

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

עיריית נתניה  
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.  
 מס' תכנית 48/552  
 התקבל ביום 24.12.2010

משרד הפנים  
 מחוז מרכז

**הוראות התוכנית**

10.01.2011

תוכנית מס' נת / 552 / 48

נתקבל  
 תיק מס'

מגורים ברחוב יואל סולומון נתניה

מחוז : מרכז  
 מרחב תכנון מקומי : נתניה  
 סוג תוכנית : מתאר מקומית ברמה מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                      הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה                      אושר                      בישיבה מס' 47 מיום 26.3.09                      ראש העיר</p>
<p>משרד הפנים מחוז המרכז                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                      אישור תכנית מס' 48/542/א                      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום 23/3/09 לאשר את התכנית.                      ראש המועצה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

שטח הממוקם ברחוב יואל סולומון על חלקה גדולה בה שכן מבנה ציבורי של חברת החשמל לישראל.  
החלקה נמצאת במרכז העיר באזור מגורים בבניה רוויה. חלק מהבניה ישן וחלק חדש.  
פרויקט זה ישמש "טריגר" להתחדשות בניה רוויה באזור זה.  
בחלקה יתוכננו 2 מבנים רבי קומות זהים בעלי תכנון מודרני ואטרקטיבי ובהם שרותי פנאי לרווחת הדיירים..  
תינתן זכות מעבר להולכי רגל מרח' יואל סולומון למתחם בית הספר ביאליק בתוך החלקה ליצירת קשר ישיר לציבור למבני הציבור הנוספים במתחם.  
כל הדירות בנות 5 חד' ומעלה ובשטח של כ- 125 מ"ר.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מגורים ברחוב יואל סולומון נתניה.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
נת / 552 / 48	מספר התוכנית			
3.040 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
23.12.2010	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות</p>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נ ת נ י ה

186615 קואורדינטה X  
693270 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה מצויה ברחוב יואל סולומון מרכז העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בשויות מקומיות רשות מקומית נ ת נ י ה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה לחוב מספר בית נ ת נ י ה מרכז העיר יואל סולומון 12

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8271	• מוסדר	• חלק מהגוש	119	114,89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת / 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	3459	14.06.1987
נת/ 400 / 7 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	2844	26.08.1982
נת/ 400 / 7 / 97 / א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	4462	1.12.1996
נת / 359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	245	14.8.1952

## 1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ולעדה מחוזית לחכנון ולבנייה	גבי סטרל אדריכלים בע"מ דן וינטראוב אדריכל ולונה ערי"ם	23.12.2010	1	22	1:500	מחייב	חוראות התוכנית
				1		1:200	מנחה	תשריט התוכנית
								נספח בינוי והנועה *
		B.T.E תכנון תנועה והתבורה מתנדט עאדל בשארחה						

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.  
\* נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לעניין גובה המבנה, קווי הבניין ומספר יחידות הדיור שהינם מחייבים, תוספת גובה או יחידות הדיור יהיו סטייה ניכרת מהתכנית.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם לשות מקומית	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052- 2513140		רח' הבריגדה 48 התודית נתניה	ת.פ. 514023571	דויאל נתניה בע"מ	דויאל נתניה בע"מ				
			0505- 480864									

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם לשות מקומית	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052- 2513140		רח' הבריגדה התודית 48נתניה	ת.פ. 514023571	דויאל נתניה בע"מ	דויאל נתניה בע"מ				
		0505- 480864									

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם לשות מקומית	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052- 2513140		רח' הבריגדה 48 התודית נתניה	ת.פ. 514023571	דויאל נתניה בע"מ	דויאל נתניה בע"מ			
		0505- 480864								

