

18916

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.11.2011  
נתקבל  
תיק מס' 4

הוראת התוכנית  
תוכנית מס' נת/16/537/ב/1  
שם תוכנית: שכונת "האגם-2"

1/16/537  
2-11-2011

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר</p> <p>בנישבות מס' _____ מהנדס העיר _____</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' נת/16/537/ב/1 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 26.10.11 יו"ר הועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

מתחם התכנון המוצע הינו חלק משכונה חדשה. במסגרת התכנית המוצעת הגדלת זכויות בניה למסחר לשם מתן מענה לביקושי המסחר בשכונה וסביבת התכנית. בהתאם למדיניות העירייה לשיפור איכות הדיור, מוצעות בתכנית זו תוספת של זכויות בניה לשם מימוש הקמתן של 36 יח"ד מאושרות בתכנית בתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שכונת "האגם-2"
1.1	מספר התוכנית	נת/16/537/ב/1
1.2	שטח התוכנית	33.985 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף שלב
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 3
		תאריך עדכון המהדורה 22.09.11
		סוג התוכנית תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק ל"ר
		היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית	
1.5.1 נתונים כלליים - מרחב תכנון מקומי	נתניה
688,500	קואורדינטה X
186,250	קואורדינטה Y
1.5.2 תיאור מקום	שכונת אגם 2 – חלק דרומי, מצפון לשכונת "גבעת-האירוס, נתניה
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית נתניה
	התייחסות לתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית נתניה האגם-2 ל"ר ל"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9216	לא מוסדר	חלק מהגוש	43-46 52,56,60,61,71,72	65,64,51,50
7940	מוסדר	חלק מהגוש		135,143
7941	מוסדר	חלק מהגוש		117,119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים – ל"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
313,310,2000,1000,1001,309,306,305,304,209,204	נת/מק/16/537/ב

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול	י.פ. 2844	26/08/1982 ז' אלול תשמ"ב
נת/537	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/537 ממשיכות לחול	י.פ. 2785	04/02/1982 יא' שבט תשמ"ב
נת/16/537/א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/16/537/א' ממשיכות לחול	י.פ. 5442	29/09/2005 כה' אלול תשס"ה
נת/מק/16/537/ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/מק/16/537/ב' ממשיכות לחול	י.פ. 6076	12/04/10 כח ניסן התשע

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי טומי ריגלר	22.09.11	ל"ר	17		ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי טומי ריגלר	22.09.11	1	ל"ר		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי טומי ריגלר	22.09.11	1	ל"ר		1:625	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אדרי טומי ריגלר	22.09.11	1	ל"ר		1:500	מנחה	נספח תנועה

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

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

מגיש החוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5757237		03-5757233	בן גוריון 2 ר"ג	512172651	רמי שבירן הנדסה בנייה והשקעות בע"מ				

יזם במעל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל"ר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-5757233	דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א	512172651	מדינת ישראל קק"ל				בעלים
	03-5757237			בן גוריון 2 ר"ג		רמי שבירן הנדסה בנייה והשקעות בע"מ				חוכר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זו"ל	פקס	טלודי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יורד תנועה
Arpi4@walla.com	09-8355152	054-2645888 052-8320075	09-8821540	אוסטיסקין 40 נתניה	ח.פ. 512418831		1103 22254	3293867 1723748	אדר' טומי ריגלר אדר' גבי סטרן	אדריכל	עורך ראשי
	09-8624674		09-8828151	תל חי 6 נתניה	ח.פ. 512063348		700	56499239	ירון לור	מורדד מוסמך	מורדד
	03-9679118	050-5285155	03-9676996	חורצל 63 ראשון לציון					אריה חוכבוג	מתנדב	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

