

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0280529

נת/11/750-ה - שינוי שצ"פ לשפ"פ, רוטשטיין



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/12/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

08/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה יעוד משצ"פ לשפ"פ בשטח השצ"פ שבו עפ"י תכנית מאושרת נת/11/750 ג מותרת חניה תת-קרקעית. זאת על מנת לאפשר שיוך החניות התת-קרקעיות למגורים בתאי שטח 1A, 1C. יתרת שטח השצ"פ ישאר ללא שינוי. כמו כן קובעת התכנית זיקת הנאה לציבור בכל תחום השפ"פ וכי שטח השפ"פ ימשיך תפקודית את השצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
נת/11/750/ה - שינוי שצ"פ לשפ"פ, רוטשטיין

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0280529

שטח התכנית 9.569 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188053
קואורדינאטה Y	690425

### 1.5.2 תיאור מקום

מזרח העיר נתניה בשכונת קרית השרון בין הרחובות הבשן והר שגיא .

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הבשן	9	

שכונה קרית השרון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9901	מוסדר	חלק	18	17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 750	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 ממשיכות לחול.	4316	3806	02/07/1995
נת/ 750 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 / 11 ממשיכות לחול.	4781	4652	05/07/1999
נת/ 750 / 11 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 / 11 / ג ממשיכות לחול.	5897	1629	08/01/2009
נת/ 750 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 / 8 ממשיכות לחול.	5023	124	16/10/2001
נת/ מק/ 750 / 11 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 750 / 11 / א ממשיכות לחול.	5039		13/12/2001



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/06/2018	דן וינטראוב	05/06/2018	נספח זכויות בניה מאושרות	כן
טבלאות הקצאה	מחייב			11/06/2018	דן וינטראוב	11/06/2018	נספח טבלאות הקצאה	כן
בינוי	מנחה	1: 250		14/01/2018	דן וינטראוב	14/01/2018	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/01/2018	דן וינטראוב	14/01/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ד. רוטשטיין- חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	פתח תקוה	הסיבים (1)	49	073-2555444	073-2555445	reuven@rotshtein.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: שונים - דיירים רוכשים בייפוי כח לעו"ד ניסן מגיורא טל. 02-6470000, כתובת: ע"י אבישי בן-חיים ת.ז. 058699166 ו-ע"י דוד מויאל ת.ז. 038402673.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד. רוטשטיין- חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	reuven@rotshtein.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danarc@013net.net
	מודד	ראפת שאהין	1047		פסוטה	(1)		04-9870048	04-9870048	amirshaheen@013.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 462 פסוטה 251570.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה מחדש בשצ"פ וקביעת ייעוד לשפ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.

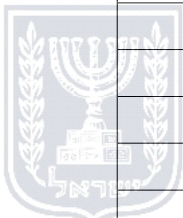
ב. שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ בתא שטח 1B ורישום זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום השפ"פ.

ג. הקצאת מקומות חניה בשטח השפ"פ עבור יח"ד בתאי שטח 1A ו-1C.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1A, 1C
שטח פרטי פתוח	1B
שטח ציבורי פתוח	4 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1A, 1C
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1A, 1C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4 - 2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	7,330	76.60
שצ"פ	1,908	19.94

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.46	331	שצ"פ באר
<b>100</b>	<b>9,569</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
76.61	7,323.35	מגורים ג'
5.84	558.35	שטח פרטי פתוח
17.55	1,677.97	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>9,559.67</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> בקומת הכניסה יותרו מגורים (דירות גן). בקומות: שטח מינימלי לדירת 4 חד' יהיה 110 מ"ר כולל ממ"ד ושטח מינימלי לדירת 5 חד' יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד. יותרו דירות גג בנסיגה חלקית מהיקף הקומה ו/או דירות "דופלקס". יתרת שטח הגג ישמש כמרפסת לא מקורה.
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b> א. בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע יהיה גג המרתף נמוך ב-0.6 מ' לשתילת עצים נמוכים וצמחים ונמוך ב-1.0 מ' לפחות מפני הקרקע, לנטיעת עצים בוגרים.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> גינה לצורכי ציבור. לא תותר כל בניה למעט מתקני ספורט, ריהוט גן, שביל להולכי רגל ופרגולות. שטח השצ"פ כולל באר קיימת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> על-קרקעי: שטח פרטי פתוח, לא תותר כל בניה למעט מתקני ספורט, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל, פרגולות. תת-קרקעי: תותר חניה פרטית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b> א. תותר הקמת חניון תת-קרקעי פרטי לרווחת דיירי הבניינים מתחת לשפ"פ. ב. החניות יירשמו ע"ש הדיירים. ג. תירשם זיקת הנאה לציבור בכל תחום השפ"פ. ד. תתאפשר כניסה מרחוב הבשן לחניה למגרשי המגורים.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b> א. לא תותר בניית גדרות שטח זה יהווה חלק בלתי נפרד מתאי השטח 3 ו-4. ב. גג מרתף החניה יהיה נמוך ב-0.6 מ' מפני הקרקע לשתילת עצים נמוכים וצמחים ונמוך ב-1.0 מ' מפני הקרקע לנטיעת עצים בוגרים.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> תירשם זיקת הנאה לציבור בכל תחום השפ"פ ותתאפשר כניסה מרחוב הבשן לחניה למגרשי המגורים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(2)		(2)	(2)		(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	4130	1A	מגורים	ג' מגורים		
(2)		(2)	(2)		(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	3200	1C	מגורים	ג' מגורים		
0	0	0	0					(3) 560			560	1B	חניון	שטח פרטי פתוח		
											1679	4, 3, 2	פארק / גן ציבורי	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכניות מאושרות נת/11/750/ג ו- נת/8/750.
- (2) עפ"י תכניות מאושרות נת/11/750/ג ו-נת/8/750.
- (3) למרתף חניה פרטית לדיירים במיקום עפ"י המסומן בתשריט ובנספח התנועה. לגינון מעל הקרקע כהמשך לשצ"פ סביבו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תותר בניית מרתף חניה בתא שטח (1B) - שפ"פ.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. 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 המים 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 חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3