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ערכים ראשיים
Tel_gi@netvision.net.il danoots@walla.com	09-8871126	0544-237810	09-8820022	אויסקין 40 נתניה	ת.פ. 5111055-3	גבי טטרן אדריכלים בע"מ	22254 35111	1723748 054522904	גבי טטרן דן וינטראוב	אדריכלים / תואר כונני ערים	• ערכים ראשיים
BTE_ENG@BEZEQINT.NET	09-7937186		09-7937186	טיררה 44915 ת.ד. 1416.		B.T.E תכנון תנועה ותחבורה	106670	029804226	עדל בשאררה	מתגים תנועה	יועץ תנועה
Yaron@bylazar.co.il	09-8824674		09-8828151	רח' תל- 6 חי נתניה			700	056499239	ירון לור	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**

הקמת שני מבני מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים ה' לאזור מגורים ד'  
 ב. תוספת יח"ד מ-36 ל-54.  
 ג. תוספת קומות ממרתף + 6 ע"ע + גג ל- מרתף + 14 ע"ע כפולה חלקית + ק. טכנית.  
 ד. תוספת שטחים עיקריים מ- 3,861 מ"ר ל- 7,120 מ"ר למגורים + 200 מ"ר לשירותי פנאי + 810 מ"ר מרפסות מקורות ותוספת שטחי שרות.  
 ה. קביעת הוראות בינוי.  
 ו. קביעת זיקת הנאה.  
 ז. שינוי קווי בניין מ- 6.0 מ' אחורי ל- 10.0 מ' ומ- 10.0 מ' קדמי ל- 5.0 מ'.  
 ח. הריסת מבנים.

**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
	מתארי	מפורט				
השטחים כוללים מרפסות ושירותי פנאי		8,130	4,269+	3,861	מ"ר עיקרי	מגורים ד'
		54	+ 18	36	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	119	זיקת הנאה להולכי רגל.
דרך	1	

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**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים ד' - בתא שטח מס' 119.</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p><b>הוראות בניה</b></p> <p>א. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>ב. ייבנו 2 בניינים בני 27 יח"ד כ"א ב- 14 קומות ע"ע כפולה חלקית+קומה טכנית ומעל קומת מרתף .</p> <p>ג. המרחק המינימאלי בין המבנים יהיה 15.0 מ' .</p> <p>ד. תמהיל יח"ד הדיור יהיה כדלקמן : 40 יח"ד, בשטח עיקרי של 125 מ"ר, 12 יח"ד בשטח עיקרי של 150 מ"ר, 2 יח"ד בנות 5 חד' בשטח עיקרי של 160 מ"ר .</p> <p>ה. ניקוז : מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים ע"י שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים .</p> <p>ו. בכל בניין ייבנה לובי עם תקרה בגובה ברוטו של כ- 6.0 מ' ושטחו לא יפחת מ- 80 מ"ר.</p> <p>ז. בקומת הקרקע ובקומת הגלריה תותר בניית מחסנים פרטיים , ח. טכניים , ספא , ח. כושר , בריכת שחיה , ושרותי פנאי נוספים לדיירים .</p> <p>ח. חמרי גמר : אבן או שיש , זכוכית ואלומיניום .</p> <p>ט. כל המתקנים הטכניים בבנין יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים למעט אנטנות .</p> <p>י. בחלק המערבי יוקצה שטח לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 4.5 מ' בין רחוב יואל סלומון מצפון למתחם לבין בית הספר מדרום לחלקה .</p> <p>יא. גינון : יישמרו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש נקיים ממעברים ומשטחי תמרון. בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע גג המרתף העליון יהיה נמוך ב- 0.5 מ' לפחות מפני הקרקע ובמקום בו ינטעו עצים ישמר עומק מילוי של 1.0 מ' .</p> <p>יב. מרתף : 1. יותר מרתף בגבולות המגרש ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות ברוחב ובאורך מתאים עפ"י דרישות אגף התשתית .</p> <p>2. במרתף יותרו השימושים הבאים : חניות , חדרים טכניים לרבות ח' טרפזי מחסנים פרטיים ומשותפים .</p> <p>3. במידה וחדר הטרפזי לא ייבנה במרתף אזי ייבנה בתחום קווי המתאר של המבנה .</p> <p>יג' . הבניה תהיה עפ"י תקן הבניה הירוקה 5281 .</p>

