

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 3/3/2/537
התקבל ביום 10.7.2018

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/3/2/537/ד/3

שם תוכנית: צרפתי וויו

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.08.2018
נתקבל
תיק מס':

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/3/2/537/ד/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 18 ביום 09/06/18 מתנדס הועדה הממונה על המחוז יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מתייחסת למתחם ברח' חטיבת אלכנסנדרוני אשר היה ידוע קודם לכן כ"פרוייקט אלון". במסגרת התכנית המוצעת ששמה Tzarfati View ייבנו 4 בניינים מגורים אשר צופים לכיוון הים, באיכות בנייה גבוהה ואשר יאופייין בשטח ירוק גדול, ע"י הקטנת תכסית, אשר ישפר את קו הרקיע במערך הגבהים החדש ויתרום לרווחת התושבים והשכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	צרפתי וויז
	מספר התוכנית	נת/מק/2/537/ד/3
1.2 שטח התוכנית	15,103	
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	9.12.09
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 4,5,6,8
	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 | 689,850 |
| קואורדינטה Y | 186,400 |
- 1.5.2 תיאור מקום
גובל בשדי' בן צבי ממזרח ובבית ספר ריגלר ובית ספר אילן רמון ממערב, כאשר בין המגרשים עובר רח' חטיבת אלכסנדרוני
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית שרון נתניה נאות שקד חטיבת אלכסנדרוני

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7932	מוסדר	חלק מהגוש	505,449	532,450,506

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/מק/2/537/ד/1	6 ב 7, 1,2,3,4,5

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/2/537	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/2/537 ימשיכו לחול	2695	26.2.1981
נת/2/537/ד	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/2/537/ד ימשיכו לחול	5061	21.3.2002
נת/מק/2/537/1/ד	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/2/537/1/ד ימשיכו לחול	5468	12.12.2005
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול	2844	25.8.1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדריכל גיורא רוטמן	24.12.2009	1		1:500	מנחה	תכנית בינוי
	וועדה מקומית	אדריכל גיורא רוטמן	24.12.2009		17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדריכל גיורא רוטמן	24.12.2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אלי גיאן	24.12.2009	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

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

התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חקרה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' מר רע יון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זים
	office@zarfat.co.il	03-9660453		03-9673336	רח' הרצל 91, ראשלי"צ				510692510	צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ		

1.8.2 זים בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זים
office@zarfat.co.il	03-9660453		03-9673336	רח' הרצל 91, ראשלי"צ				510692510	צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				תל חי 8 נתניה		עיריית נתניה	7039754	צ'צ'יק מנשה		
							7039755	צ'צ'יק דוד		
							513514018	חברה י.ג.ד. גדל"ן בע"מ		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי מורד יועץ תנועה
office@gr- a.co.il	03- 5225085	052- 4730500	03- 5274881	הירקון 109 ת"א			22169	513943159	גידרא רוטמן אדריכלים בע"מ	אדריכל	עורך ראשי
landuse@bezeqi nt.net	09- 8220341 03- 5617659	050- 5209283	09- 8343920 03- 5616166	דוד המלך 11, נתניה רח' הרבב 1 ת"א			450	012106738	בני ליבוביץ אליחיו גיאן	מורד יועץ תנועה	מורד יועץ תנועה

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

הקמת 4 בנייני מגורים. סה"כ 224 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור ל 224 ע"פ סעיף 62א(א)(8) - הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים
- ב. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)(4) - שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
- ג. שינוי הנחיות בינוי ע"פ סעיף 62א(א)(5) - שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים
- ד. תוספת 4 קומות ע"פ סעיף 62א(א)(5) - שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים
- ה. הפיכת שטחי מסחר לשטחי מגורים ע"פ 62א(א)(6) - שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים
- ו. הפיכת שטחי מתחם ספורט לשטחי מגורים ע"פ 62א(א)(6) - שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים
- ז. העברת שטחים בין תאי השטח ע"פ 62א(א)(6) - שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים		27,460	0	27,460	מ"ר	
לשרותי פנאי		224	24+	200	מס' יח"ד	
מבני ציבור		872	0	872	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הטאח למעבר להולכי רגל	חניה תת קרקעית בחמורה	
1	לא רלוונטי	מגורים ד' 1-3
לא רלוונטי	6	מבנה ציבור
לא רלוונטי	7	שצ"פ
	לא רלוונטי	דרך קיימת 4

