

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה
מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכ. 51/650/נת
התקבל ביום 8.2.2006

משרד הסנים מחוז מרכז
21.04.2006
נתקבל תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/650/51

שם תוכנית: מגורים צמודי קרקע - רח' החרוב/הגפן - משפחת אנגל

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בחלקה הנ"ל, שהיא גדולה מדי עבור 1 יח"ד הקיימת בפועל, אנו מבקשים להוסיף יח"ד נוספת (ללא תוספת שטח), לצמצם את השטחים המגוונים ב- 80 מ"ר עבור בן משפחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	מגורים צמודי קרקע – רח' החרוב/הגפן – משפ' אנגל.	נת/מק/650/51	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	1.012 דונם	
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 1	
	תאריך עדכון המהדורה	4.2.2010	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	יפורסם ברשומות
	תוכנית מפורטת	• תוכנית מפורטת	
	כן	• כן	
	ועדה מקומית	• ועדה מקומית	
	לפי סעיף בחוק	השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר: 62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 8, 9.	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 695/065
קואורדינטה Y 187/190

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית נתניה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב נתניה
שכונה עין התכלת
רחוב החרוב פינת הגפן
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8315	• מוסדר	• חלק מהגוש	62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי****1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי**

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/400/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	2844	26.8.1982
SR/20	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/20 ממשיכות לחול.	1327	30.3.1944
נת/379/8	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/379/8 ממשיכות לחול.	1422	28.12.1967

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	נחום כץ	8.12.2008	---	18	---	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	נחום כץ	8.12.2008	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לפי המנהלים יגבול המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית											
גוש/גוש/תלקח(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	e-motl@bezeqint.net	09-8828255	8244248	052-8244248	רח' הגפן 12, נתניה		רשות מקומית	5551750	5551750	אהרבה אנגל	
		09-8828255	8244284	052-8244284	רח' הגפן 12, נתניה			3288188	3288188	מוטי אנגל	

יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
e-motl@bezeqint.net	09-8828255	8244248	052-8244248	רח' הגפן 12, נתניה		רשות מקומית	5551750	5551750	אהרבה אנגל		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
		052-8244248		רח' הגפן 12, נתניה		רשות מקומית	5551750	אהרבה אנגל		
				רח' הגפן 12, נתניה			3288188	מוטי אנגל		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nkarchi@bezeqint.net	09-8616781	050-5753384	09-8616766	שד' חן 9 נתניה		שם רשות מקומית	22874	00314017/5	נחום כץ	אדריכל	
		050-5202408	09-8343920	דוד המלך 11, נתניה		נתניה	450	010369569	בני ליבוביץ	מורד	

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 זכויות לבית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת יח"ד על פי סעיף 62 א (א) 8.
תוספת שטח עיקרי על פי סעיף 62 א (א) 9
שינוי קווי בניין על פי סעיף 62 א (א) 4
שינוי לבינוי על פי סעיף 62 א' (א) 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.006 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	360	360	+60 (הקלה כללית) 6%	300	מ"ר	מגורים
	2	2	+1	1	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5, "זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	62	

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 א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בנייה וקווי הביין על פי טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע.
ב.	תותר הקמת 2 מבנים על החלקה. המרחק ביניהם לא יפחת מ- 5.0 מ' או בקיר משותף. כל יחיד לא תפחת מ- 100 מ"ר עיקרי.
ג.	כל יחיד לא תפחת מ- 100 מ"ר שטח עיקרי.
ד.	שינוי קו בניין צדדי-מזרחי מ- 5 מ' ל- 4 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קדומי החרוב	ציד- דרומי	ציד- מזרחי	קדומי הגפן	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיף (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי הקובעות		גודל מגרש/ מזערי/ מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים א'
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	שרות	עיקרי			
5.0	5.0	4.0	6.0	---	+2 עליות ג	--	--	2	2	--	--	--	על פי נת/400/7 על תקנינה	300*	1,006	62	

* לא כולל 6% הקלה כללית

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 והנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר הבנייה.

6.2 היטל השבחה

הרשות המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

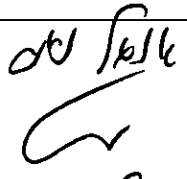
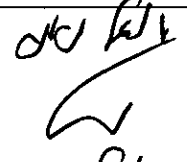
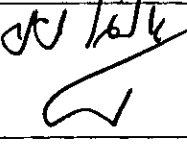

6.3 הוראות שונות

אספקת מים, חשמל ומערכת ביוב וניקוז, סילוק אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

3 שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.5.10			5551750 3288188	אנגל אהובה אנגל מוטי	מגיש התוכנית
4.9.10			5551750 3288188	אנגל אהובה אנגל מוטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
4.9.10			5551750 3288188	ממ"י אנגל אהובה אנגל מוטי	בעלי עניין בקרקע
4.2.10			00314017/5	נחום כץ	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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

⁽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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	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 צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת 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 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 נחום כץ (שם), מספר זהות 00314017/5, מספר רשיון 22874.

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/מק/650/51 ששמה תוספת יח"ד – משפי אנגל, עין התכלת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 22874.
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 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.


 חתימת המצהיר

h. 02.2010
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : נת/מק/650/51

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9.11.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


בני ליבוביץ
מדידת הנדסה בע"מ

שם המודד המוסמך	בני ליבוביץ	מספר רשיון	450	חתימה
-----------------	-------------	------------	-----	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 4-2-10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בני ליבוביץ
מדידת הנדסה בע"מ

שם המודד המוסמך		מספר רשיון	450	חתימה
-----------------	---	------------	-----	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך	_____	מספר רשיון	_____	חתימה
-----------------	-------	------------	-------	-------

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 תוכניות מופקות – לא רלוונטי

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

טבלת זכויות והוראות בניה – מעב קיים

קדמי החירוב	צירי- צירתי	צירי- מזרחי	קדמי הגפן	מרחק קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	אחיזת ציפויים (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזרחי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים א'	
				מרחק מותח לכוניסה הקובעת	מרחק מותח לכוניסה הקובעת						שטח	שטח				
5.0	5.0	5.0	6.0	---	2	---	20	1	1	---	---	7/400 על תיקונה	360*	1,006	62	מגורים א'

* כרכל 6% הקלה