

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	משרד הפנים מחוז מרכז 04.07.2013
תוכנית מס' נת / מק / 542 / 9 א	נתקבל תיק מס:

שם תוכנית: תוספת קומות - מתחם טשרניחובסקי - חב' רוטשטיין

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: נתניה  
סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לצמצם את תכסית הבניין ע"י תוספת 4 קומות .

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>תוספת קומות - מתחם טשרניחובסקי - חב' רוטשטיין</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>נת / מק / 542 / 9 א</p> <p>4.171 דונם</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>04.04.2012</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א (א) 5 , 62 א (א) 9</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>
--	---	---

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- 186975 קואורדינטה X  
690750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום המגרש מצוי על רח' הגר"א במרכז העיר כחלק ממתחם מגורים הנמצא ליד ביה"ס טשרניחובסקי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- נתניה רמת ידן הגר"א 6

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסדר	• חלק מהגוש		158 , 157 , 29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי****1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת / 542 / 9	1003

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלבנטי**

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.08.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/7/400 על תיקוניה
03.06.2009	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/9/542. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת / 542 / 9

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	04.04.2013		15		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
					1		מנחה	נספח טבלת זכויות למצב מאושר

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											
גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8242	office@rotshtein.co.il	073-2555445		073-2555444	רחוב הסיבים 49 פתח-תקוה	חברה 51189204-4	רוטשטיין שירת השרון בע"מ		058699166	ע"י אבישי בן חיים	
29									036295665	ו-ע"י רועי טויזר	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@rotshtein.co.il	073-2555445		073-2555444	רחוב הסיבים 49 פתח-תקוה	חברה 51189204-4	רוטשטיין שירת השרון בע"מ		058699166	ע"י אבישי בן חיים		
								036295665	ו-ע"י רועי טויזר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
office@rotshtein.co.il	073-2555445		073-2555444	רחוב הסיבים 49 פתח-תקוה	חברה 51189204-4	רוטשטיין שירת השרון בע"מ	058699166	ע"י אבישי בן חיים			
							036295665	ו-ע"י רועי טויזר			

## 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	עורך ראשי
danoots@walla.com	09-8855059	0505-348891	09-8855060	ת.ד. 8816 אזה"ת ק.ספיר נתניה			35111	054522909	דן וינטראוב	אדריכל	עורך ראשי
amirshaheen@013.net.il	04-9870048	050-8258020	04-9870048	ת.ד. 462 פאסוטה 25170			1047	21856497	ראפת שאהין	מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד



**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**

הקטנת תכסית הבניין ע"י תוספת קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הגדלת מספר קומות מ- מרתף + ק. קרקע כפולה + 10 קומות+פנטהאוז+ח.טכניים ל- מרתף + ק. קרקע כפולה + 14 קומות+דירת גג+גג טכני בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק .
- ב. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק ע"י :
1. הגדלת מרחק מינימלי בין המבנים במגרש מ-7.5 מ' ל- 8.0 מ' .
  2. הקטנת תכסית לבנין מ-15% ל-11% .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

4.171

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10,796		=====	10,796	מ"ר	מגורים
	85		=====	85	יח"ד	

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 טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תא שטח	יעוד
				1003	מגורים ד'

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,171	מגורים ד'		100	4,171	מגורים ג'
100	4,171	סה"כ		100	4,171	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' בתא שטח 1003
4.1.1	שימושים מגורים .
4.1.2	הוראות
א.	על התכנית יחולו זכויות והוראות התב"ע נת/9/542 הכוללות הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
ב.	תותר תוספת 4 קומות מגורים .
ג.	תמהיל דירות : 25 יח"ד בשטח עיקרי שלא יעלה על 100 מ"ר. 52 יח"ד בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ"ר. 8 יח"ד בשטח כולל שלא יפחת מ-140 מ"ר .
ד.	לובי הבניין : גודלו יהיה 40% משטח קומת הקרקע או 80 מ"ר הקטן מביניהם. גובהו לא יפחת מ- 4.5 מ' . ייבנה בתחומו שטח לרווחת הדיירים כדוגמת : ח. כושר
ה.	קביעת 3 יח"ד בקומה הטיפוסית.
ו.	ייבנו 2 מבנים , המרחק המינימאלי ביניהם לא יפחת מ-8.0 מ'.
ז.	דירות הגג יהיו בהתאם להוראות התכנית התקפה נת/9/542 סעיף 12 ה'.
ח.	מרתף : 1. מפלס גג המרתף כולל מילוי הקרקע לא יעלה על מפלס המדרכה המתוכננת . 2. עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא יפחת מ-0.8 מ' , שיבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במיכלים). גובה מכס. למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח .
ט.	מעליות : מספר המעליות לכל בנין לא יפחת מ-2 .

## 5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) (3), (5), (6)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
צדדי מערבי	צדדי מזרחי	אחורי דרומי	קדמי צפוני	מתחת לקומת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
5.0	5.0	5.0	5.0	1	14 עי"ע כפולה + דירת גג + ח.טכניים על הגג	59.90	22.6	85	22 (7)	357	14,871	(1)	===	4,075 (1)	10,796	4,171	1003	מגורים ד'	
מרתף בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות																			
0.0	0.0	0.0	2.5																

הערות:

- (1) שטחי השרות כוללים : מרתף לחניה ומחסנים , על-קרקעי , ח.טכניים ח. מדרגות , מרחבים מוגנים , לובי כפול , ח.טכניים על הגג .
- (2) תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2.5 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי .
- (3) 2 מבנים – מרחק מינימלי בין המבנים 8.0 מ' .
- (4) שטחי שרות ומספר קומות המרתף בהתאם לתכנית התקפה נת/9/542 .
- (5) קווי הבנין למרתף ללא שינוי .
- (6) תותר הבלטת מרפסות 2.5 מ' מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי .
- (7) תכסית לבנין 11% .