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
72.8	10,998	10,998	מגורים ד'
7.2	1,091	1,091	מגורים מיוחד
1.1	168	168	מבנה ציבור
18.9	2,846	2,846	שטח ציבורי פתוח
100	15,103	15,103	דרך מאושרת
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	.1
שטחי שירות למגורים	.2
לובי עבור הדיירים בשטחי השירות בקומת הקרקע	.3
מרתף תת קרקעי ובו חנייה ומתקנים טכניים	.4
מחסנים	.5
גינון בקומת הקרקע	.6
מעבר לציבור	.7
הוראות	4.1.2
זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיה כמופיע בטבלת זכויות הבנייה	.1
בשטח שבחזית המגרשים ברח' אלכסנדרוני המיועד להרחבת הדרך ל-24 מ', העירייה רשאית לבצע סלילה עפ"י תוכניות שיבוצעו באותה עת ע"פ הנחיותיה	.2
גודל יחיד לא תפחת מ 120 מ"ר הכולל ממ"ד 31 מ"ר מרפסת שירות	.3
בתא שטח 1: שטח הלובי לא יפחת מ 100 מ"ר. תותר קומת עמודים כפולה חלקית. בקומת הביניים יותרו מחסנים, מתקנים טכניים, ושרותי פנאי. יינתנו שירותי פנאי בשטח עיקרי של 70 מ"ר בכל בניין	.4
בתאי שטח 2-3: הלובי לא יפחת מ 80 מ"ר. יותרו 2 דירות גן בקומת הקרקע.	.5
בתא שטח 1 יעבור שביל בזיקת הנאה המשמש למעבר בין רח' שד' בן צבי ורח' אלכסנדרוני. תיבנה גדר חיה משני צידי השביל או גדר בנוי בחומרי גמר זהים/תואמים למבני המגורים. גובה הגדר לא יעלה על 40 ס"מ.	.6
בנייה ירוקה: הבניה תעמוד בתקן לבנייה ירוקה 1581 כפי שיהיה רלוונטי ומעודכן בזמן הוצאת היתר בתאום עם אגף איכות הסביבה ועיריית נתניה	.7
גינון: בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע גג המרתף העליון יהיה נמוך ב 0.5 לפחות מפני הקרקע ובמקום בו יינטעו עצים יישמר עומק מילוי של 1.0 מ'. שטחי הגינון יהיו פנויים מבינוי, מעברים, משטחי תמרון וחניה. בתא שטח 1 – לפחות 20% מתא השטח יהיה מגוון ובתאים 2 ו 3 לפחות 30% מכל תא שטח יהיה מגוון.	.8
גובה הבניינים לא יעלה על 104 מ' מעפ"ש, 145 מעל פני הים.	.9
בתא שטח 1 תותר בניית 2 בניינים, המרחק ביניהם לא יפחת מ 27 מ'.	.10
מרתפים: 1. יותרו מרתפים בגבולות המגרש ובתנאי שינתן מעבר לתשתיות עירוניות ברוחב ובאורך מתאים ע"פ דרישת אגף התשתיות. 2. במרתפים יותרו השימושים הבאים: חניות, חדרים טכניים לרבות ח' טרפו מחסנים פרטיים ומשותפים 3. במידה וחדר הטרפו לא ייבנה במרתף אזי ייבנה בתחום קווי המתאר של המבנה בטיחות טיסה:	.11
1. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	.12

