

תכנית

נתקבל ביום 11.6.08
מס' תכנית 47800
מס' תיק 18120

- 16.05.2007
- 1.03.2008
- 25.05.2008
- 1.6.2008
- תוכן העניינים**

1. זיהוי וסיווג התכנית
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
4. יעודי קרקע ושימושים
5. טבלת זכויות והוראות בניה
6. הוראות נוספות
7. ביצוע התכנית
8. אישורים וחתימות

- 3
- 9
- 9
- 10
- 12
- 13
- 17
- 18

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.06.2008
נתקבל
תיק מס':

4017209

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית למשנה בייקום
מתכנן המחוז
תאריך 27.08.08

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
אורג
בישיבה מס' 4
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (א) 47800
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.12.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מתאר מקומית מס' נת / 800 / 42 / א'

"מקבצי דיור ברח' רזיאל בנתניה"

מרכז

מחוז

נתניה

מרחב תכנון מקומי

מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

מחוז מרכז

תכנית מס' נת / 800 / 42 / א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	"מקבצי דיור"
1.2	שטח התכנית	• 4,012 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה 8
		תאריך עדכון 01.06.2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	• ועדה מחוזית
		• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	187150
		קואורדינטה דרום צפון - X	692875

הפרויקט על שטח של 4.012 דונם נמצא במרכז העיר נתניה תחום בין הרחובות רזיאל יהלום וזנגביל.

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
 רשות מקומית
 התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות
 נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב שכונה רחובות מספר בית
 נתניה מרכז העיר
 תחום בין הרחובות רזיאל, יהלום וזנגביל
 2,4 17,19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8266	• מוסדר	• חלק מגוש	8,9,12,13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
נת / 101 / 2 / א'	א', ח'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת / 101 / 2 / א	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	1834	29.06.1972
נת/400 על תיקוניה	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	2844	26.08.1982
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו, למעט ההוראות ששוננו.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות – לא רלוונטי

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	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.		

מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה	גבי טטרן-אדריכלים בע"מ. דן וינטראוב- אדריכל ובונה ערים	01.06.2008		21		מחייב	הוראות התכנית הכוללות שני עמודי טבלת הקצאה
				1		1:500	מחייב	תשיט
				1		1:250	מחייב בחלקו מנחה בחלקו	נספח בנינו
		אר-דן, דן קשינסקי- יועצי תנועה.		1		1:250	מחייב	נספח תנועה
							מחייב	לוח הקצאות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-5289849		03-6202085	רח' פינסקר 69 תל-אביב	מגדלי העיר/חומרה/בע"מ חברה 51-3304162			

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-5289849	0505-241630	03-6202085 09-8829256	רח' פינסקר 69 תל-אביב רח' הרצל 22 נתניה	מגדלי העיר/חומרה/בע"מ חברה 51-3304162 מגדלי רז בע"מ חברה 512603424			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		0505-241630	09-8829256	רח' הרצל 22 נתניה	חב' מגדלי רו בע"מ 512603424				
	03-5289849		03-6202085	רח' פינסק 69 תל-אביב	מגדלי העיר/חומרה/בע"מ 51-3304162				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Tet_gi@netvision.net.il	09-8657722	0544-237810	09-8859990	ת.ד. 8763 נתניה	ח.פ. 51111055-3	22259 35111	1723748 054522909	נבי טטרן בע"מ דן וינטראוב	אדריכל
main@ar-dan.co.il	03-6958427		-03-6959771	רח' יגאל אלון 159 תל-אביב			5112435	דן קשינסקי	י.תנועה
	-03-7516356	0542-204703	03-7541000	רח' היצירה 14 ר"ג		593	46225433	נטני ושות' מודדים מוסמכים בע"מ יעחק בן יוסף מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

