"ד, גובה מכס' של הבניין וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה.</p> <p>2. הבניה תהיה אחידה בכול המתחם, להוציא שימוש בגוונים שונים.</p> <p>3. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים ע"י שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים.</p> <p>4. גודל דירה לא יפחת מ-150 מ"ר שטחים עיקריים + שטחי שירות. תמהיל דירות:</p> <p>26 דירות גן בנות 5 חד' + מרתף.</p> <p>26 דירות גג בנות 5 חד' + עליות גג.</p> <p>שטח יחידה לא יפחת מ-130 מ"ר שטח עיקרי.</p>
ב.	עיצוב פיתוח ובינוי	<p>1. מתקני האשפה, פילרים, בלוני הגז וחיבורי המים ישולבו במבנה.</p> <p>2. מערכות למזוג אוויר ולחימום ומסתורי כביסה ישולבו במבנה ויוסדרו באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>3. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו אחידים בכל השכונה.</p> <p>4. לא יותרו גגות שטוחים אלא רק גגות משופעים מחופי רעפים.</p> <p>5. לא ניתן לקרות את מקומות החניה.</p> <p>6. לא תותר בנית קירות ו/או מעקות למקומות החניה.</p> <p>7. כול הדרכים ירוצפו באבנים משתלבות על פי תכנית פיתוח שאישורה יהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>8. גובה גדרות צד ואחורי – עד 1.8 מ'.</p> <p>לא תותרנה גדרות קדמיות מעבר לקו המבנה, אלא בהמשך לקו המבנה ובגובה עד 1.2 מ'.</p> <p>9. תכנית הפיתוח הינה מנחה בלבד. בטרם יוצאו היתרי בניה תוגש תכנית פיתוח ובינוי לכול תחום התכנית ויקבעו בה הוראות אדריכליות אחידות לרבות חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר, פרגולות, גדרות, מיקום אשפה ובלוני גז, קירוי למקומות החנייה שבתחומי מגרשי המגורים, ניקוזים, תאורה, גינון, חומרים סופיים של חיפויי הדרכים, סוגי עצים וצמחים בשטחים הציבוריים.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תחייב בבניית כל המתחם.</p>

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	גני ילדים	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות כלליות	<p>1. זכויות הבניה, מס' קומות, גובה מכס' של הבניין וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרש ע"י שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחומי המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים.</p>

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	דרך קיימת
ב.	דרך משולבת מוצעת

4.4	שם ייעוד: שצ"פ
4.4.1	הוראות

- א. לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים שאינם מבנים באישור הועדה המקומית, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון.
 ב. תכנית פיתוח לשצ"פ תעשה ע"י אדרי' גנים ונוף.

4.5	שם ייעוד: שבילים
4.5.1	הוראות

- א. לא תותר כל בניה למעט משטחי הליכה, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון.
 ב. הביצוע של השבילים על פי תכנית לפיתוח שתאושר כתנאי להוצאת היתרי בניה.
 ג. רוחב השבילים לא יפחת מ-3.0 מ'.

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

י"עד	מס' ת"ת שטח	גודל ממוצע (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת			מותרת לכניסה הקובעת			שטחי בנייה מ"ר			מספר יח"ד	אפיונות (ח"ד/לדונם נטו)	תכנית (%) משטח ת"ת השטח	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר) ¹				
			עיקרי	שירות	למגורש	עיקרי	שירות	למגורש	למגורש	למגורש	למגורש							צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי ²		
מגורים ב'	101	648	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	6.2	65	12.5	לפי התשריט	1	+2 עליות בג	2	15	40	
	102	648	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	6.2	65	12.5							
	103	648	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	6.2	65	12.5							
	104	648	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	6.2	65	12.5							
	105	648	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	6.2	65	12.5							
	106	642	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	6.2	65	12.5							
	107	1546.5	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	2.5	27	12.5							
	108	1552	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	2.5	27	12.5							
	109	1511.5	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	2.5	27	12.5							
	110	1511.5	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	2.5	27	12.5							
	111	645	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	2.5	27	12.5							
	112	645	523.6	130.9	45	180	60	120	235.9/175.9	120	60	4	6.2	65	12.5							
	113	875	261.8	130.9	45	90	60	60	411.8	235.9/175.9	60	60	2	2.3	24							12.5
	114	875	261.8	130.9	45	90	60	60	411.8	235.9/175.9	60	60	2	2.3	24							12.5
	מבני צינור	401	13043.5	6806.8	--	2340	---	1560	---	10706.8	---	52	4	---	---							---
דרך קיימת	201	1605	---	---	---	---	---	---	720	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
דרך משולבת מוצעת	202	3233.5	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		