שם ייעוד: שב"צ	4.2
שימושים	4.2.1
1. 2 כיתות גן	
2. מעונות	
3. בתי כנסת	
4. תחנה לבריאות המשפחה	
5. חנייה תת קרקעית	
הוראות	4.2.2
1. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיה כמופיע בטבלת זכויות הבניה	
2. החנייה התת קרקעית מיועדת לבעלי הקרקע בתאי שטח 2 ו 3 בלבד. החניה תרשם על שם עיריית נתניה שתחכיר אותה ע"פ חוק לבעלי תאי השטחים 2 ו-3	

שם ייעוד: שצ"פ	4.3
שימושים	4.3.1
שביל להולכי רגל	
חנייה תת קרקעית	
הוראות	4.3.2
1. רוחב השביל יהיה 4.5 מ'.	
2. השטח יגונן ויותקן בו ריהוט גן לרבות תאורה	
3. החנייה התת קרקעית מיועדת לבעלי הקרקע בתאי שטח 2 ו 3 בלבד. החניה תרשם על שם עיריית נתניה שתחכיר אותה ע"פ חוק לבעלי תאי השטחים 2 ו-3	

שם ייעוד: דרך	4.4
שימושים	4.4.1
לדרך בלבד	
הוראות לא רלוונטי	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מעברי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	דרומי	צפוני	מזרחי	מזרחית						מתחת לבנייה	מתחת לבנייה			
5	10	10	5	1	104	22.1	184	474	39,587.8	8,324	0	8,324	1	
3	3	5	4	1	104	14.9	20	371	4,970.1	1,337	0	1,337	2	מגורים
3	5	3	4	1	37	14.9	20	371	4,970.1	1,337	0	1,337	3	מגורים
							224		49,528	10,998	0	10,998		
3	3	3	4	1	15	-	-	212	2311	1,091	0	1,091	6	מבנה ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168	7	שצ"פ

* יותרו 12 מ"ר למרפסות ליח"ד.

** בקומת הקרקע יותרו דירות גן + לובי

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

- א. קומות החנייה יהיו בתחום המגרשים המיועדים למגורים. בנוסף לכך תהיה חניה תת קרקעית מתחת למגרשים המיועדים למבנה ציבור ולשצ"פ.
- ב. הכניסות לרכב תהיינה רק מרחי אלכסנדרוני.
- ג. על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ד 1983, אך לא פחות ממקומות החניה הדרושים המופיעים בטבלת מאזן החניה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 סטייה ניכרת

- כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה) בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית),

6.4 תכנית בינוי

- תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה תכלול את העמדת הבניינים לרבות שביל הגישה בתחום תא שטח I, חזיתות, חומרי גלם, גידור, מקום אשפה, גינון, תאורה וכו'. התוכנית תכלול תשתיות, גבהים וניקוז. התכנית תאושר על ידי הועדה המקומית.

6.5 זיקת הנאה

- בתא שטח I תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מרחי בן צבי לרחי אלכסנדרוני. ניתן יהיה לשנות את מיקומו ובתנאי שישאר המעבר ושרוחבו לא יפחת מ5 מ'.

6.6 חברת אחזקה

- אחזקת השטחים המשותפים בתא שטח I לרבות השביל תעשה על ידי חברת אחזקה לרווחתם של תושבי המקום

6.7 תשריט לצורכי רישום

- האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רישום ורישומו תעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

6.8 תנאים למתן היתר בניה

1. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין
2. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/2/537.
3. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית
4. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין
5. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה לרבות לבנייה ירוקה בהתאם לסעיף 4.1.2 בהוראות.
6. הגשת מסמך סביבתי (לעניין מפגעים לרבות הצללות) לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
7. הגשת תכנית ניקוז לאישור מב"ת
8. אישור תכנית בינוי כמפורט בסעיף 4.1.2 ו 6.4 בהוראות
9. חתימה על הסכם חכירה עם עיריית נתניה לעניין חניה מתחת למגרשים הציבוריים

