

משרד הפנים  
מחוז מרכז

29.12.2009

כתובת

תיק מס':

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת ת.ה.ע.  
מס' תכנית  
התקבל ביום 17.9.09

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/401/11/א

שם תוכנית: בית מגורים פרטי ברח' הדס

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: נתניה  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

בית פרטי צמוד קרקע אשר מוסיפים לו מרתף ומקומה מעל קומת הקרקע וניוד שטחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

בית מגורים פרטי ברח' הדס

שם התוכנית

נת/מק/11/א/1

מספר התוכנית

548 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

2 מספר מהדורה בשלב

10/08/2009 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (5)  
62 א(א) סעיף קטן (9)  
62 א(א) סעיף קטן (4).

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 686350

קואורדינטה Y 185175

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמת פולג

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה

שכונה רמת פולג

רחוב ההדס

מספר בית 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8276	• מוסדר	• חלק מהגוש	40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/400 על תיקוניה	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות נת/7/400 ימשיכו לחול	2844	26.08.1982
א/11/401	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות נת/א/11/401 ימשיכו לחול	2263	21.10.1976

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית נתניה	נדין לופלסקי	22.07.2008	1			1: 1250 1: 12500	• מחייב	תשריט
	ועדה מקומית נתניה	נדין לופלסקי			18			• מחייב	הוראות התוכנית

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מניש: התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תוא
				09-8859566	חסתלב 67 נתניה				059087379	רבקה תשובה	יום/מבקש

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תוא	בעלים / תוכרים / בשכירות	
			09-8859566	חסתלב 67 נתניה			059087379	מדינת ישראל קרן קיימת לישראל תשובה רבקה			<ul style="list-style-type: none"> <li>• בעלים</li> <li>• תוכרים</li> <li>• בשכירות</li> </ul>

1.8.3

זוא"ל	פקס	טלפוני	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
lumel@netvisio n.net.il	09-7665362	054-6564004	09-7665362	התע"ש 23/213, ת.ד. 2429, ת.ד. 44160			45909	55962013	נדון לומלסקי	אדריכל	• עורך ראשי
lazarby@netvisio ion.net.il	09-8624674	050-5302808	09-8828151	רח' תל חי 6 נתניה	512063 348	לור ב.ג. מדורות הנדסיות בע"מ	700	056499239	לור קרון	מודד מטמך	• מודד

**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**

תוספת למבנה פרטי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת קומות מקומה אחת + עליית גג, למרתף + 2 קומות ועליית גג עפ"י סעיף 62א(א)(9).
2. תוספת שטחי בניה עיקריים מ-35% ל-43.5% עפ"י סעיף 62א(א)(9).
3. נידוד שטחי בניה (עיקרי + שירות) בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
5. קביעת קו בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.548

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	238.00		46.00	192.00	מ"ר	מגורים
	1			1	מסי יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	40	

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.



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א</b>
<b>4.1:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות הבנייה וקווי הבנין יהיו לפי טבלת זכויות והוראות בנייה
<b>ב.</b>	<p>הוראות בניה למרתף:</p> <p>ב.1. תותר הקמת מרתף עד לקונטור הקומה שמעל.</p> <p>ב.2. יותרו מדרגות חיצוניות למרתף כל עוד ישמר חיבור למרתף מתוך הקומה שמעליו.</p> <p>ב.3. המרתף יירשם כחלק בלתי נפרד מהיחידה המותרת.</p>

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

יערך מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסיית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי																					
			מעל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ						שטחי בניה מ"ר																								
											עיקרי	שדות *			עיקרי	שדות *																			
מגורים א'	40	548	214	30 חניה מקורה קומת עמורים מפלשת חלקית בשטח התכסית	24	24	24 לחצר משקי/מבנה עור/מחסן 12 ממו"ד	55.47 + קי- עמורים מפלשת חלקית בשטח התכסית	1	1.8	35	11.50	2+ עליונת גג	1	5.00	3.00	3.00	ציד-י- ציד-י- קדמי	ציד-י- ציד-י- קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסיית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסיית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	אחורי

הערות:

\* שטחי השירות עפ"י הסבת תוכנית יינתנו בהקלה.

\* שטחי השירות יהיו חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע.

10/08/2009

עמוד 10 מתוך 17

**6. הוראות נוספות**

6.1

**חניה**

על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) – תשמ"ג 1983, בהתאם למס' מקומות החניה הנדרשים. יוקצו 2 חניות ליח"ד. החניות יהיו עפ"י נת/11/401/א.

6.2




**היטל השבחה:** וועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
10.8.2009		נתניה	059087379	רבקה תשובה	מגיש התוכנית
9.8.2009		נתניה	059087379	רבקה תשובה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
09.08.2009	 בומלסקי נדי אדריכלית מס' רישון 45909	נתניה	306004045	נדין לומלסקי	עורך התכנית

## 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?	√		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√		
		אם כן, פרט: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	√		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
		מספר התוכנית	√		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	√	
			מחוז	√	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ההנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	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	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית תודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי 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.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה נדין לומלסקי (שם), מספר זהות 306004045, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/מק/401/11/א/1 ששמה רח' ההדס 14 נתניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 45909.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_
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.

לומלסקי נדין  
אדריכלית  
מס רשיון 45909  
חתימת המצהיר

10/08/2009

תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: נת/מק/11/401/א/1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.05.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה

700  
 מספר רשיון

לזר ירון  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 17.06.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה

700  
 מספר רשיון

לזר ירון  
 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 התכנון המאשר	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 זכויות והוראות בניה – מעב מאושר**

אזורי	קווי בנין (מטר)	קדומי	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות		גובה מנבא (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
				מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						258+ קמ"ר עמודים מפולשת חלקות בשטח התכסית					מגורים
5.00	3.00	3.00	5.00		1+1 עליונות נג	-	-	1.8	1	47.08				192	548	40

הערות:

\* שטחי השרות עפ"י הסבת תוכנית יינתנו בהקלה

10/08/2009

עמוד 17 מתוך 17