1 קווי הבנין מתייחסים גם לקומות המרתף.
 2 תינתן תכלית מדרגות עיד קו בנין 0.0
 3 השטחים העיקריים של עליות חג שמקורם ב- נת / 400 / 97 / א', אינם כוללים בסך השטחים.
 4 235.9 מ"ר -- לחי"ד עם מרתף. 175.9 מ"ר לחי"ד ללא מרתף.
 עמוד 11 מתוך 23

16/06/2009

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה למבנה המגורים הראשון בתחום התכנית
<p>א. תוגש תכנית פתוח ובינוי הכוללת את השצ"פ.</p> <p>ב. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.</p> <p>ג. בבקשה להיתר יסומנו המיבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש המבוקש.</p> <p>ד. בבקשה להיתר יסומנו זיקות הנאה במקומות הנדרשים. זיקות הנאה ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ה. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ו. אשור היחידה לאיכות הסביבה לענין הצורך / היעדר הצורך בסוללה אקוסטית כמסומן בתשריט. במידה ויקבע כי קיים צורך בסוללה אקוסטית או בקיר אקוסטי, תנאי להיתר בניה במגרשים הנפגעים יהיה בניית הסוללה האקוסטית או הקיר האקוסטי.</p> <p>ז. במסגרת היתרי בניה המבנים יעמדו בתקן ישראלי 5281 הכול דרישות הניקוד המינימאלי (55 נק') בכול הפרקים על פי בחירתו של היוזם / אדריכל, בתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ח. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת / 545 / א / 1</p>
6.2 חניה
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983, אך לא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
6.3 תנאים לטופס 4 למבנה המגורים האחרון בתחום התכנית
<p>א. רשום תכנית לצורכי רישום בלישכת רשם המקרקעין באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה.</p> <p>ב. גמר ביצוע השצ"פ.</p>
6.4 רישום שטחים ע"ש הרשות
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.5 סוללה/קיר אקוסטי/ת
במידת הצורך תוקם סוללה אקוסטית / קיר אקוסטי כמסומן בתשריט למניעת הפרעות רעש מתנועה מוטורית באישור היחידה לאיכות הסביבה.
6.6 פיתוח ותשתית
<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביי"ס וכיו"ב.</p>
6.7 הוצאות עריכת התכנית
הוצאות עריכת התכנית נת / 545 / א / 1 הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי רישום, יחולו על היוזם/יוזמים, המוציא את הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה, סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.
6.8 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1-6	לא פחות מ-16 יח"ד בכול שלב	קידום עבודות פיתוח באזור הבניה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מקבלת תוקף לתכנית.