הגדלת זכויות בנייה לשם הקמת מרכז מסחרי והגדלת שטח יחיד.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד ממגורים ד' למסחר במגרש 204.  
 2.2.2 שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
 2.2.3 הגדלת שטחי בניה למגורים מ- 28,330 מ"ר עיקרי + שירות ל- 32,596 מ"ר עיקרי למגורים + 3372 מ"ר עיקרי למרפסות + שירות והגדלת שטחי בניה למסחר מ- 198 מ"ר ל- 3,600 מ"ר.  
 2.2.4 הגדלת מספר הקומות במגרש המיועד למסחר מקומה 1 ל- 4 קומות.  
 2.2.5 שינוי קווי בניין.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התכנית: 33.985 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח העיקרי לא כולל 3,372 מ"ר שטח למרפסות		32,596	4,266+	28,330	מ"ר	מגורים
		281	-----	281	מס' יחיד	
		3,600	3,402+	198	מ"ר	מסחר

נתוני הטבלה נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 (זכויות והוראות בניה מצב מוצע) גובר האמור בטבלה 5.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	310,313,2000,305,306,309	
מגורים ד'	209,304	
מסחר	,204	
דרך מאושרת	1000,1001	

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

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ושירותים נילוים למגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א.
הוראות התוכנית	ב.
גינון	ג.

- תותר הקמת חצרות, לא מקורות במפלס קומת המרתף (ובתנאי שיבנה מרתף כמוגדר בחוק) עד גבול מגרש.  
 - כל הוראות תכנית הבנוי והפיתוח שאושרה בועדה המקומית ב- 14.01.09 יחולו בתחום התכנית, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.  
 - תותר בניית חדרי יציאה לגג בנוסף למספר הקומות והגובה המצויין בטבלה ובתנאי שהחדרים יהוו חלק מדירות הקומה העליונה. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 35 מ"ר. שטח זה כלול בשטחי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף 5.  
 - באזורי המגורים יותרו מרתפים בגבולות המגרש, בקו בניין אפס ובתנאי שיוצג פתרון ניקוז ומתן מעבר לתשתיות עירוניות.  
 - שטח דירה מינמלי הכולל שטח עיקרי וממ"ד יהא 120 מ"ר.  
 - יותר להקים מספר מבנים במגרש ובתנאי שהמרחק המינימלי בין המבנים יהיה 6 מ' או אפס.  
 - המבנים והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן הישראלי 5281 בכל דרישות ניקוד מינימלי (55 נק') בכל הפרקים, על פי בחירתו של היזם/אדרי' בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.  
 - כל הוראות נת/16/537/א' יחולו על תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.  
 - תותר גישה מיח"ד במפלס הקרקע למרתפים ובתנאי שיהוו חלק מהדירות בקומת הקרקע.  
 - תותר סטייה 1.5 מ' מהגובה המצויין בטבלה מס' 5.  
 - תשמר 20% תכסית פנויה מחניה ובינוי לצורך גינון.

4.2	מגורים ד'	
4.2.1	שימושים	מגורים ושירותים נילווים למגורים
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר הקמת חצרות, לא מקורות במפלס קומת המרתף (ובתנאי שיבנה מרתף כמוגדר בחוק) עד גבול מגרש.</li> <li>- כל הוראות תכנית הבנוי והפיתוח שאושרה בועדה המקומית ב- 14.01.09 יחולו בתחום התכנית, למעט הוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.</li> </ul>
ב.	הוראות התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר בניית חדרי יציאה לגג בנוסף למספר הקומות והגובה המצויין בטבלה ובתנאי שהחדרים יהוו חלק מדירות הקומה העליונה. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 35 מ"ר. שטח זה כלול בשטחי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף 5.</li> <li>- שטח דירה מינימלי הכולל שטח עיקרי וממ"ד יהא 120 מ"ר.</li> <li>- באזורי המגורים יותרו מרתפים בגבולות המגרש, בקו בניין אפס ובתנאי שיוצג פתרון ניקוז ומתן מעבר לתשתיות עירוניות.</li> <li>- בתחום מגרש 304 יותר שילוב של קומת עמודים מפולשת ויחידות דיוור במפלס ה- 0.0.</li> <li>- תותר קומה מפולשת בגובה 6 מ'.</li> <li>- יותר להקים מספר מבנים במגרש ובתנאי שהמרחק המינימלי בין המבנים יהיה 6 מ' או אפס.</li> <li>- המבנים והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן הישראלי 5281 בכל דרישות ניקוד מינימלי (55 נק') בכל הפרקים, על פי בחירתו של היוזם/אדרי בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.</li> <li>- כל הוראות נת/16/537/א' יחולו על תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.</li> <li>- תותר גישה מיח"ד במפלס הקרקע למרתפים ובתנאי שיהוו חלק מהדירות בקומת הקרקע.</li> <li>- תותר סטיה 1.5 מ' מהגובה המצויין בטבלה מס' 5.</li> <li>- תשמר 20% תכסית פנויה מחניה ובינוי לצורך גינון.</li> </ul>
ג.	גינון	