רישום שטחים ציבוריים

תנאי לרישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין, קבלת אישור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.  
ב. הגשת תכנית עפ"י תקנה 27 לקביעת השטחים הפרטיים והציבוריים.  
ג. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.

6.5

תשתיות

א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.  
ב. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות. ביצוע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים, בקומת הקרקע.  
ג. תינתן זכות מעבר חפשי לתשתיות עירוניות אם יידרשו למרתף העליון לפי הצורך, ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.

6.6

חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש 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 ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

6.7

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**טבלת הקצאה בהסכמת בעלים**

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין				מס"ד	
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש/תא שטח המוקצה	חלקים במגרש/תא שטח (%)	שטח המגרש/תא שטח המוקצה במ"ר	מספר מגרש/תא שטח המוקצה		ייעוד המגרש	החלקים או בזכויות (%)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או מספר תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה		מס. גוש
		מגורים +שפ"פ	82.45%	7,890		1A 1B 1C	מגורים	79%		511572570		ד. רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	9,238	9,272	17(ח)	9901	1
	ד. רוטשטיין	עיריית נתניה	שצ"פ	12.49%	1,195	3	שצ"פ + שצ"פ עם חניה תת-קרקעית	21%				עיריית נתניה (1)					
		עיריית נתניה	שצ"פ	1.6%	153	4	(2)					עיריית נתניה					
		עיריית נתניה	שצ"פ (באר)	3.46%	331	2	שצ"פ באר	100%				עיריית נתניה	331	331	18		2
			100%	9,569									9,569			9901	סה"כ

**הערות :** (1) פני שטח השפ"פ יוחזרו ללא תמורה לעיריית נתניה ל-999 שנים.  
 (2) עפ"י תכנית מאושרת נת/11/750, ג, שטרם נרשמה.  
 (3) תותר בניית מרתף חניה מתחת לשצ"פ עפ"י נת/11/750, ג



10.06.2018

35111

דן וינטראוב- אדריכל ובונה ערים

תאריך

מספר רשיון

חתימת עורך התכנית

שם עורך התכנית



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - עפ"י נת/11/750, ג, ועפ"י נת/8/750**

יעוד	מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר			מ"ר	קדמי	צידי	אחורי				
			עיקרי (8)	שרות (4)									עיקרי	שרות (6)		
מגורים ב' (5)	30	3,200	6,076	2,588	===	3,200	11,864	56	17.5	1	3.0 מערבי 4.75 מזרחי 3.0 צפון מז'י 3.0 צפון מע'י	3.0	5.0	עד 13 קומות מעל דירות גן ועוד דירות גג ו/או דופלקסים סה"כ 15 קומות	כולל 3 דירות גן	
מרתף: בשטח כל המגרש																
מגורים ב' (5)	31	4,130	5,316.5	2,266	===	4,130	11,712.5	49	12	1	5.0 דרומי 3.0 מערבי 4.75 מזרחי	3.0	5.0	8 קומות מעל דירות גן ועוד דירות גג סה"כ 9 קומות	כולל 4 דירות גן	
מרתף: בשטח כל המגרש																
שצ"פ/באר (1)	342	331														
שצ"פ (2)	20	1,908														(7)
סה"כ		9,569	11,392.5	4,854			7,330									

**הערות:**

- (1) מיועד לבאר קיימת.
- (2) לא תותר כל בניה למעט מתקני ספורט, ריהוט גן פרגולות וכו' ומרתף חניה במיקום עפ"י המסומן בתשריט ובנספח התנועה.
- (3) אזור זה כולל את טיפוסי הבתים הבאים: בתי 13 קומות מעל דירות גן ודירות גג, סה"כ 15 קומות ("בתים משותפים"). בתי 7 קומות מעל דירות גן ודירות גג סה"כ 9 קומות ("בתים משותפים").
- (4) 40 מ"ר ליח"ד+ 6 מ"ר מחסן ליח"ד+ 12 מ"ר מחסן לדיירים.
- (5) בת.ב. 8999 - במגרש 30 אושרו בהיתר בניה מס. 1402205 מיום 09.09.2009, אושרו 7,027.4 מ"ר עיקרי, 2,162.9 מ"ר שרות ע.ק., 212.2 מ"ר שרות ת.ק. בת.ב. 8878 - במגרש 31 אושרו בהיתר בניה מס. 140040 מיום 11.02.2009, אושרו 6,074.92 מ"ר עיקרי, 1,971.98 מ"ר שרות ע.ק., 2,306.18 מ"ר שרות ת.ק.
- (6) תותר בניית מרתף חניה מתחת לכל שטח החלקה.
- (7) תותר בניית מרתף חניה עפ"י המסומן בתשריט ובנספח החניה.
- (8) עפ"י 108.5 מ"ר ממוצע ליח"ד.