6.9 תנאים לטופס 4

1. תנאי לטופס 4 למבנה האחרון בתחום התכנית יהיה רישום התלצ"ר בלשכת רשם מקרקעין.
2. תנאי לטופס 4 בתא שטח 1 יהיה הסכם חתום עם חברת אחזקה
3. תנאי לטופס 4 בתאי שטח 1 ו 2 3 יהיה רישום זכות החכירה בין העירייה לזים לעניין חניה תת קרקעית מתחת לשטחי הציבור

6.10 הנחיות לבנייה משמרת מים

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרשים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני התדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי התדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.11 הוצאות עריכת תכנית

הוצאות תוכנית נת/2/537 לרבות עריכתה וביצועה הכולל מדידה, תכנון, לוחות איזון, רישומה וכו' יחולו על הבעלים המוציאים אל הפועל את מימושה בהתאם לחוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס.ק. 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התוכנית.

6.12 פתוח ותשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
3. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות אם יידרש במרתף ובחזית ברוחב ובעומק של 1.5 מ' בתחום החלקה ובתאום עם אגף התשתיות.
4. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.

6.13 מינוי עודפי עפר

1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של למעלה מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, על זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.
2. בשלב ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי רכסון מלא, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים ככל האפשר.

6.14 רישום שטחים על שם הרשות המקומית

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לד"ן.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	אישור תוכנית בינוי לכל המתחם	
ב	קבלת היתר הבניה למבנה הראשון למגורים	קבלת טופס 4 לגני הילדים
ג	קבלת היתר בניה ל 3 הבניינים הנותרים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: צרפתי צבי ושות' לבניין וקבלנות בע"מ	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:

צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ רח' הרצל 91 ראשון לציון טל 9673336

עורך התוכנית	שם: גיורא רוטמן אדריכלים בע"מ	תאריך: 4/10/10
	תאגיד:	מספר תאגיד:

זם בפועל	שם: צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ רח' הרצל 91 ראשון לציון טל 9673336

בעל עניין בקרקע	שם: צ'צ'יק מנשה	תאריך: 5/2/10
	תאגיד:	מספר תאגיד:

ע"י יורם זנו רשיון מס' 12706 חתימה: יורם זנו

בעל עניין בקרקע	שם: צ'צ'יק דוד	תאריך: 5/2/10
	תאגיד:	מספר תאגיד:

ע"י יורם זנו רשיון מס' 12706 חתימה: יורם זנו

בעל עניין בקרקע	שם: י.ג.ד. נקליין בע"מ	תאריך: 5/2/10
	תאגיד:	מספר תאגיד:

ע"י יורם זנו רשיון מס' 12706 חתימה: יורם זנו

בעל עניין בקרקע	שם: עיריית נתניה	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

נספח הליכים סטטוטוריים

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

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	<input type="checkbox"/>	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	<input type="checkbox"/>	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה ונספח בינוי.		
	<input type="checkbox"/>	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	<input type="checkbox"/>	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	<input type="checkbox"/>	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	<input type="checkbox"/>	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	<input type="checkbox"/>	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	<input type="checkbox"/>	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	<input type="checkbox"/>	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	<input type="checkbox"/>	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	<input type="checkbox"/>	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	<input type="checkbox"/>	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	<input type="checkbox"/>	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	<input type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input type="checkbox"/>	מחוז		
	<input type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

² יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
<input type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
<input type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input type="checkbox"/>		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	
	<input type="checkbox"/>	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	<input type="checkbox"/>	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
<input type="checkbox"/>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח ייטפול בחומרי חפירה ומילוי?		
<input type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input type="checkbox"/>		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נתן נחמן (שם), מספר זהות 55975800

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3/2/537 ששמה צכס, יו (להלן – "התוכנית").

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

מספר רשיון 22619

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. גרוניט - (צ"ס) גלעד לפטעט נא

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.

נתן נחמן אדריכלים בע"מ

חתימת המצהיר

4/7/10

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

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

לייבוביץ
הנדסה בע"מ

חתימה

400
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
ד"ר א. ס. ג. ג. ג.

(בעת עדכון המדידה)

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

בני לייבוביץ
מדידות הנדסה בע"מ

חתימה

400
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
ד"ר א. ס. ג. ג. ג.

(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.