4.3	מסחר	
4.3.1	שימושים	מסחר על כל סוגיו, מסחר קמעונאי, חנויות מזון קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, בתי קפה ומסעדות, דואר, בנק, מרפאות, שירותים עיסקיים, מספרות וכד' וכן שירותים נילווים להם.
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>- לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש וריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור האגף לאיכות הסביבה וילווה בחוות דעת סביבתית במידה ויידרש.</li> <li>- במסגרת היתר הבניה יינתן פתרון לנושא השילוט והסורגים.</li> <li>- תותר הקמת קולונדה בגובה של קומה כפולה עד קו בניין קדמי אפס.</li> <li>- יותרו מרתפים בקו בניין אפס לכל החזיתות ובתנאי שיוצג פתרון ניקוז ומתן מעבר לתשתיות עירוניות.</li> <li>- המבנים והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן הישראלי 5281 בכל דרישות ניקוד מינימלי (55 נק') בכל הפרקים, על פי בחירתו של היוזם/אדרי בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.</li> <li>- כל הוראות נת/16/537/א' יחולו על תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.</li> <li>- תותר סטיה 1.5 מ' מהגובה המצויין בטבלה מס' 5.</li> </ul>

<b>4.4 דרך מאושרת</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.	
<b>4.4.2 הוראות</b>	
הוראות התוכנית	תנאי הדרכים ורוחבם יהא כמסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והלוואות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) (2)	מספר קומות	מספר קומות (1) מעל לפניסה לקובעת	גובה (מ') (1)	מספר יח"ד	צפיפות	תכסית (4)	סה"כ אחוזי בניה	שטחי בניה מ"ר				גורל מגולש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער	
								סה"כ שטחי בניה	מותות לפניסה לקובעת שרות (3)	עיקרי שרות	מעל לפניסה לקובעת עיקרי				
כמסומן בתשריט	2	6	20	52	11	80	337	15887.40	7550.40	--	1681	6032 624 + למרפסות	4719	2000	מגוררים ג'
כמסומן בתשריט	2	6	20	20	12	80	348	5939.20	2731.20	--	648	2320 240 + למרפסות	1707	310	
כמסומן בתשריט	2	6	20	20	10	80	318	6454.40	3246.40	--	648	2320 240 + למרפסות	2029	313	
כמסומן בתשריט	2	6	20	20	11	80	345	5976	2768	--	648	2320 240 + למרפסות	1730	305	
כמסומן בתשריט	2	6	20	20	10	80	318	6448	3240	--	648	2320 240 + למרפסות	2025	306	

22/09/2011

עמוד 13 מתוך 17

קווי בניין במי (2)	מסי קומות		גובה (ג)	מסי יחיד	צפיפות	סה"כ אחוזי תכנית (3)	סה"כ אחוזי בניה	שטחי בניה במי"ר				גודל מגרש במי"ר	מסי תא שטח	יעוד	
	מס' קומות	מס' מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	מרחח לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי
כמסומן בתשריט	2	6	20	40	11	80	339	12172	5752	---	1300	4640	3595	309	מגורים ג'
												480 + 8468			
כמסומן בתשריט	2	11	38.5	73	17	80	453	19040.20	6723.20	---	2973	4176	4202	304	מגורים ד'
												432 + 876 + למרפסות			
כמסומן בתשריט	2	6	20	36	12	80	354	10703.20	4835.20	---	1260	32596	3022	209	
												3372 + למרפסות			
כמסומן בתשריט	2	4	25	281	---	80	394	82620.40	36846.40	---	9806	2467	204	סח"כ מגורים	
															---
כמסומן בתשריט	2	4	25	לי"ר	לי"ר	80	394	9734	4934	--	1200	3600	2467	204	מסחר