8. לוח הקצאה

מצב קיים - מאושר				
מס' סדורי	חלקה	יעוד	שטח במ"ר	בעלות
1	7	מגורים א'	421	דב לבונטין - חכירה דב לבונטין
2	8	מגורים א'	429	
3	9	מגורים א'	421	
4	10	מגורים א'	421	
5	11	מגורים א'	421	
6	12	מגורים א'	421	
7	13	מגורים א'	424	
8	14	מגורים א'	423	
9	15	מגורים א'	421	רינה מאירוביץ' - חכירה דב לבונטין
10	16	מגורים א'	421	
11	17	מגורים א'	424	
12	18	מגורים א'	418	
13	19	מגורים א'	420	
14	20	מגורים א'	420	
15	21	מגורים א'	420	
16	22	מגורים א'	424	
17	23	מגורים א'	424	
18	24	מגורים א'	425	יחזקאל אריה פישלזון
19	25	מגורים א'	423	
20	26	מגורים א'	420	
21	27	מגורים א'	421	
22	28	מגורים א'	421	
23	29	מגורים א'	420	
24	30	מגורים א'	422	
25	31	מגורים א'	422	
26	32	מגורים א'	418	
27	33	מגורים א'	421	
28	34	מגורים א'	421	
29	35	מגורים א'	421	
30	36	מגורים א'	421	
31	37	מגורים א'	422	
32	6	שב"צ	1109	עיריית נתניה;
34	39 n	שצ"פ	18189	
35	45	שביל	104	
36	46	שביל	110	
37	47	שביל	92	
38	48	שביל	56	
39	41 n	דרך קיימת	1605	
40	42	דרך משולבת	2632	

	574	דרך משולבת	43	41
--	-----	------------	----	----

מצב מוצע													
מס' סד'	מגרש	יעוד	שטח במ"ר	חלק הבעלות ב-%					דב לבונטין	אחוז	יח' אחוז	עיריית נתניה	
				יחזקאל פישלזון		רינה מאירוביץ'		אחוז					יח' אחוז
				אחוז	יח'	אחוז	יח'						
1	101	מגורים ב'	648	25	1	25	1	25	2	50	---		
2	102	מגורים ב'	648	---	1	25	1	25	2	50	---		
3	103	מגורים ב'	648	---	1	25	---	---	3	75	---		
4	104	מגורים ב'	648	25	1	25	---	---	2	50	---		
5	105	מגורים ב'	648	---	1	25	1	25	2	50	---		
6	106	מגורים ב'	642	---	---	---	---	---	4	100	---		
7	107	מגורים ב'	1546.5	---	---	---	---	---	4	100	---		
8	108	מגורים ב'	1552	---	---	---	---	---	4	100	---		
9	109	מגורים ב'	1511.5	---	---	---	---	---	4	100	---		
10	110	מגורים ב'	1511.5	---	---	---	---	---	4	100	---		
11	111	מגורים ב'	645	25	1	25	1	25	1	25	---		
12	112	מגורים ב'	645	29	1.16	29	1.16	29	0.88	22	0.8		
13	113	מגורים ב'	875	---	---	---	---	---	2	100	---		
14	114	מגורים ב'	875	---	---	---	---	---	2	100	---		
		סה"כ		8	4.16	8	4.16	8	36.88	71	6.8		
21	401	שב"צ	1109	---	---	---	---	---	100	---	---		
22	301	שצ"פ	500	---	---	---	---	---	100	---	---		
23	302	שצ"פ	17769	---	---	---	---	---	100	---	---		
24	303	שצ"פ	152	---	---	---	---	---	100	---	---		
25	304	שביל	65	---	---	---	---	---	100	---	---		
26	305	שביל	65	---	---	---	---	---	100	---	---		
27	201	דרך קימת	1605	---	---	---	---	---	100	---	---		
28	202	דרך משול' מוצעת	3233.5	---	---	---	---	---	100	---	---		

9. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
7/6/09		אמירת יזום והנדסה 2007 בע"מ ח.פ. 513986398 - קדימה	ח.פ. 513986398	אמירת יזום והנדסה 2007 בע"מ	מגיש התוכנית
7/6/09		אמירת יזום והנדסה 2007 בע"מ ח.פ. 513986398 - קדימה	ח.פ. 513986398	אמירת יזום והנדסה 2007 בע"מ	יזום התוכנית
			5026944	פישלזון יחזקאל אריה ע"י יפוי כח לעו"ד ד. ליבונטין ואו.ע. ליבונטין	בעלי הזכויות בקרקע
7-6-09			0838453	פישלזון עזרא ע"י יפוי כח לעו"ד דינה קורן ואו עו"ד מנחם מנדל	
			3084701	מאירוביץ רינה בעצמה או ע"י יפוי כח לעו"ד ד. ליבונטין ואו ע. ליבונטין	
			35659	ליבונטין דב	
				עירית נתניה	
7/6/09		אמירת יזום והנדסה 2007 בע"מ ח.פ. 513986398 - קדימה	ח.פ. 513986398	אמירת יזום והנדסה 2007 בע"מ	
7.6.09		חיימי שניידר - אדריכל שד ביימין 60, נתניה 09-614024	513123178	אדר חיימי שניידר	עורך התכנית

