

4018140

תכנית מס' נת/מק/750/8

מב"מ 2006

**עיריית נתניה**

מינהל הנדסה - מחלקת תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' תכנית 87/750/נת  
התקבל ביום 11.5.2010

**הוראות התוכנית**

תכנית מס' נת/מק/750/8  
מגורים במזרח נתניה - שיכון ובינוי

משדד הפנים  
מחוז מרכז  
13.05.2010  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תוכנית - תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/750/8</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 15 ביום 24.3.10</p> <p>מזכיר ועדה</p> <p>הממונה על המחוז ירדן חוועית</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית ממירה שטח מסחר למגורים על ידי תוספת יחידות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מחוז מרכז**

**תכנית מס' נת/מק/750/8**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית  
 מגורים במזרח נתניה – שיכון ובינוי

מספר התכנית  
 נת/מק/750/8

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית  
 8.285 דונם

מהדורות 1.3 מהדורות  
 שלב

מספר מהדורה  
 בשלב  
 4

תאריך עדכון  
 המהדורה  
 23.2.2010

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית  
 תכנית מפורטת

האם מכילה  
 הוראות של  
 תכנית מפורטת  
 כן

מוסד תכנון  
 המוסמך לאשר  
 התכנית  
 ועדה מקומית.

לפי סעיף בחוק  
 62 א (א) (6), (8)

היתרים או  
 הרשאות  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
 הרשאות.

סוג איחוד  
 וחלוקה  
 ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת  
 הוראות לעניין  
 תכנון תלת מימדי  
 לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה מערב 689850  
 מזרח - Y  
 קואורדינטה דרום 189000  
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום ברחוב האלונים פינת דרך הפארק, נתניה מזרח.

1.5.3 רשות מקומית רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישב שכונה רחוב מספר בית  
 נתניה  
 מזרח נתניה.  
 רחוב האלונים פינת דרך הפארק.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9090	מוסדר	חלק מהגוש	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.7 מגרשים מתוכננים קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש
נת/750/7	5

**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/750/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/750/7 ממשיכות לחול.	5082	9.06.2002
נת/400/7 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	2844	26.08.1982

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		17		23.2.10	דני איל	ועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:500		1	23.2.10	דני איל	ועדה מקומית	

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 מטעמו**

1.8.1 מניש התכנית וזים בפועל

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התביעה וזים בפועל
Amal.cl@shikun- evdim.co.il	03- 6301548		03- 6301550	נחלת 3 רמת-גן ת.ד. 52215	שכון עובדים ביימ 52-0021171-1	-	-	026697490	026697490	באמצעות ענת אלנר	-	מגיש התביעה וזים בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03- 5621741		03- 5638383	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה תל אביב	רשות הפיתוח חוכרים			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
mail@eval.biz	03- 5224043	052- 4312433	03-5226524	רח' סירקין 34, תל אביב 63562	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים ביימ	37322	056091895	דני איל	אדריכל	אדריכל
moshe@hf- mapping.co.il	03- 9626874	052 3- 961250	03-9627082	חשרות הישוב 10 ראשליע	ע.מ. 513750752 חלפני - פלוס ח.מ. 511582447	442	42468215	משה פלוס	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

התכנית ממירה שטחי מסחר למגורים ע"י תוספת יחיד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. המרת שטחי מסחר למגורים, מבלי לשנות את סה"כ שטח הבניה הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) 6.  
 ב. תוספת שתי יחיד לפי סעיף 62 א (א) 8.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 8.285

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	26,535		250 +	26,285	מ"ר	מגורים
	231		2 +	229	מסי יחיד	
	0		250 -	250	מ"ר	מסחר

הערה: 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 בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
--	--		

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים ד'****4.1.1 שימושים**

תותר בניה למגורים, תניה, מתקנים טכניים, אחסנה לדיירים וואו מתקנים לשרות ולרווחת הדיירים בכל הקומות. הכל על פי הוראות נת/750/8 על נספחיהן למגרש 5.

