

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית 7/408/24
התקבל ביום 28.7.2010

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/408/7

שם תוכנית: מגורים צמודי קרקע ברח' גיבורי ניצנים

משרד הסנים
מחוז מרכז
15.08.2010
נתקבל
תיק מס':

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/408/7 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 16 ביום 28/11/10 מח' הועדה המטנה על המחוז</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שטח החלקה 1.532 דונם. בשכונת נווה איתמר נערכה תב"ע בעבר הקרוב, שבה הוספו יח"ד. על החלקה הנ"ל מצויות שתי יח"ד השייכות לשני בעלים/חוכרים. התב"ע הנ"ל מציעה תוספת של 2 יח"ד ללא תוספת שטח, ללא שינוי קווי בניין וללא שינוי בגובה המבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגורים צמודי קרקע – רח' גיבורי ניצנים
	מספר התוכנית	נת/מק/408/7
1.2 שטח התוכנית		1.532 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• תיקונים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	21.9.2008
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 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

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	692/575
		קואורדינטה Y	188/110
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
		שכונה	נווה איתמר
		רחוב	גיבורי ניצנים
		מספר בית	11 - 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8234	• מוסדר	• חלק מהגוש	116	

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
18.3.1954	338	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות נת/371 ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/371
26.8.1982	4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות נת/400/7 מתאר ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/400/7 מתאר

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נחום כץ, אדריכל	21.9.2008	---	12	---	מחייב	הוראות התוכנית
		נחום כץ, אדריכל	18.9.2008	1	---	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

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

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

מניש התוכנית												
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
		גזילה בן יעקב	גזילה בן יעקב	008203774	---	---	נתניה	---	גבורי נעלים 9 - 11, נתניה	09-8300105	050-5453387	
		צורי סוויד	צורי סוויד	024463440	---	---	נתניה	---	רח' אשר 2, קריית השרון, נתניה		050-5285218	

יום בפועל												
1.8.2	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

בעלי עניין בקרקע												
1.8.3	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		מליים חוכר	מליים חוכר	008203794	024463440	נתניה	---	גבורי נעלים 9 - 11, נתניה רח' אשר 2, קריית השרון, נתניה		050-6753384	050-5285218	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
1.8.4	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		נחום כיץ	נחום כיץ	00314015/5	22874 618	נתניה	---	שד' חן 9, נתניה עמק חפר 69, נתניה	09-8616766	050-5753384	09-8616781	nkarch@bezeqi ml.net ben-avi@ben-avi.co.il

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. תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הגדלת מספר יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד על פי סעיף 62 א(א)8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.532 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	612.8	612.8	--	612.8	מ"ר	מגורים
	4	4	+2	2	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'	116	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
א.	הוראות בנייה על פי נת/408/4 למעט המפורט בתכנית זו.
ב.	תותר בניית 4 יח"ד
ג.	כל שתי יח"ד בקיר משותף
ד.	המרחק בין כל זוג יח"ד יהיה 6 מ' מינימום.
ה.	תותר בניית שתי קומות + עליית גג.
ו.	השטחים המותרים לבנייה על פי נת/371.
ז.	כל שתי יח"ד ייבנו במיקשה אחת בעלי אופי זהה.
ח.	מיגון אקוסטי דירתי במידה ויידרש יהיה על חשבון היזם.

תשריט מס' 116
 תאריך: 02.08.2010
 משרד המרחב
 משרד הארץ

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחוזי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמוי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא השטח	צפינות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער מגרשים		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סך"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שירות	עיקרי
על-פי תכנית מאושרת																		
									4							1,532	116	
על-פי תכנית מאושרת																		

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ובהתאם למספר מקומות חניה ו??? בהתאם להנחיות תקן חניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר חניה ולא פחות מ- 2 מקומות חניה ל- 1 יח"ד.

6.2 פיתוח ותשתיות

- א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר.
 ב. מערכות מים, חשמל, תקשורת, כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.

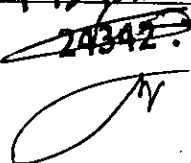
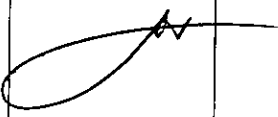

6.3 הוראות מיוחדות

תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 10(2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.7.10		דענו רשת אגל ע"ד יט"ז כה כ"ה תש"ע	008203994 024463440	בן יעקב גיזלה צורי סוויד	מגיש התוכנית
26.7.10			025563550	צ'כי סויד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממ"י	בעלי עניין בקרקע
24.7.2010			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	
	✓	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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל 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 צורף 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 במינהל 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,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2/408/מק/7 ששמה מגורים ברח' גיבורי ניצנים, נווה איתמר, נתניה (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:

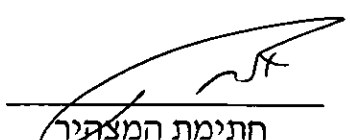
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

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

21.7.2010
תאריך

26/11/2009

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1/608/ק/א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/7/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוסמך
מ.ר. 618
רח' עמק חפר 69 נתניה
טל: 09-8844482
מספר רשיון

3/7/09
שם המודד המוסמך

חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/7/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוסמך
מ.ר. 618
רח' עמק חפר 69 נתניה
טל: 09-8844482
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

חתימה

(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 המאשר	מוסד התכנון
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.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית – לא רלוונטי