

עיריית נתניה, סוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.  
מס' תכנית 27.12.09  
התקבל ביום 4.1.65

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
23.02.2010  
נתקבל  
תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/650/45

שם תוכנית: שמעון חג'ג' - רח' הביכורים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.03.2010  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
21.04.2010  
נתקבל  
תיק מס':

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה הנידונה שוכנת מזרחית לשטח ציבורי פתוח שבנוי על מקלט ציבורי. החלקה צרה וארוכה, עם קיר משותף לחלקה המזרחית. בתב"ע המקורית נקבע שקו בניין אחורי (דרומי) יהיה 8 מ'. בגלל שקו הבניין האחורי גדול – נחסמת הראות והאוויר (על ידי המקלט) מצד מערב - ים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**



**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- 186/660 קואורדינטה X  
695/200 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום חלקה שנייה, אחי שצ"פ מזרחית לרח' המלכים, נתניה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- נתניה  
עין התכלת  
הביכורים  
2

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	• מוסדר	• חלק מהגוש	303	---

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.1982	4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/400 ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/7/400 על תיקוניה
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות נת/5/379 ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/5/379

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עליכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התכנית	• מחייב	---	18	---	1.4.2008	נחום כץ		
תשריט	• מחייב	1:250	---	1	1.4.2008	נחום כץ		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לנין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לנין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לנין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.



**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**

א. שינוי קווי בניין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי קו בניין אחורי על פי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התכנית – דונם. 0.357 דונם.

הערות	סה"כ מצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20%	20%		20%	מ"ר	מגורים א'
	1	1		1	מס' 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	303	לא רלוונטי

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
4.1.2	הוראות
קווי בניין וזכויות בנייה על פי טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע	

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

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידית- מזרחי	קווי בנין צידי- מערבי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אפיקים (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מערבי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מנורים א/י
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מערבי	שטחי בניה מרבי			
4	0	3	5								על פי תכניות מאושרות			357	303			

07/12/2009

עמוד 10 מתוך 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חניה**  
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ובהתאם להנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בנייה.




**6.2 היטל השבחה**  
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התובפת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי**

**7.2 מימוש התוכנית - מיידי**

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/12/09			23059405	שמעון חגיגי	מגיש התוכנית
24/12/09				שמעון חגיגי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			188561/ז	קרן קיימת שוחט רות	בעלי עניין בקרע
13.12.09			00314917/5	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 <sup>(1)</sup>
		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 מזידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	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	
		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	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות 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 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) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות 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.

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה נחום כץ, מספר זהות 00314017/5,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/מק/650/45 ששמה שמעון חגיג' – עין התכלת (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות 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

13.12.2009  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ 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.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך



## הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת/מק/650/45

(בעת המדידה המקורית)

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

**בני לייבוניץ**  
מדידת והנדסה בע"מ  
חתימה

450  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13/12/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**בני לייבוניץ**  
מדידת והנדסה בע"מ  
חתימה

450  
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 תוכניות מופקדות – לא רלוונטי

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

## מצב קיים ל-נת/מק/650/45

מספר קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר קומות מתחת לפניסה לקובעת	מספר קומות מעל לפניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תת השטח	צפיפות (יח"ד לז'דונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה שטחי בנייה	שטחי בנייה מ"ד/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ד)	מס' חלקה	יעוד מנורים א'
	קווי בנין עזרי-שמש	קווי בנין עזרי-ימני									שטחי בנייה מ"ד/אחוזים				
											מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת			
8	0	3	5	1		25	2.8	1		89.3	ע"פ נת/ 7/400 ב/96		357	303	

\* קו בנין על פי תשריט של נת/379/5