

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 5/28/307/מ
התקבל ביום 21.2.2010

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת / מק / 307 / 28 / 5

שם התכנית: מגורים צמודי קרקע רח' הולנד – משפ' סופר

משרד המנים
מחוז מרכז
2 - 06. 2010
נתקבל
תיק מס':

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/5/28/307 הועדה המלצת החליטה לאשר את התכנית בשיעור מס' 26.8.09 מהנדס הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בית מגורים זה נבנה לפני למעלה מ- 30 שנים .
המבנה לא נבנה בהתאם לקווי הבניין שבתוקף.
תכנית זו באה להסדיר מצב קיים מבחינת קווי הבניין בלבד .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים צמודי קרקע - רח' הולנד - משפ' טופף

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

נת / מק / 307 / 28 / 5

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

0.504 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

5 מספר מהדורה בשלב

10.02.2010 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

סוג איחוד וחלוקה

א ללא איחוד וחלוקה

א • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

א • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

א ועדה מקומית לתכנון ולבנייה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

א.62 א (א) 4 לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

א תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 20
10/02/2010

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

187/655 קואורדינטה X
694/625 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה מצויה ברחוב הולנד מרכז העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

נתניה
מרכז העיר
הולנד
44

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	• חלק מהגוש	294	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.06.1987	3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 100 / ש / 1 יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת / 100 / ש / 1
26.08.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 400 / 7 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת / 400 / 7 על תיקוניה
07.11.1982	2864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 307 / 28 יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת / 307 / 28

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית לתכנון ולבנייה	דן וינטראוב אדריכל ובונה עלים	10.02.2010	1	20	1:500	מחייב	הוראות התוכנית
							מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-8616888	052-3577450	09-8616888	רח' הולנד 44 נתניה				1244516	טופר אדוארד	
									0409221	טופר אסנת	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מקצוע / תואר
	1244516	טופר אדוארד	1244516				רח' הולנד 44 נתניה	09-8616888	052-3577450	09-8616888	
	0409221	טופר אסנת	0409221								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מקצוע / תואר
	1244516	טופר אדוארד	1244516				רח' הולנד 44 נתניה	09-8616888	052-3577450	09-8616888	
	0409221	טופר אסנת	0409221								

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
danarc@013.net.net	09-8855059	0505-348891	09-8855060	ת.ד. 8816 אזה"ת ק. ספיר נתניה			35111	054522904	דן וינטראוב	אדריכל ובונה ערים	• עורך ראשי
	09-8824674		09-8828151	רח' תל-6 חיפה נתניה			700		ירון לוז	מודד מוסמך וקרטוגרף	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

שינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62.א.א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.040

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי -
	מפורט	מתארי				
	252		===	252	מ"ר עיקרי	מגורים א'
	2		===	2	מס' יחיד	

הערה : נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה- המצב המוצע גובר על האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	294	

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: אזור מגורים א' – בתא שטח מס' 294.	
4.1.1 שימושים	
מגורים ונלווים לו.	
4.1.2 הוראות	
הוראות בניה	
<p>א. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו עפ"י נת / 307 / 28 למעט קווי בניין.</p> <p>ב. קו בניין אחורי 5.0 מ' יינתן לבניית ממ"ד בלבד.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי מערבי	צדדי מזרחי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צמידות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדדי מערבי	צדדי מזרחי	קדמי	מתחת לתחנת	מעל קומות הבנייה	מתחת לבנייה						הקובעת	שטח			
**5.0	3.0	2.0	5.0													504	294	אזור מגורים 'א'

על פי תכניות מאושרות

* ועפ"י תשריט

** יינתן לבניית ממ"ד בלבד

6. הוראות נוספות

6.1 חניה
 א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג – 1983.
 מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצוינים בתשריט.
 ב. לא ניתן יהיה לקרות את החניות הקדמיות אלא בנסיגה של 2.0 מ' מגבול המגרש הקדמי.

6.2 קווי בניין
 כל תוספת בניה מעבר לקיים בפועל עפ"י המפה המצבית מתאריך 19.02.208 ומעבר לבניית ממ"ד וכן במידה וייהרס ויבנה תחתיו מבנה חדש, קווי הבניין יהיו בהתאם לקבוע בתכנית הקודמת, דהיינו קו בניין אחורי של 6.0 מ' וקו בניין צדדי של 3.0 מ' כמפורט במצב הקודם.

6.3 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

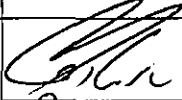
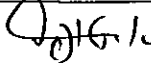

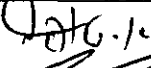
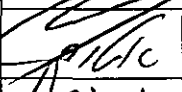
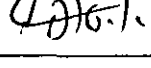
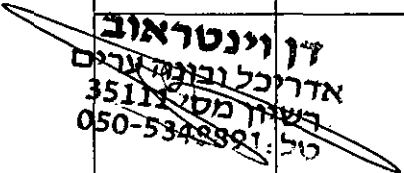
7.1 שלבי ביצוע

התנייה		
	לא רלוונטי.	

7.2 מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.02.2010			1244516	טופף אדוארד	מגיש התוכנית
			0409221	טופף אסנת	
			1244516	טופף אדוארד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			0409221	טופף אסנת	
			1244516	טופף אדוארד	בעלי עניין בקרקע
			0409221	טופף אסנת	
			054522909	דן וינטראוב	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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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: צה"ל		
		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?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
	√	אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח בינוי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 וחתימת ⁽⁴⁾	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/ רוטות וכדומה)		
	√	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	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה: דן וינטראוב, מס' תעודת זהות, 054522909, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת / מק / 307 / 28 / 5 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון, 35111.
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 שמני, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דן וינטראוב
 ארבעת אלפים תש"ס

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים.

מס' תעודת זהות , 054522909 .

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

- ששמה :
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נת / מק / 307 / 28 / 5 מגורים צמודי קרקע רחוב הולנד – משפ' טופף. (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום אדריכלות ובינוי ערים ויש בידי תעודה מטעם א.א.א.י (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא , 35111
 3. אני השתתפתי בעריכת הנושאים תשריט, תקנון, נספח בינוי, 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 שלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דן וינטראוב

אדריכל ובינוי ערים


חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת / מק / 307 / 28 / 5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.02.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

700
מספר רשיוןירון לזר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.02.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

700
מספר רשיוןירון לזר
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

700
מספר רשיוןירון לזר
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 המאשר מוסד 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.			

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיגות (יח"ד לרזום נטו)	מספר יח"ד משטח	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל חלקה (מ"ר)	חלקה	יעוד
	צדדי ומזרחי	קדמי	מתחת חקובעת	מעל חקובעת							מתחת חקובעת	מעל חקובעת			
6.0	3.0	5.0	עפ"י נת/100/ש/1 נת/7/400	2	10.0	4	2	25%	+ 50 שטחי שרות	+252 עפ"י נת/100/ש/1 נת/7/400	עפ"י נת/100/ש/1 נת/7/400	252	504	294	מגורים 'א'