**6. הוראות נוספות****6.1. פתוח תשתית**

- א. קריאת מוני מים ממוחשבים  
 ב. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.  
 ג. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות – מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים, בקומת הקרקע.  
 ד. חדר שנאים, במידה ויידרש, יהיה בתחום המרתף.  
 ה. תינתן זכות מעבר חפשי לתשתיות עירוניות אם יידרשו למרתף העליון לפי הצורך, ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה  
 ו. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

**6.2. חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983 ועפ"י טבלת מאזן החניה שבנספח התנועה ב-נת/9/542.  
 ב. לא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד מעל 120 מ"ר.

**6.3. מרתף**

- א. בהתאם להנחיות תכנית נת/9/542

**6.4. תנאים למתן היתר בניה**

- אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.

**6.5. איכות הסביבה**

- הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה ייעשו בהתאם לעקרונות בניה ירוקה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.

**6.6. ניקוז וטיפול במי נגר עילי**

- התכנית חלה באזור רגישות אי עפ"י תמ"א / 34 / ב / 4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחמר 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.

**6.7. הריסת מבנים**

- הריסת המבנים הקיימים תהווה תנאי להיתר בניה למבנים מכח התכנית.

**6.8. בטיחות טיסה**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.9. אחזקת שטחים משותפים**

אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית, לרבות מרתפי החניה, תבוצע ע"י חברת אחזקה

**6.10. חומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אמדון היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

**6.11. סטייה ניכרת**

הגדלת מספר יח"ד, שינוי מספר יח"ד בקומה הטיפוסית והגדלת מספר הקומות במגרש מעבר למותר בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

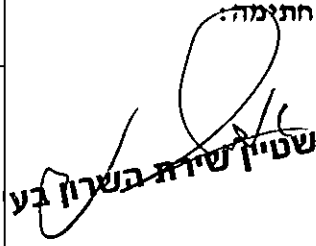
**6.12. היטל השבחה**

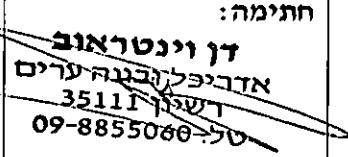
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

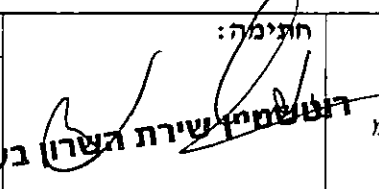
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע לא רלבנטי****7.2. מימוש התוכנית**

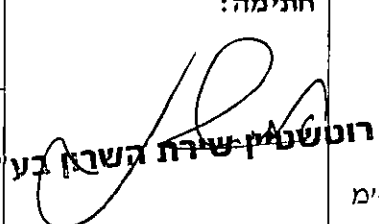
מייד.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר ח.פ.:	רוטשטיין שירת השרון בע"מ		
51189204-4	 <b>רוטשטיין שירת השרון בע"מ</b>		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר ת.ז.:	דן וינטראוב		
054522909	 <b>דן וינטראוב</b> אדריכל הבנה ערים רשתת 35111 טל-8855060-09		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר ח.פ.:	רוטשטיין שירת השרון בע"מ		
51189204-4	 <b>רוטשטיין שירת השרון בע"מ</b>		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעלי עניין בקרקע
מספר ח.פ.:	רוטשטיין שירת השרון בע"מ		
51189204-4	 <b>רוטשטיין שירת השרון בע"מ</b>		

## נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עפ"י תכנית נת/9/542

יעוד	גוש / מגרש עפ"י נת/9/542	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר) מעל מפלס הכניסה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	גוש / מגרש עפ"י נת/9/542	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	עיקרי												
			שרות	עיקרי														
מגורים ג'	8242 חלקה (ח) 29 (ח) 157 (ח) 158 (מגרש) 1003	4,171	10,796 (1)	4,075 (2)	===	(2)	14,871	357	30 (7)	357	14,871	(2)	===	4,075 (2)	10,796 (1)	4,171	8242 חלקה (ח) 29 (ח) 157 (ח) 158 (מגרש) 1003	מגורים ג'

- הערות :**
- (1) מגורים+ח. כושר בקומת הקרקע.
  - (2) שטחי השרות כוללים : מרתף לחניה ומחסנים , על-קרקעי : ח. טכניים ח. מדרגות , מרחבים מוגנים , לובי כפול , ח. טכניים על הגג .
  - (3) מס' קומות המרתף ייקבע בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ושטח השרות למרתפי החניה ייקבע בהתאם לנדרש באישור אגף התשתית.
  - (4) המרחק בין 2 המבנים לא יפחת מ-7.5 מ'.
  - (5) ק.ב. למרתף בהתאם לנספח הבינוי – 2.5 מ' לרח' הגר"א – יתר קווי הבנין בגבולות המגרש.
  - (6) תותר הבלטת מרפסות 2.5 מ' מעבר לקווי הבניין .
  - (7) תכסית לבניין 15% .