

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28.01.2013  
נתקבל  
תיק מס' 17.1.2013

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' נת/519/7

<p><b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז 28.01.2013 נתקבל תיק מס'</p>	<p><b>שם תוכנית: דיור מוגן - "נופי השרון"</b>  מחוז: מרכז מרחב תכנון מקומי: נתניה סוג תוכנית: תכנית מפורטת</p>
---	--

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אוסר בשינוי מס' 31 מיום 27/1/13 מהנדס העיר ראש הועדה</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 25-02-2013 תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת תוספת שטחים עיקריים בשטח של 500 מ"ר לצורך הרחבת המחלקה הסיעודית, ושרותים נוספים לדיירים בדיור מוגן "נופי השרון".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

דיור מוגן - "נופי השרון"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/519/7	מספר התוכנית	
	2.921 ד'	1.2 שטח התוכנית
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
4	מספר מהדורה בשלב	
5/12/2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים נתניה

קואורדינטה X 187148.7113  
קואורדינטה Y 692429.7649

1.5.2 תיאור מקום רח' פתח תקווה פינת רחוב הפורצים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נתניה

התייחסות לתחום הרשות

נפה השרון

יישוב נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה

רחוב

פתח תקווה

מספר בית

1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק מהגוש	205	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/519/2	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/519/2 ימשיכו לחול.	3900	11/7/1991
נת/519/5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/519/5 ימשיכו לחול.	4932	9/11/2000
נת/400/7	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ימשיכו לחול.	2844	26/8/1982

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	CityBee אדריכלים	5.12.2012		13	1:500	מחייב	הוראות התוכנית הכולל נספח זכויות הבניה במצב מאושר
	ועדה מחוזית	CityBee אדריכלים	5.12.2012	1		1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גיש/ חקיה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	info@alrov.co.il			03-7147777	שד' רוטשילד 46 תל-אביב	520038894	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ				

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@alrov.co.il		03-7147777	שד' רוטשילד 46 תל-אביב	520038894	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע (בעלים)**

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@alrov.co.il		03-7147777	שד' רוטשילד 46 תל-אביב	520038894	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ			

**1.8.4 בעלי עניין בקרקע (חוכרים)**

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6897947	רח' הרכב 4, תל אביב		מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ			

**1.8.5 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ערך שקד
Ctb.arch@gmail.com	03-5403938	03-5403938	הירקון 29, בני ברק			120059	03416504		

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.6

דוא"ל	מקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
			09-8624674	תל חי 6 נתניה			700		ירון לזר	לור ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ	



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטחים עיקריים בתוך מעטפת של בנין קיים לדיר מוגן.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר בתוך מעטפת של בנין קיים לדיר מוגן.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 2.921 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5534	+500	5034	מ"ר	דיר מיוחד
		117	ללא שינוי	117	מס' יחיד	
		2331	ללא שינוי	2331	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני הטבלה בסעיף 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה בסעיף 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ד	205	דיוור מיוחד ומסחר

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מ"ר	אחוזים	מ"ר	מצב מאושר
אחוזים	יעוד				
100	דיוור מיוחד ומסחר	2921	100	2921	אזור מסחרי מיוחד ודיוור מוגן



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: דיור מיוחד ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מגורים למטרת "דיור מוגן לקשישים" ומסחר.
ב.	שירותים נילוויים כגון מגורים לדיור מוגן, מועדונים, מטבח, משרדים, שרותים רפואיים וסיעודיים, חדרי התכנסות ואחרים
ג.	יותרו כל השימושים בהתאם לתכניות המאושרות החלות במקום.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	יותרו הגבהת חזיתות הבניין בשיעור שלא יעלה על גובה קומה לצורך סגירת חלל הגגות .
ב.	יהיה ניתן לנצל את זכויות הבניה גם בשטחים התת קרקעיים ובלבד שלא יופחתו מקומות חניה קיימים.
ג.	שינוי בחזיתות הבניין כתוצאה מתוספות בניה על גג קיים יהיה המשכי ויותאם לחזיתות הקיימות.
ד.	חומרי הגמר יהיו תואמים למבנה הקיים וישתלבו בו.
ה.	כל זכויות הבניה והוראות הבניה כמפורט בתוכניות מאושרות החלות במקום יחולו בתחום התכנית למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**מצב מוצע**

אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות		מעל מפלס לכניסה הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי							שרות	שרות	עיקרי	שרות			
0	0	3.5 (לכיוון הגשר)	5	4	10	55	64%	40	117	863%	25,218	13849	359	3504	(1) 5175 (2) 2331	2921	1	דזור מיוחד (מסחר)

- (1) שטח עיקרי – דזור מוגן
- (2) שטח עיקרי – מסחר
- (3) יותר נידד שטח עיקרי אל מתחת לקרקע כל עוד ישמר מספר התניות הנדרש וכל עוד תוספת השטחים העיקריים מעל ומתחת לקרקע לא תעלה על 500 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היתר בניה**  
 א. לעת מתן היתרי בניה יש לקבל אישור משרד הבריאות.  
 ב. לבקשה להיתר בניה תצורף הצהרת מהנדס כי המבנה הקיים תוכנן לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 וכי התוספת המבוקשת אינה פוגעת ביכולת המבנה לעמוד ברעידות אדמה.

**6.2 חניה**  
 על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1982, תוספת זכויות על פי התב"ע יהיו בתנאי מתן פתרונות חניה בהתאם.

**6.3 היטל השבחה**  
 הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע - ל"ר**

**7.2 מימוש התוכנית - ל"ר**

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: <i>[חתימה]</i>	תאריך:
	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ		מספר תאגיד: 520038894
עורך התוכנית	שם:	חתימה: <i>[חתימה]</i>	תאריך:
	CityBee אדריכלים	עו"ד לשם אדריכל	מספר תאגיד: 120059
יזם בפועל	שם:	חתימה: <i>[חתימה]</i>	תאריך:
	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	ת.ז. 033067620 מ.ר. 3556832	מספר תאגיד: 520038894
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: <i>[חתימה]</i>	תאריך:

מספר תאגיד: 520038894	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ	
--------------------------	---------------------------	--

טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מאושר

תוכנית מספר: נת/ 519 / 7 שם התוכנית: זיורד מוגן - "נופי השרון"

עיר זור ש"כ - אוראל  
 ת"ד 10059 / 10059  
 ע"מ 10059  
 עורך התוכנית: אדרי' ערן שקד תאריך: 30/12/12 חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לז"מ נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד- צד- שמאלי	צד- ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת							מעל לבנייה הקובעת	סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת				עיקרי
0	0	0 (לכיוון הנשר)	5	4	55	40	117	64%	846%	24,718	13849	359	3504	(1) 4675 (2) 2331	2921	205	מסחרי מיוחד ודיור מבן