	<p>ד. זיקת הנאה – שביל להולכי רגל :</p> <p>א. השטח המסומן בזיקת הנאה בתשריט ישמש לשביל להולכי רגל ורוחבו יהיה 4.5 מ'.  שביל ישמש מעבר בין רחוב יואל סלומון למתחם בית הספר הנמצא מדרום לתכנית.  ב. השביל יגונן ויותקן בו ריהוט גן לרבות תאורה.  ג. תכנון השביל יעשה ע"י אדריכל נוף לאישור מה"ע ואגף הגנים ויהיה חלק מתכנית הפתוח בחלקה . הפתוח הכולל בחלקה לרבות השביל יכלל בבקשה להיתר.  ד. שטח השביל ישמש כחלק מגינון החלקה כולה ויכלל בחישוב אחוזי הגינון הנדרשים.  ה. השביל יגודר מכיוון מזרח בכדי למנוע כניסת הולכי רגל לתחום המבונה .  לא תתאפשר סגירת השביל מצפון ודרום .</p>
4.2	שם ייעוד דרך – נתא שטח מס' 1
4.2.1	שימושים
	לדרך בלבד

**5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)															
			מעל לפניסה הקובעת	שטח שירות	שטח עיקרי						מתחת לפניסה הקובעת	קדמי		צדדי														
אזור מגורים ד'	119	2,788	7,120 למגורים 200+ לשירותי פנאי 810 + למרחצאות מקורות ***	+3,600	==	2,700	14,430	518	35	54	19.3	65.50	ק. קרקע כפולה + חלקית 14 קומות + קומת טכנית	1*	קווי הבניין למרתף יהיו 0.0 לכל האזורים **	10.0	5.8	54	35	518	14,430	2,700	3,600	8,130	3,040	252	1	דורך

הערות : \* תותר תוספת קומות מרתף עפ"י הצורך ושטח שרות בהתאם.  
 \*\* בתנאי מתן אפשרות למעבד תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.  
 \*\*\* לא יותר נייד זכויות בין השימושים השונים.

**6. הוראות נוספות****6.1 נספח בינוי**

תכנית הבינוי הינה מנחה למעט לעניין גובה המבנה, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

**6.2 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.  
מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצוינים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.  
ב. נספח החניה יהיה מנחה.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

- א. בקשה להיתר תפרט חמרי גמר, חזיתות, דרכי גישה, פתרונות איורור למרתפי החניה וכו'.  
ב. הגשת תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר תכלול: גבהים, ניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גינון ושביל להולכי רגל.  
ג. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל באחריות ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.

**6.4 תנאים לקבלת טופס 4**

- א. הסכם חתום עם חברת אחזקה.  
ב. החלפת המדרכות האספלט והתשתיות שייפגעו סביב אזור הקמת המבנה.  
ג. תכנון וביצוע השביל יהיה על חשבון יוזם התכנית ובאחריותו.  
ד. התקשרות עם חברת אחזקה: כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים של הבניין תבוצע ע"י חברת אחזקה.

**6.5 גינון**

לפחות 30% משטח החלקה יהיו מיועדים לגינון.

**6.6 פתוח תשתית**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית 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.

**6.7 ניקוז**

באזור זה-אזור רגישות א', יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחמר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד').  
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.8 הנחיות מיקרו אקלימיות**

- באזורי פינות מבנה המגורים, ובאזור המעבר ביניהם, יש לבצע אמצעי מיגון מיוחדים:
- א. כניסות למבנים – מומלץ שתוכננה כמעין נישה פנימית בחזית, לאפשר מתן אזור כניסה נעים יותר.
  - ב. באזור המעבר בין המבנים ובפינות המבנים הפנימיות, יש ליצור קירוי אופקי המקשר בין המבנים ( בגובה לובי הבניין או יותר ) כאשר גג הקירוי בולט בשיפוע אנכי, בעיקר לכיוון מערב, למיתון תופעת התגברות הרוח.
  - ג. באזור החניונים מוצע לנטוע צמחיה גבוהה וצפופה ולתכנן מתרסים/פרגולות למעבר הולכי רגל להגנה מפני הרוחות.
  - ד. אין למקם אזורי ישיבה או כניסה בפינות המבנה.