**4.1.2 הוראות**

- א. כל הוראות תכנית נת/750/8 על נספחיהן למגרש 5 חלות על התכנית למעט הוראות ששונות בתכנית זו.
- ב. זכויות בניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע.



**5. טבלת זכויות והוראות בנייה**

טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

אתר	צד	קווי בנין (מטר) (3)	מרחק קומות	מספר קומות מעל לפנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד ליוניס נטר)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תת השטח	אחוז בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש / (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
										שטח יחיד	שטח יחיד + שטח יחיד	שטח יחיד + שטח יחיד	שטח יחיד + שטח יחיד			
לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	מרתף חניה לפי תכנית מאושרת	15 לא עמודים כולל ק. עמודים או ק. עמודים	62	27.88	231	70% משטח המגורש המגורש בקומות הקרקע 45% בקומות מעל. לא כולל מרתף חניה	487	40,375	40,375	40,375	487	231	231	שטח יחיד
לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	מרתף חניה לפי תכנית מאושרת	15 לא עמודים כולל ק. עמודים או ק. עמודים	62	27.88	231	70% משטח המגורש המגורש בקומות הקרקע 45% בקומות מעל. לא כולל מרתף חניה	487	40,375	40,375	40,375	487	231	231	שטח יחיד

הערות: (1) שטחי השרות חושבו עפ"י נת/77/50/7. שטח הממ"דים עפ"י חוק התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה יחול על התכנית בהתאם להוראות החוק.

**6.2 פתוח ותשתית**

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.

**6.3 הוראות לחניה**

הוראות לחניה ומספר מקומות חניה יהיו עפ"י נט 7/750, פתרונות החניה יינתנו בעת בקשה להיתר בניה.

**6.4 הוצאות**

הוצאות עריכת התכנית נט 7/750 הכוללת לוח איזון, מדידה, ותכנית לצרכי רישום יחולו על היזם המוציא לפועל את מימושה, עפ"י חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12 עפ"י יחסית זכויות הבניה מכלל התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		שיכון עובדים בע"מ 52-0021171-1	026697490	באמצעות ענת אלנר	מגיש התכנית ויזם בפועל
				רשות הפיתוח חוכרים	בעלי זכויות בקרקע
		אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513750752 ע.מ.	056091895	דני איל	עורך התכנית
		הלפרין - פלוס 511582447 ח.פ.	42468215	משה פלוס מודד מוסמך	מודד

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	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 שלם וסגור)	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 <sup>(2)</sup> .	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		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
ל.ר		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	
ל.ר		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.  
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ דני איל \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_ 056091895, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי \_\_\_\_\_ נת/מק/750/8 ששמה \_\_\_\_\_ מגורים במזרח נתניה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ אדריכלות מספר רשיון \_\_\_\_\_ 37322.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
דני איל                      אדריכל                      תשריט ותקנון
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 אחד 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.

**אדם איל דני איל**  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

28/2/10

חתימת המצהיר

תאריך

**תצהיר מודד**

אני החתום מטה משה פלוס ממשדד הלפרין – פלוס, מס' תעודת זהות 42468215, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' נת/מק/750/8 ששמה מגורים במזרח נתניה. (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום מדידות ויש בידי תעודה מטעם המרכז למיפוי ישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 442.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מדידה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

משה פלוס  
 מודד מוסמך  
 מס' רישוי 442  
 חתימת המצהיר

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות - ל:ה:

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		



התחנות לעריכת הוראות התכנית

מבוא"ת 2006

נספח - טבלת זכויות (הוראות בנייה) - מצב מאושר

אחוזי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל לפניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לז"ז נט)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
									שטח בנייה	שטח שירות			
אחוזי	צירי	קדמי	מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת	15 לא	27.64	70% משטח רמג'ש בקומת הקרקע 45% בקומות מעל. לא כולל מרתף ת"ג.	487	40,375	13,740 (100+ למסחר בק. קרקע	8,285	5	מגורים מיוחד
						229	487	40,375	13,840	26,535			ש"ח"כ
						229	487	40,375	13,840	26,535			ש"ח"כ

23/02/10

עמוד 17 מתוך 17