הקמת מבנה למקבצי דיור הכולל 238 יחידות בגובה של 10 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 ב. שינוי ייעוד מאזור מסחרי 5, מגורים ב', שביל, חניה ודרכים קיימות, לאזור מגורים מיוחד, מוסדות ציבור ומסחרי, דרך מוצעת ודרכים קיימות.
 ג. ביטול והרחבת דרכים קיימות.
 ד. הגדלת מספר קומות מ-8 ע"ע ל-3 קומות מרתף+10 קומות מעל קומת הקרקע העליונה +קומה טכנית.
 ה. תוספת שטחים עיקריים מ-4,676 מ"ר ל-10,800 מ"ר.
 ו. קביעת 238 יחידות למקבצי דיור.
 ז. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
 ח. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי.
 ט. קביעת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		4.012	שטח התכנית – דונם
45 יח"ד במצב הקיים		238	מגורים מיוחד – מספר יח"ד למקבצי דיור
	6,164	9,600	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		500	מבנה ציבורי
		700	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים מיוחד מוסדות ציבור ומסחרי
		2	דרך מוצעת
		3	דרך מוצעת
		4	דרך קיימת

4. ייעודי קרקע ושימושים

מגורים מיוחד מוסדות ציבור ומסחרי

שימושים יחידות דיור למקבץ מגורים-לאנשים בעלי צרכים מיוחדים, שרותים נלווים למקבץ הדיור כגון משרדי הנהלה, קבלה, תחזוקה, חדרי כביסה וכד', חדרי כושר, פיזיותרפיה וכו', שטח לשימוש מסחרי ושטח לשימוש ציבורי.
מגורים מיוחד מוסדות ציבור ומסחרי – תא שטח מספר 1 הוראות בניה

- א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת הזכויות.
- ב. תותר בניית מבנה אחד וינתן דגש מיוחד למיקומו בהתייחסות לרחובות הקפיים ובעיצוב החזיתות עם "שער" בצורת גשר מעל זיקת ה הנאה והכניסה למרתפים. הישער" ימוקם בסמוך לציר ברקת וינתן מענה להמשכיות הציר להולכי רגל לחלק הצפוני של המתחם כחטיבה תכנונית אחת עם עיצוב אדריכלי של המבנן בשלמותו.
- ג. תינתן התייחסות מיוחדת לפיתוח השטחים שבין החזית המסחרית והרחוב, כולל המדרכות בתוך תחום הדרך בתכנית פתוח כוללת למתחם כתנאי להיתר.
- ד. על מנת לנצל את הפרשי הגובה שבין רחוב רוזיאל לרחוב זנגביל, תותר בניית קומת כניסה תחתונה לשימוש מסחרי ושטחי שרות למבנה. גובה קומה זו יהיה עד 6.0 מ'.
- ה. בקומת הכניסה הראשית העליונה מצד רחוב רוזיאל ימוקם לובי כפול משרדי הנהלת מקבצי הדיור וכו'. סה"כ שרותים ציבוריים יהיו בשטח כולל של 500 מ"ר לטובת מקבצי הדיור.
- ו. מצד רחוב זנגביל במפלס זה ימוקם שטח למבנה ציבורי עם כניסה נפרדת גובה קומה זו לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו.
- ז. מעל קומת המסחר תותר בניית 10 קומות ומעליהן קומה טכנית.
- ח. תותר בניה מעל הכניסה למרתפים שתשמש כ"גשר" למעבר הציבורי.
- ט. הגובה המכסימאלי של המבנה יהיה 60 מ' מעל קומת הקרקע התחתונה שלו.
- י. תותר בניית 3 מרתפים בגבולות המגרש ובתנאי הבטחת מעבר תשתיות עירוניות.
- יא. השימושים שיתרו במרתפים: חניה פרטית, 100 מקומות חניה ציבורית, חניה תפעולית, חדרי מכונות, מערכות טכניות, חדרי איחסון, חדרי שנאים וכו'.
- יב. חדר שנאים ייבנה במרתף ובנייתו תותר בקו בניין 0.0.
- יג. חמרי הגמר יהיו עמידים, בסטנדרט גבוה ונוחים לאחזקה כגון לוחות אבן, שיש, קירות מסך, אבן נסורה או שוי"ע.
- יד. קולטי השמש, מערכות מיזוג אויר, יהיו מוסתרים ומשולבים בעיצוב הבנין.
- טו. תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקווי הבנין הקדמיים. המרפסות יבנו בצורה שלא תהיינה אחת מעל השניה.
- טז. מתקני עזר לשימוש דיירי הבנין כמו: חדרי גאז, עגלות, אשפה ימוקמו בקונטור המבנה בלבד.
- יז. המבנה יהיה נגיש לרכב חרום במפלס הכניסה העליונה והתחתונה.
- יח. תחול הפרדה בין השימושים השונים במבנה, כניסות נפרדות, חדרי אשפה, מעליות אחסנה וכו'.
- יט. המבנה יעמוד בקריטריוני הנגישות של מבנה ציבורי.
- כ. איכות הסביבה: מתקני ביו, ניקוז, סילוק ופינוי אשפה, מניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומה"ע.
- כא. מערכת הניקוז תחוייב בבניה משמרת מים לאישור מנהלת מבי"ת.

