

תכנית מסי נת/מק/552/22/ב

מבא"ת 2006

**עיריית נתניה**

נונהל הנדסה-מועצת תביע והשבחה  
מסי ותכנית 22/552/ב  
1.4.2014 התקבל ביום

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

08.05.2014

הוראות התוכנית

נונקבל

תוכנית מסי נת/מק/552/ב תיק מסי

שם תוכנית: מגדלי אופרה על היס איחוד וחלוקה מחדש

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מסי נת/מק/552/ב הועדה הפקידתית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מסי... 36... מינס... 11/11/14 מהנדס הועדה... הממונה על המחוז יו"ר הועדה</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, לשם הקמת צובר גז בתחום המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית
-------------------------

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגדלי אופרה על הים איחוד וחלוקה מחדש
		מספר התוכנית	נת/מק/552/22/ב'
	1.2 שטח התוכנית		12.707 ד'
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	04/03/12
יפורסם ברשומות	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	
		היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן 1,4,5 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בחלק מתחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית		
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי נתניה
		קואורדינטה X 694/150
		קואורדינטה Y 186/425
1.5.2	תיאור מקום	בין שדי ניצה ושלמה המלך.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית נתניה
		התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית נתניה רח' שלמה המלך 51

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8272	מוסדר	חלק מהגוש	9,166	212,172,164

## 1.5.6 גושים ישנים לייר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/22/552	21,20,19,2,1

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לייר

## 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/22/552	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/22/552 ממשיכות לחול	י.פ. 5215	14/08/2003 טו אב תשס"ג

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' גבי טטרו	04/03/12	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' גבי טטרו	04/03/12	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	טיגרמן	25/10/09	לי"ר	7	לי"ר	מחייב	לוח איזון והקצאה

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם חברה	מס' חברה	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה/ (
				אופרה על הים בע"מ	512785536	החשמלאי 10 עמק שרה, ב"ש	08-6281002				

## 1.8.2 יזם בפועל ל"ר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			אופרה על הים בע"מ ואחרים	512785536	החשמלאי 10 עמק שרה, ב"ש	08-6281002			
בעלים			עיריית נתניה		הצורן 6 נתניה	09-8603187			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			09-8821540	אופשיקין 40 נתניה			22254	1723748	גבי טטרו	אדריכל	עורך ראשי
			09-8828151	תל-חי 6 נתניה			700	056499239	ירון לזר	מודד	מודד מוסמך
			09-8616741	סמילנסקי 2 נתניה					דוד טיגרמן	שמאי	שמאי מקרקעין



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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב על פי סעיף 62א'(א) (1).  
 2.2.2 קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א'(א) (4)  
 2.2.3 שינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62א'(א) (5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – ל"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	2000	חניה
שצ"פ	2100A, 2100B	2100A
דרכים	1100, 1200	

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 ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חדר כושר ספא, בריכת שחיה, שירותי פנאי, משרדי חברת אחזקה, חניה, מחסנים, חדרים טכניים, מבני עזר, צובר גז
4.1.2	הוראות
א.	הוראות
	- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית נת/22/552 למעט ההוראות ששונות בתכנית זו. - תותר הקמה של צובר גז תת קרקעי בתחום המגרש בקו בניין אפס לכל הכיוונים. - יותר מעבר ברכב ורגלי מתחת למפלס ה- 0.0 בין תאי שטח 2000 ו- 2100 A.

4.2	שם ייעוד : שצ"פ
4.2.1	שימושים
	חניה תת קרקעית על פי המסומן בתשריט, גינון, מתקני משחקים, ריהוט רחוב בלבד.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות
	- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית נת/22/552 למעט ההוראות ששונות בתכנית זו. - השצ"פ (תאי שטח 2100A, 2100B) יפותח כיחידה אחת.
ב.	מרתפים
	- בתא שטח 2100 A, בתחום השטח בו מסומנת חניה תותר חניה תת קרקעית בהתאם להוראות תכנית נת/22/552. - יותר מעבר ברכב ורגלי מתחת למפלס ה- 0.0 בין תאי שטח 2100A ו- 2000.

4.3	שם ייעוד : דרכים
4.3.1	שימושים
	דרך
4.3.2	הוראות
א.	הוראות
	כקבוע בחוק התכנון והבניה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מערבי	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
תת קרקעי אפס לכל הכיוונים				עפ"י תוכנית מאושרות והיתרים				4,375	2000					
על קרקעי עפ"י תשריט														
תת קרקעי אפס לכל הכיוונים				4	—	—	3,750	3,750	—	—	—	6,250	2100 A 2100 B	שצ"פ

26/03/2014

עמוד 11 מתוך 13

## 6. הוראות נוספות

## 6.1. הפקעות ורישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
 השצ"פ יוקצה לרשות המקומית ללא תמורה וירשם על שמה.  
 החניה התת קרקעית תחת השצ"פ תשאר בבעלות בעלי תא שטח 2000 כיחידה בבית משותף, במידה ולא ניתן יהיה לרשום בית משותף כאמור יוחכר החניון לבעלי תא שטח 2000.

## 6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 6.3. תנאי להיתר בניה

- אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.  
 - תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

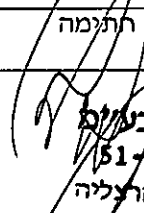

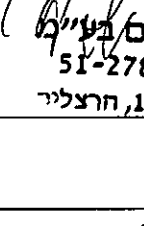
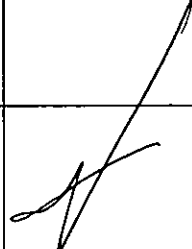
## 7. ביצוע התוכנית

## 7.1. שלבי ביצוע – ל"ר

## 7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישור התכנית

חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.3.14		אופרה על הים בע"מ ח.פ. 6-278553-51 חנשיא בן צבי 158, הרצליה			מגיש התוכנית
30.3.14		אופרה על הים בע"מ ח.פ. 6-278553-51 חנשיא בן צבי 158, הרצליה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
30.3.14		אופרה על הים בע"מ ח.פ. 6-278553-51 חנשיא בן צבי 158, הרצליה			בעלי עניין בקרקע
30.3.14		גבי טטרן אדריכלים בע"מ ה.פ. 512418931			עורך התכנית

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

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' 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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	v	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
v		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	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 נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		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?		

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למכנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- גבי טטרוב  
אני החתום מטעם אדריכלים בע"מ  
ה.פ. 512418931
- מספר זהות (שם), מספר זהות 1723748
- מזהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מסי נת/מק/22/552 ששמה איתנו והלוקה מגול ולהלן - "התוכנית".
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום איתנו מספר רשיון 22254.
  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 מזהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גבי טטרוב  
אדריכלים בע"מ  
ה.פ. 512418931  
חתימת המזהיר

30.3.14

תאריך

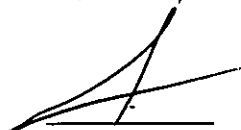


הצהרת המודד

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29/10/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



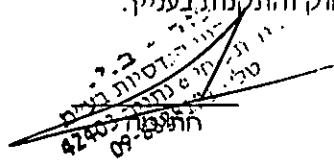
חתימה

ככך  
מספר רשיון

י'ן א'ס'ן  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/4/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

ככך  
מספר רשיון

י'ן א'ס'ן  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה (קבעו 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 הכללות 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			