07/06/2009

עמוד 17 מתוך 23

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V		
		האם קיים נספח בינוי?	V		
		האם קיים נספח תנועה?	V		
		האם קיים לוח הקצאה?	V		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	V		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	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		
		מספר התוכנית במסמכים השונים	V		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
			מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
-------------	------------	------	----	----

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: עיריית נתניה		
		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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	V	קיום טבלת הקצאה חתומה על ידי כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה		
	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	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חיימי שניידר, מספר זהות 51323178,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת / 545 / א / 8 ששמה "פרדסי נתניה א" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 28678.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ
 א. יצחק בן אבי מודד מדידות
 ב. אלכס רבין מהנדס תנועה נספח תנועה
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 דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~חיימי שניידר - אדריכל
 שד בנימין 60, נתניה
 טל 09-616024~~

חתימת המצהיר

22.6.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית נת / א / 545 / 8

אני החתום מטה אלכס רבין , מספר זהות 303656227 ,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נת/545/8 ששמה פרדסי נתניה א (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה שמספרה הוא 73642
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלכס רבין
 מתנדב תוכנית תעודת
 חתימת המעריך
 תוכנית תעודת
 חתימת המעריך
 73642

8/6/09
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 8/א/545/נ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 7/6/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

618
מספר רשיון

יצחק בן אבי
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 סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	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.		

טבלת מצב קיים

הערות	שטח בניה במ"ר			מס' קומות	מס' יח"ד	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							
		שרות	שרות						עקרי
<p>3. קומת קרקע, קומה א' ועליית גג במסגרת השטח הבנוי המותר.</p> <p>4. שטחי שרות מעל לקרקע: חנייה, מרחב מוגן, בליטות, מחסן וכניסה מקורה.</p> <p>5. 60 מ"ר ליח"ד, מרתף תנייה בקו בנין צדדי ואחורי 0.</p>	(5) הערה	(4) הערה	45 ליח"ד	(3) הערה	1	421	7	מגורים א'	
					220	1	429		8
					220	1	421		9
					220	1	421		10
					220	1	421		11
					194	1	421		12
					220	1	424		13
					220	1	423		14
					220	1	421		15
					220	1	421		16
					220	1	424		17
					220	1	418		18
					220	1	420		19
					220	1	420		20
					200	1	420		21
					220	1	424		22
					220	1	424		23
					220	1	425		24
					200	1	423		25
					220	1	420		26
					220	1	421		27
					223	1	421		28
					230	1	420		29
					230	1	422		30
					230	1	422		31
					230	1	418		32
					230	1	421		33
					220	1	421		34
					220	1	421		35
					220	1	421		36
					220	1	422		37
6807			31	13071	סה"כ				
2 * כיתות גן ק.ב. צדדי ואחורי 3 מ'	---	220	500	2	---	1109	6	שטח לבנין ציבורי	
						1605	41 ח	דרך קיימת	
						2632	42	דרך משולבת	
						574	43		
						3206	סה"כ		
<p>הבניה אסורה, פרט למפרט בתקנות נת / 400 / 7 פרק ד' סעיף 20, בדבר רשימת תכליות ב.צ.פ. עפ"י תכנית בינוי ותכנית פיתוח לפי הנחיות מהנדס העיר לאישור הועדה המקומית והשרות לאיכות הסביבה ובהסכמת הועדה המחוזית.</p>						18189	39 ח	שטח ציבורי פתוח ושבילים	
						104	45		
							110		46
							92		47
							56	48	
						37542	סה"כ		