

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית

מינהל הנדסה
מס' תכנון
התקבל ביום 20/9/11

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/800/50 א

שם תוכנית: שטרן, רח' משה שפירא 46 נתניה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/800/50 א</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בשיעור מס' 3</p> <p>25.10.11</p> <p>מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בחלקה 376 בגודל 8267 בנויות שתי יחידות צמודות קרקע. על יח"ד הצפונית נערכה תביעה לשינוי קו בניין קדמי ל-3 מ. אי לכך, נערכת תביעה זאת ל"יישור קו" בחזית קדמית ליח"ד דרומית. כמו כן, לקביעת קו בניין צדדי-דרום מערב וקווי בניין למבנה בגבול חלקה אחורי מזרח-דרום – "0" למבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שטרן, רח' משה שפירא 46	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
	מספר התוכנית	
814 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
18.9.2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	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	

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי
	קואורדינטה X	693/710
	קואורדינטה Y	187/533
1.5.2 תיאור מקום		רח' משה שפירא – צפון העיר
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
		רחוב
		משה שפירא
		מספר בית
		46

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	• מוסדר •	• חלק מהגוש •	376	432

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	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מתאר נת/400/7
14.6.1987	3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מתאר נת/100/ש/1
30.6.1942	---	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/236 ממשיכות לחול	•	תכנית מפורטת נת/236
18.7.1940	1031	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/166 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מפורטת נת/166
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/800/50 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מתאר נת/מק/800/50
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/263/1 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מתאר נת/263/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נחום כ"א, אדרלכל	12.12.2007	---	18		---	• מחייב	הוראות התכנית
		נחום כ"א, אדרלכל	12.12.2007	1			1:250 1:1,250	• מנחה	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וקדאו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/חלקה(י)	דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	משה שטרך	מקצוע / תואר
		09-8610489	052-4419988	09-8335332	46 משה שפירא א' נתניה				5740647/2				

יום פועל 1.8.2

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	משה שטרך	מקצוע / תואר
	09-8610489	052-4419988	09-8335332	46 משה שפירא א' נתניה				5740647/2				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								מרת'ל מקרקעי ישראל		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nkarch@bezeqi nl.net	09-8616781	050-5753384	09-8616766	שד' ח'י'ן 9, נתניה			22874	00314012/5		נחום כץ	אדריכל	

18/09/2011

עמוד 7 מתוך 18

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**

שינויים בבית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניין לדירה דרום-מערב בקומת קרקע על פי סעיף 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.814

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	807			807 מ"ר	מ"ר	מגורים
	8			8	מס' יחיד	

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 ב'	376	

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 ב'**

4.1.1	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו
4.1.2	הוראות
א.	מבנה קיים בקו בניין "0" בחזית דרום מערב יחובר למבנה ראשי ויהווה יחיד אחת.
ב.	שינוי קווי בניין לקומת קרקע בלבד לדירה דרום מערבית: - קדמי מ- 6.0 מ' ל- 3.0 מ' - צדדי (דרום מערב) מ- 3.0 מ' ל- 1.83 מ' - אחורי מ- 6.0 מ' ל- 0.0 מ' בקיר אטום כל קווי הבניין על פי תשריט.

הערה: לא תתאפשר בניית מבני עזר נוספים בקו בניין אחורי "0" מעבר למופיע בתשריט.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		זונה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	עצימות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזוהי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך ממורים ב' דרך	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						זונה מבנה (מטר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					
										שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטחי בניה מ"ר/אחוזים
אזורי	אזורי - אזור מזור	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	זונה מבנה (מטר)	עצימות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מגרש/ מזוהי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך ממורים ב' דרך	
0	3	1.83	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
על פי התשריט													על פי התכניות מאושרות	על פי התכניות מאושרות	על פי התכניות מאושרות
													141	545,543	141

18/09/2011

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 קווי בניין**

- א. לכל תוספת בנייה מעבר לקיים בפועל על פי מפה מצבית מתאריך 21.11.07 המשמשת רקע לתשריט, יחזרו קווי הבניין המותרים על פי תכנית תקפה ששונתה בתכנית זו.
- ב. לא תתאפשר בניית מבני עזר נוספים בקו בניין אחורי "0" מעבר למופיע בתשריט.

6.2 היטל השבחה

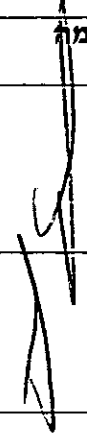
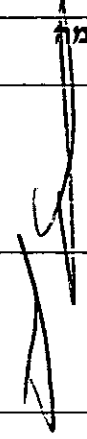

- א. היטל השבחה ייגה על פי הוראות החוק.

6.3 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983, ועל פי תכנית מתאר מקומית נת/400/7/87.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי - קיים****7.2 מימוש התוכנית - מיידי**

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/9/2011			5740647/2	משה שטרן	מגיש התוכנית
19/9/2011			5740647/2	משה שטרן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממיי	בעלי עניין בקרקע
19.9.2011			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.

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

⁽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
x		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
x		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
x		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
x		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
x		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
x		• שמירת מקומות קדושים		
x		• בתי קברות		
x		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	x	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
x		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
x		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	x	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	x	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
x		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
x		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
x		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
x		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
x		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
x		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 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 לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

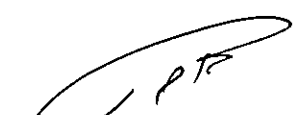
אני החתום מטה נחום כץ (שם), מספר זהות 00314012/5, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 14/50/800/4/א ששמה חלקה 376, רח' משה שפירא 46, 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 המצמר

19.9.2011
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ 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

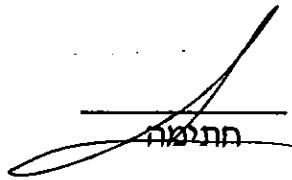
_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 14/50/800/קא/א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21/11/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

700
מספר רשיון

ירון
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 6/2/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

700
מספר רשיון

ירון
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
 מספר תוכנית מופקדת סטטוס טיפול בתוכנית מספר ילקוט פרסומים תאריך

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 המוסד התכנון 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.		