**6.9 בטיחות טיסה**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורניים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.10 רשות העתיקות**

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.

**6.11 סטייה ניכרת**

תוספת יח"ד, הגבהת המבנה, הקטנת קווי בניין, המרת השטחים המיועדים למרפסות מקורות ושרותי פנאי, ל-מגורים, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

**6.12 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**

מייד.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
23.12.2010		ויאל נתניה בע"מ ח.פ. 514023571			מגיש התוכנית
		רומעל נתניה בע"מ ח.פ. 514023571			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רויאל נתניה בע"מ ח.פ. 514023571			בעלי עניין בקרקע
		רויאל נתניה בע"מ ח.פ. 514023571			עורך התכנית
	גבי טטרו אדריכלים בע"מ ח.פ. 51111055-3	17237488	גבי טטרו	גבי טטרו	
	<del>גבי טטרו דן וינטראוב אדריכלים</del>	054522909	דן וינטראוב		

**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? <sup>(1)</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: 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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> 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 וחותמת <sup>(4)</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		
		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

אנו החתומים מטה: גבי טטרו-דן וינטראוב, מס' תעודת זהות 1723748, 054522909 מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו ערכנו את תוכנית מס' נת / 552 / 48 (להלן – "התוכנית").
  2. אנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 22259, 35111.
  3. אנו ערכנו את התוכנית בעצמנו ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

- |   | א.עדל בשארה         |
|---|---------------------|
| נספח תנועה  | תכנון תנועה ותחבורה |
|   | ב.                  |
|   | ג.                  |
| 4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.  |                     |
| 5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התוכנית שהגשנו, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. |                     |
| כמו כן, הננו מאשרים כי המסקנות וההמלצות שהגשנו, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתנו ושיפוטנו.   |                     |
| 6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה דלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירי זה אמת.   |                     |

~~גבי טטרו דן וינטראוב~~

~~אדריכלים~~

חתימת המצהירים

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

אני החתום מטה : עדל בשארה ת.ז. 029804226

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נת / 552 / 48 ששמה : מגורים ברחוב יואל סולומון נתניה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון חיפה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא : 106670 או לחילופין (מחק את המיותר) :  
אני מומחה בתחום תכנון תנועה ותחבורה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני ערכתי את הנושא :נספח תנועה.
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 תצהיר זה אמת.

עו"ד בשארה  
מחננת ארחי  
מ.ר. 106670

חתימת המצהיר

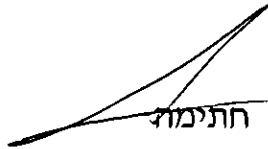
26/12/10

תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: נת / 552 / 48  
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27/12/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

700  
מספר רשיון

ירון לזר  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/6/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

700  
מספר רשיון

ירון 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 רשיון

ירון 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.			

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י לדונם נטו)	מספר יח"י	תכסית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל חלקה (מ"ר)	חלקה	יעור
	מותרת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת						שטחי בניה	שטחי שטחי בניה			
6.0	5.8	10.0	עפ"י נת/100/ש/1 נת/7/400/ת	6 ע"י + ג	36	30%	+ 138.5 שטחי שרות	3,861 שטחי שרות עפ"י נת/100/ש/1 נת/7/400/ת	3,861 * עיקרי	2,788	119	מגורים ה'
										158	(ח')89	דרך
										94	ח)114	דרך
							138.5			3,040		סה"כ

\* השטחים כוללים : 6% הריסה + 2.5% חדר על חגג .