כב. מקבצי דיור: תמהיל הדירות בשטח מינימאלי עיקרי ברוטו - 36 מ"ר לדירת יחיד. 45 מ"ר לדירה זוגית.

מספר הדירות הזוגיות לא יפחת מ- 25% מסה"כ מספר יחידות הדיור המבוקשות. יחידות הדיור יהיו לשימוש ארעי או קבוע של אוכלוסיות הנזקקות להגנה כגון: קשישים, עולים חדשים וכו', ובהסכמת אגף הרווחה של העירייה. סה"כ ייבנו 58 יחידות זוגיות ו-180 יחידות יחידות.

השימושים הציבוריים המותרים יהיו: לובי, ח.אוכל / קפיטריה, מטבחון, ח. כביסה / גיהוץ, מחסנים, ח.אשפה/מחזור, משרד קבלה, מחסן, שרותים, ח. חשמל, ח.טיפולים/אחות, ספריה, פינת מחשבים וכו'.

כג. מסחר: השימושים המותרים יהיו: חדרי כושר, מרפאות, מספרה, חנות ספרים, משרדים למקצועות חופשיים, בתי קפה ומרכול וכו'. לא יותרו חנויות ירקות וקיוסקים.

לא יותר גידור בחזית המסחר, פתחי החנויות יהיו מופנים לכיוון הרחוב. לא יותרו מקבצי רוכלות בתחום המגרש. הפיתוח בתחום המגרש יתן דגש לכך באופן שלא יאפשר את הקמתם של מקבצי רוכלות. המסחר יהיה לאורך הרחובות יהלום וזנגביל.

כד. בניה לשימוש ציבורי: ייבנה שטח עיקרי של 500 מ"ר לשימוש ציבורי בקומת הקרקע העליונה. בעת הוצאת היתר הבניה תיקבע תכלית שטח ציבורי זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מוצע

קדמי מורחי	קדמי דומי	קדמי צדדי	קדמי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחידות מקבצי הדיור לדונם נטו)	מספר יחידות מקבצי הדיור	תכנית (%) משטח תא העטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטח תא מס' תא שטח	יעד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שירות	עיקרי			שירות	עיקרי
5.0	5.0	5.0	4.0	3	10 על גבי קומת עמודים כפולה+קומה טכנית*	50 ***	70.2	238	78 **	663	22,380	7,800	7,800	10,800	3,780	4,012	3,377	[1]	מגורים מיוחדים מוסדות ציבור ומסחרי
											---					218		דרך מוצעת	
											---					8		דרך מוצעת	
											---					409		דרך קיימת	
											22,380	7,800	7,800	10,800	3,780	4,012		סה"כ	

* מספר הקומות נקבע מעל קומת הקרקע העליונה הכפולה ברחוב ריזאל.
 ** לקומת הקרקע בלבד. תכנית קומה טיפוסית תהיה 45% משטח המגרש.
 *** גובה זה הוא מעל מפלס הרחוב העליון ריזאל וכולל גובה של אנטנות עתידיות.

טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים

קדמי מוזחי	קדמי מערבי	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות לתחתית	מספר יחיד	הכסית	אחוזי בניה עיקריים כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	מס' מגרש	יעוד
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקריים						מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				
5.0	6.5	6.5	צפוני	6.5	עפ"י שטח/100	מגרש א-23 ובמגרש ח-22	30	157.5	2,386	---	2,386	2,386	א' (ח'9, ח'1)	א' (ח'9, ח'1)	מגורים ב'
7.0	4.0	1.5	צפוני	4.5	עפ"י שטח/100	מגרש א-23 ובמגרש ח-22	30	157.5	2,290	---	2,290	2,290	ח' (ח'13, ח'1)	ח' (ח'13, ח'1)	מסחרי 5***
										---		457	ח'12 (ח'1)	ח'12 (ח'1)	חניה
										---		409	ח'9, ח'1 (ח'1)	ח'9, ח'1 (ח'1)	דרך קוימת
										---		177	ח'12, ח'13 (ח'1), ח'9, ח'1 (ח'1)	ח'12, ח'13 (ח'1), ח'9, ח'1 (ח'1)	שביל
												4,012			סה"כ
									157.5		4,676				

הערות
 ** שטחי השרות ניתנים עפ"י נת/100/ש'1 ועפ"י נת/7400 על התיקוניה.
 *** השימושים המותרים : מסחר, משרדים, מלונות, מגורים, שעשועים באישור הועדה המקומית.
 קו בנין 0 צדדי ואחורי לקומות המרתף.

6. הוראות נוספות

6.1 סטייה מנספח הבינוי

נספח הבינוי הינו מנתח בלבד. ניתן יהיה לשנותו כל עוד תישמר רוח התכנון, זיקות ההנאה, זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת זכויות הבניה.
כל שינוי במספר יחידות הדיור יהווה סטייה ניכרת.

6.2 הנחיות להגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני

- א. התכנית תפרט חומרי גמר של המבנה, חומרי גמר של המרפסות ותכלול העמדת המבנה בשטח, גובה המבנה, חזיתות, סדרי חניה, דרכי גישה, פתרונות איורור למרתפי חניה וכד'. התכנית תכלול הוראות שילוט (כולל מיקום) שיהיה חלק בלתי נפרד מהבניין.
- ב. יושם דגש בטיפול מפורט בחזיתות לרחובות יהלום וזנגביל. דגש יושם על פיתוח שטח לאורך חזיתות אלה כך שלא יתאפשרו מקבצי רוכלות בצמוד לבנין.
- כמו כן יושם דגש בפיתוח השביל שהינו דרך זיקת ההנאה למעבר מצפון לדרום. על המעבר להיות מואר, מגונן ומזמין לעבור בו.
- ג. לא יותר גידור בחזית המסחר, פתחי החנויות יהיו לכיוון רחובות יהלום וזנגביל.
- ד. התכנית תכלול מעברים לציבור ותאורה כאשר דגש יושם על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים הציבוריים.
- ה. יינתנו פתרונות למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק.
- ו. התכנית תכלול פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכדומה לאישור מח' גנים ונוף.