1. מספר הקומות וגובה המבנה לא כולל קומה טכנית, מעקות וחדרי יציאה לגג בשטח של 35 מי"ר.
2. בניה בקו בנין אפס למגורים ולמרתפים תאושר בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 – בנייה משמרת מים. שימושים מותרים: חניה ומחסנים.
3. תכנית הבניה לשטחי הבניה מעל מופס ה-0.0.
4. בתא שטח 204 קו הבנין הקדמי כמסומן ברוטטה. תותר תבלטת קולונדה עד קו בנין אפס.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 6.2. תנאים להיתר בניה

- אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.
- אישור היחידה הסביבתית בעירייה לרבות לבניה ירוקה.
- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- כל הוראות תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בוועדה המקומית ב- 14.01.09 יחולו בתחום התכנית, למעט הוראות ששונו בתכנית זו.
- כל הוראות נת/16/537/א למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.
- אישור תכנית הסדרי תנועה לצומת הרחובות שד' בן צבי עם שד' אגם כנרת על כביש 2, על ידי משרד התחבורה.
- ככל שהתוכנית מאפשרת שימוש או פעילות בקרקע ביעוד מסחר העלולים לזהם את מי התהום כמפורט בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34, תכלול התוכנית נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתוכנית על מי התהום וקביעת אמצעים למניעת זיהום מי התהום. הנספח יוגש לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים כמפורט בסעיף 30 לתמ"א.

## 6.3. פיתוח ותשתית

- אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהי"ע.
- הוועדה המקומית תהא רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיוצא בזה.
- עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.

## 6.4. בניה משמרת מים

- בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות אי ושטח לשימור משאבי מים בהתאם לתמ"א 35.
- באזור זה יותרו 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 בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף נדרש.

## 6.5. עודפי עפר

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 אן מסמך שיחליף אותו.

## 6.6. תנאי לטופס 4

- תנאי לטופס 4 למבנה האחרון הינו רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
- תנאי לטופס 4 גמר ביצוע בפועל של צומת הרחובות שד' בן צבי עם שד' אגם כנרת, על כביש 2, על פי התכנית המאושרת על ידי משרד התחבורה.

## 6.7. תניה

- החניה במגרשי החניה למגורים תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה אך לא פחות מהביקוש המחושב בטבלת החניה של נספח התנועה.
- בחניות פרטיות גובלות תותר זכות מעבר הדדית בין המגרשים, כולל בשטחים שמתחת למפלס ה- 0.0.
- מקומות החניה הפרטית יהיו בתחום המגרש - לפחות 60% ממקומות החניה הקבועים עפ"י התקן, יהיו תת קרקעיים.
- מס' מרתפי החניה יקבע בהתאם לדרישות החניה בכל מגרש. תוספת שטחי שירות תינתן בהתאם ובאישור מהנדס העיר/וועדה מקומית.
- מקומות חניה לפריקה ולטעינה למסחר יהיו בתחום המגרש.

## 6.8 רשות העתיקות

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

## 7. ביצוע התוכנית

## 7.1 שלבי ביצוע – ל"ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.9.11	רמי שבידו	הנדסה בניה והשקעות בע"מ	51272651	חז' לפיה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
26.9.11	רמי שבידו	הנדסה בניה והשקעות בע"מ	51272651	חז' לפיה	בעלי עניין בקרקע
26.9.11	ט.ד. גל	תכנון אדריכלות בע"מ	3293867	ד"ר א.ס. ז. מ.ל.ל.	עורך התכנית

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אדר' טומי ריגלר (שם), מספר זהות 9293867, מצהיר בזאת כדלקמן:

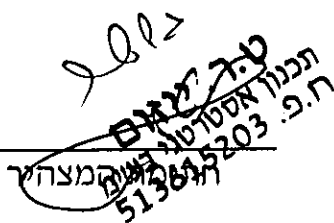
1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/16/537/ב/1 שכונת "האגם - 2" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 1032.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

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.


