

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
 מס' תכנית 52/650
 התקבל ביום 19.8.2010

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/52/650

שם תוכנית: החיטה 2, נתניה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת בשכונת עין התכלת בצפון העיר נתניה. התבי"ע החלה בחלקה אינה מתאימה לתכנון ולכן קובעת התכנית שינויים במרווחי הבנייה. בנוסף התכנית מאפשרת ניווד שטחים ובניית מרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

החטיטה 2, נתניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

נת/מק/650/52

מספר התוכנית

1,456 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

05/08/2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4, 6 ו-9.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	186725
		קואורדינטה Y	695025
1.5.2	תיאור מקום	שכונת עין התכלת, צפון נתניה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
		שכונה	עין התכלת
		רחוב	החיטה
		מספר בית	2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק מהגוש	115	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/3 ימשיכו לחול.	1233	12/11/1942
נת/7/400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ימשיכו לחול.	2844	26/8/1982
נת/93/7/400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/93/7/400	4436	15/8/1996
נת/97/7/400א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/97/7/400א	4696	11/11/1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מירה ארנון	05/08/2010	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מירה ארנון	05/08/2010	1	-	1:250	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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	avinoam@admonit.biz		050-5280938	09-8610127	החוף 9, נתניה	-	רשות מקומית	-	051419372	אבינועם יעקבי	-
	avinoam@admonit.biz		050-5280938	09-8610127	החוף 9, נתניה	-		-	053246724	עתליה יעקבי	-

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avinoam@admonit.biz		050-5280938	09-8610127	החוף 9, נתניה	-	רשות מקומית	-	051419372	אבינועם יעקבי	-
avinoam@admonit.biz		050-5280938	09-8610127	החוף 9, נתניה	-		-	053246724	עתליה יעקבי	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
avinoam@admonit.biz		050-5280938	09-8610127	החוף 9, נתניה	-	קרן קיימת לישראל	-	-	-	-
avinoam@admonit.biz		050-5280938	09-8610127	החוף 9, נתניה	-		051419372	אבינועם יעקבי	-	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	מקצוע / תואר
harmon@bezeqint.net	09-8659668	052-2686139	09-8659668	יהודה הלוי 84, נתניה	-		35800	מירה ארנון	056396120	אדריכל
Benny450@walla.co.il	09-8820341	050-5202408	09-8343920	דוד מלך 30, נתניה	-		450	בני ליבוביץ	010369569	מודד מוסמך

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**

בניית 2 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת מס' יח"ד ע"פ סעיף 62א(א)(8).
2. קביעת קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)(4).
3. תוספת קומת מרתף ע"פ סעיף 62א(א)(9).
4. נידוד שטחי בנייה בין הקומות ומעל ומתחת לקרקע ע"פ סעיף 62א(א)(5) וסעיף 62א(א)(9).
5. תוספת שטחי בנייה ע"פ סעיף 62א(א)(9).
6. קביעת מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית*

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.456
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	561		124	437	מ"ר	מגורים
	2			אין הגדרה	מס' יח"ד	

* נתוני הטבלה 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'	115	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.
ב.	תותר הקמת 2 יח"ד בקיר משותף או במרחק שלא יפחת מ-6 מ'. בין פינות המבנים בלבד יותר מרחק של עד 2.7 מ'. באזור החפיפה לא תותר פתיחת חלונות.
ג.	יותר ניווד שטחים עיקריים לקומת המרתף.
ד.	שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע. יותר ניווד שטחי שרות תת קרקעיים אל מעל לפני הקרקע.
ה.	חדר שרות יהיה צמוד למבנה העיקרי וחלק ממנו ובתחום קווי הבניין.
ו.	תותר עליית גג ע"פ נת/97/7/400/א.
ז.	תותר הקמת בריכה ע"פ נת/93/7/400.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- מזרחי	צדדי- מערבי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יחיד נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי ¹ שרות ²			
3.0	4.0	8.0	1	2	9.5	30	1.37	2	45.90	669.00	12 מי"ר ממו"ד 30 מי"ר תנייה 12 מי"ר חדר שירות	561.00	1.456	115	מגורים א'	

- (1) כולל הקלה 8.5%.
- (2) יותר נוד שטחים עיקריים עליים אל מתחת לקרקע.
- (3) שטחי השרות הם ליחיד אחת. שטחי השרות יהיו חלופיים מעל/מתחת לקרקע.
- (4) קו בניין 6.9 כמסומן בתשריט בלבד לאישור מצב קיים. בנייה חדשה תחייב נסיגה לקו בניין 8.0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות מיוחדות**

במידה והמבנה הדרום מערבי ייהרס, בנייה חדשה תחייב קו בניין קדמי-דרומי 8.0 מ'. שאר קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.3. חנייה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983, אך לא פחות משתי חניות ליחידת דיור.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

ל"ר.

7.2. מימוש התוכנית

עם קבלת היתר בנייה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.8.10		-	051419372	אבינועם יעקבי	מגיש התוכנית
9.8.10		-	053246724	עתליה יעקבי	
9.8.10		-	051419372	אבינועם יעקבי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
9.8.10		-	053246724	עתליה יעקבי	
		קרון קיימת לישראל			בעלי עניין בקרקע
9.8.10		-	051419372	אבינועם יעקבי	
9.8.10		-	053246724	עתליה יעקבי	
11.8.10		-	056396120	מירה ארנון	עורך התכנית

אדר' מירה ארנון
מ.ר. 35800
יהודה הלוי 84, נתניה
טל: 09-8659668

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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 וכ"י?		
		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, תץ 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 ⁽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		
	√	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 ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ 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? ⁽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: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
✓		קיום תצהירים מתומים 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? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		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) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי 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.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אריאל מורה (שם), מספר זהות 056396/20
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי נת/מק/52/650 ששמה עח"ה 2 וק"ה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אריאל מורה אב"ט א"ח מספר רשיון 35800.
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.

אדרי מירה ארנון

מ.ר. 35800

יהודה הלוי 84, נתניה

טל: 09-8659668

חתימת המצהיר

11.8.10
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת/מק/650/52

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10-8-10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בני קוביץ
מד"ת והתקנת רע"מ
חתימה

450
מספר רשיון

א"מ ס"י
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10-8-10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בני קוביץ
מד"ת והתקנת רע"מ
חתימה

450
מספר רשיון

א"מ ס"י
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

לא רלוונטי.

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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 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

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צדדי- מזרחי	צדדי- צפוני	קדמי- מערבי	קדמי- דרומי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח התא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		סה"כ שטחי בניה	448.80	30.82	אין הגדרה	30.82	448.80	12.00	436.80	1,456	מס' תא שטח	יעוד
				מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	עיקרי ¹											
8.0	8.0	8.0	8.0		2		15														115	מגורים א'	