6.3 זיקת הנאה

- א. בתחום התכנית יירשמו זיקות הנאה, כמסומן בתשריט, לטובת:
 - א.1 זיקת הנאה למעבר הציבור בחזית המסחרית.
 - א.2 זיקת הנאה למעבר הציבור בכיוון צפון-דרום.
 - א.3 זיקת הנאה לטובת הציבור בחזית המזרחית.
- ב. זיקות ההנאה יירשמו ע"י מבקש הבקשה ועל חשבונו.
- ג. מיקום זיקת ההנאה יהיה מחייב.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית לצרכי רישום בועדה המקומית על חשבון היוזם.
- ב. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
- ג. רישום זיקות הנאה בלישכת רשם המקרקעין לטובת מעבר הציבור ולטובת העירייה.
- ד. אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני בוועדה המקומית וקבלת אישור מחלקת גנים ונוף. התכנית תכלול חזיתות ופיתוח סביבתי, תציג ותבטיח קיומו של שטח מגונן בתחום שטח התכנית לשרותי דיירי מקבץ הדיור ובאישור מה"ע.
- ה. אישור תכנית להסדרי תנועה לאורך רחוב יהלום ובשני הצמתים יהלום/זנגביל ויהלום/רזיאל, ע"י משרד התחבורה/רשות התמרור.

6.5 תנאי לטופס 4

- א. רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין על חשבון היוזם.
- ב. הסכם חתום עם חברת אחזקה.
- ג. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה, עפ"י התכנית שיאושרו ע"י משרד התחבורה/רשות התמרור.

6.6 אחזקת שטחים משותפים

א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, מרתפים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם עפ"י תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה.

6.7 מנגנון לקביעת ייעוד בתום 10 שנים

בתום חוזה בין משרד הקליטה לבין יזמי התכנית, יעוד הקרקע יוותר כיעוד המופיע בתכנית. יחידות הדיור המיועדות למקבץ הדיור, ישמשו כיחידות דיור מוגן. כל שאר השימושים, כשם שנקבע בתכנית זו, יהיו ללא שינוי.

6.8 היטל השבחה

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

6.9 חניה

א. החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.
ב. מספר מקומות החניה לא יפחת מטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
ג. החניה תהיה ברובה במרתפים. מספר החניות העיליות לא יעלה על המספר המופיע בנספח החניה.

6.10 פיתוח ותשתית

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, כיבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.11 רישום שטחים ע"ש הרשות

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יעברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב 1	בניית כל המתחם במלואו.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6/06/08	[Handwritten Signature]	מגדלי העיר(חיפה) בע"מ חברה 51-3304162			מגיש התכנית
4/06/08	[Handwritten Signature]	מגדלי העיר(חיפה) בע"מ חברה 51-3304162 מגדלי רז בע"מ מגדלי רז בע"מ חברה 51-2603424			יזם בפועל
4/06/08	[Handwritten Signature]	מגדלי העיר(חיפה) בע"מ חברה 51-3304162 מגדלי רז בע"מ חברה 51-2603424			בעלי עניין בקרקע
3/6/08	[Handwritten Signature]	ח.פ. 5111055-3 אדריכלים בע"מ ח.פ. 512418531	1723748 054522909	גבי טטרו בע"מ דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	עורכי התכנית

נספחים

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנית נקבעה טעונה אישור השר		
החלטה	תאריך ההחלטה	החלטה

טבלת הקצאה

לתכנית מספר נת / 800 / 42 / א'

פרטי החלקות הקיימות

החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סדורי
מלאה	861		חברה 51-3304162		מגדלי העיר(חיפה)בע"מ	8 (חלק)	8266	1
מלאה	99				עיריית נתניה	8 (חלק)	8266	2
מלאה	50				עיריית נתניה	8 (חלק)	8266	3
מלאה	657		חברה 51-3304162		מגדלי העיר(חיפה)בע"מ	9 (חלק)	8266	4
מלאה	298				עיריית נתניה	9 (חלק)	8266	5
מלאה	39				עיריית נתניה	9 (חלק)	8266	6
77/100	491		חברה 51-3304162		מגדלי העיר(חיפה)בע"מ	12 (חלק)	8266	7
23/100			חברה 512603424		מגדלי רז בע"מ			
מלאה	49				עיריית נתניה	12 (חלק)	8266	8
מלאה	456				עיריית נתניה	12 (חלק)	8266	9
77/100	963		חברה 51-3304162		מגדלי העיר(חיפה)בע"מ	13 (חלק)	8266	10
23/100			חברה 512603424		מגדלי רז בע"מ			
מלאה	11				עיריית נתניה	13 (חלק)	8266	11
מלאה	38				עיריית נתניה	13 (חלק)	8266	12
	4,012							סך כולל