  
 תכנון ארץ  
 ח.פ. 5203  
 51367

26.9.11  
 תאריך

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אדר' גבי טטרו (שם), מספר זהות 3293847  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/16/537/1 שכונת "האגם - 2" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 1032
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.

*Handwritten signature*  
 תכנון ארץ ישראל  
 ח.פ. 113615  
 ת.ד. 9110  
 ת.ד. 9110  
 ת.ד. 9110  
 ת.ד. 9110

26.5.11  
תאריך

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

אני החתום מטה אריה הוכברג (שם), מספר זהות 013336078 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נת/16/537/ב/1 ששמה שכונת האגם - 2 (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום ארכיטקטורה ויש בידי תעודה מטעם המנהל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35423 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.

אריה הוכברג  
חתימת המצהיר

26.9.11  
תאריך

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.


מספר התוכנית: 7/1/16/537 /ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30/6/2008 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>26/9/2011</u> תאריך	 חתימה	<u>מכר</u> מספר רשיון	<u>י"ק אסו</u> שם המודד
---------------------------	--	--------------------------	----------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 6/2/2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>26/9/2011</u> תאריך	 חתימה	<u>700</u> מספר רשיון	<u>י"ק אסו</u> שם המודד
---------------------------	--	--------------------------	----------------------------

חשוב: לגבי כל יגוי - אינו ניתן בוקף!  
 אין לוגל לכא"כ 9/10 ו 4/10 (אנע) 73: עדכנוג בכנ- ונצו  
 צ 3 אט- לזמ- נקצנג

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

ט.ג. גניס  
 תכנית מס' נת/16/537/1  
 חתומה

עורך התוכנית: אדר' טומי ריגלר ואדר' גבי טטרו תאריך: 1.1.26 חתימה:

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

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ההנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
v		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	v	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
v		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)
v		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
v		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
v		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
v		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
v		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
v		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
ל"ר		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 כוהל 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 שיעו ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים





טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מאושר תכנית מס' נת/מק/16/537/ב'.

אזורי	קווי בנין (מטר)			(5) מתחם מתחם לכניסה לקופעת	(2) מעל לכניסה לקופעת	מספר יח"ד	שטחי בניה במ"ד		שטח בניה (4)	שטחי בניה במ"ד		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- ימני	קדמי	קדמי				שטחי בניה (1)	שטחי בניה (2)		עיקרי	עיקרי			
מסומן בתשריט	2	6	52	7698	(1)	--	1681	6017	4719	2000				
מסומן בתשריט	2	6	20	2958	(1)	--	648	2310	1707	310				
מסומן בתשריט	2	6	20	2958	(1)	--	648	2310	2029	313				מגורים ב'
מסומן בתשריט	2	6	20	2958	(1)	--	648	2310	1730	305				
מסומן בתשריט	2	6	20	2958	(1)	--	648	2310	2025	306				
מסומן בתשריט	2	6	40	5916	(1)	--	1296	4620	3595	309				
מסומן בתשריט	2	1	0	247	(1)	--	49	198	2467	(3) 204				מגורים
מסומן בתשריט	2	6	36	--	--	--	---	---	3022	(3) 209				
מסומן בתשריט	2	11	73	10820	(1)	--	2367	8453	4202	304				מגורים ג'
מסומן בתשריט			281	36513			7985	28528						סח"כ

- שטחי השירות בטבלה שלעיל לא כוללים קומת עמודים מפולשת, קולונדה וחניה תת קרקעית.
- שטחי השירות למטרות אלה יהיו: לקומת עמודים 35%, קולונדה 12%, חניה תת קרקעית 160% בשתי קומות.
- מספר הקומות לא כולל קומה טכנית.
- מגורש 209 לתכנון בעתיד, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית.
- לא כולל שטחי שירות כמפורט בסעיף 1.