* במקרה של תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

12.2 טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה

לתכנית מספר נת / 800 / 42 / א'

פרטי המגרשים המוקצים											
חתימות בעלים	מס' יחיד **	ייעוד	מסלולי דורך מסחרי בשטח של 700 מ"ר	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה ארעי/סופי *	מס' מגרש/ תא-שטח עפ"י התכנית	מס' גוש
	238	מקבלי דורך מסחרי בשטח של 700 מ"ר			3,378	חברה 51-3304162	מגדלי העירונית			1	8266
		שטח מבונה של 500 מ"ר המסומנות				מגדלי רז בע"מ 51-20342-4	עירית נתניה			2	8266
		דרך			218		עירית נתניה			3	8266
		דרך			8					4	8266
		דרך			408						8266
					4,012						8266

* ימולא ע"י רשם המקרקעין
** ימולא לפי העניין

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: ולחוו"ף, צה"ל, רשות התעופה האזרחית		
		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?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	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 וחותמת ⁽³⁾	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		
	√	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 חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אנו החתומים מטה: גבי טטרו-דן וינטראוב, מס' תעודת זהות 1723748,054522909, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו ערכנו את תוכנית מס' נת / 800 / 42 / א' (להלן – "התוכנית").
 2. אנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 22259,35111.
 3. אנו ערכנו את התוכנית בעצמנו ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- | א. אר-דן | הנדסת תנועה | נספח תנועה |
|---|-------------|------------|
| ב. דן קשינסקי | | |
| ג. | | |
| 4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף. | | |
| 5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התוכנית שהגשנו, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. | | |
| כמו כן, הננו מאשרים כי המסקנות וההמלצות שהגשנו, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתנו ושיפוטנו. | | |
| 6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה דלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירי זה אמת. | | |

גבי טטרו
אדריכלים בע"מ
ח.פ. 5124188

חתימת המצהירים

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אנו החתומים מטה גבי טטרו-דן וינטראוב-אדריכלים ובוני ערים.

מס' תעודת זהות 1723748, 054522909.

מצהירים בזאת בכתב כדלקמן:

1. אנו השתתפנו בעריכתה של תוכנית מס' נת / 800 / 42 / א' ששמה: מקבצי דיור.
(להלן – ה"תוכנית").
2. אנו מומחים לתחום אדריכלות ובינוי ערים ויש בידינו תעודה מטעם א.א.א.י (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 22259,35111.
3. אנו השתתפנו בעריכת הנושאים תשריט, תקנון, נספח בינוי, בתוכנית.
4. אנו בעלי המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתנו המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתנו המקצועית.
5. הננו אחראים לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתנו ושהשתתפנו בעריכתם.
6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה שלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירנו זה אמת.

~~גבי טטרו~~
~~אדריכלים בע"מ~~
512418851

חתימת המצהירים

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת / 800 / 42 / א'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.02.2004 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

593
מספר רשיון

גמניו ושות' - יצחק בן-יוסף
שם המודד המוסמך

החתימה
יצחק בן-יוסף
מודד מוסמך ושאי מקרקעין
04/06/08

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16.05.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יצחק בן-יוסף
מודד מוסמך ושאי מקרקעין
חתימה

593
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 04/06/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יצחק בן-יוסף
מודד מוסמך ושאי מקרקעין
חתימה

593
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.