

תכנית מס' נת/מק/750/ז
עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבחה
מס' תכנית 5/6/750/ז
התקבל ביום 12.12.2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/750/ז

העברת זכויות בניה מדיור מוגן למרכז מסחרי

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מעבירה זכויות בניה מחלקה 180 לחלקה 179.
עפ"י נת/מק/750/6' נבנה בחלקה 180 מבנה לדיור מוגן ע"י העברת זכויות מחלקה 179, בפועל, לא נוצלו במלואן זכויות אלו.
מבוקש להחזיר לחלקה 179 את זכויות הבניה כמפורט להלן : 791 מ"ר שטח עקרי על קרקעי, 107 מ"ר שטח שירות על קרקעי, ללא שינוי בייעודי הקרקע ו/או בשימושים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

העברת זכויות בניה מדיוור מוגן למרכז מסחרי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

נת/מק/750/6

מספר התוכנית

15.172 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

05 מספר מהדורה בשלב

12/06/2013 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

לא

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א)(6)

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה 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	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה y	690/500
		קואורדינטה x	188/500
1.5.2	תיאור מקום	פינת רחובות קלאוזנר יוסף ודרך דגניה, קרית השרון מזרח נתניה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	השרון נתניה קרית השרון קלאוזנר יוסף 2,4
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית: גוש 8006 חלקות 179 ו-180		
1.5.6	גושים ישנים: לא רלוונטי		
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות: לא רלוונטי		
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית: לא רלוונטי		

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/750/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/750/6 ימשיכו לחול.	י.פ. 4409	16/05/1996
נת/מק/750/6/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/מק/750/6/ב ימשיכו לחול.	י.פ. 5041	24/12/2001
נת/7400/על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/7400/על תיקוניה ימשיכו לחול.	י.פ. 2844	26/08/1982

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")	מחייב	---	15	---	04 ליולי 2013	גוטמן אדריכלים בע"מ	הוועדה המקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	---	1	12 ליוני 2013	גוטמן אדריכלים בע"מ	הוועדה המקומית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250	---	1	30 לאפריל 2013	גוטמן אדריכלים בע"מ	הוועדה המקומית	
נספח תנועה	מנחה	1: 250	---	1	30 לאפריל 2013	אריה הוכברג	הוועדה המקומית	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	משהב חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ	520023334		משהב חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ	520023334	לילינבלום 27, ת"א	03-5164631		03-5164631	hugo@mishab.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	משהב חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ	520023334		משהב חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ	520023334	לילינבלום 27, ת"א	03-5164631		03-51672174	hugo@mishab.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				משכנות ליסוד שכונות דתיות בע"מ	520011917	לילינבלום 27, ת"א	03-5164631		03-5167217	hugo@mishab.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גרט גוטמן	69885721	גוטמן אדריכלים בע"מ	510606544	שד' חן 20, ת"א	03-6910544		03-6910569	Glg_arch@netvision.net.il
מודד	מודד	יאיר איזובצקי	51662377	איזובצקי מדידות איתור ורישום קרקעות בע"מ	512410036	מושב חמד 125	03-9607316		03-9603067	moded@isboutsy.com
יועץ תנועה	מהנדס	אריה הוכברג	13336078			הרצל 63, ראשלי"צ	03-9691640	050-5285155	03-9679118	brandish@bezeqint.net

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**

ניוד שטחי בניה בין החלקות עפ"י סעיף 62א(א)(6).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

העברת שטחי בניה מחלקה 180 לחלקה 179 בהתאם ל סעיף 62א(א)(6).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15.172
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	7,500	891-	6,609		
ודיור מיוחד	מס' יח"ד	180	0	180		
מסחר	מ"ר	5,038	891	5,929		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מסחר	179			
מגורים מיוחד	180			

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	10,647	70.14		מסחר	10,647	70.14
דיור מוגן	4,525	29.86		מגורים ודיור מיוחד	4,525	29.86

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחרי
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות מצב מוצע.
ב.	כל הוראות תכנית נת/מק/750/6 ב יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

4.2	שם ייעוד: מגורים ודיור מיוחד
4.2.1	שימושים
א.	דיור מוגן
4.2.2	הוראות
א.	זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות מצב מוצע.
ב.	כל הוראות תכנית נת/מק/750/6 ב יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		הערות למתן היתר	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מערבי					צפוני	דרומי	מזרחי			
מסחר	179	10,647	5,829	3,607	100	21,652	31,188	293%	-	22	3	1	(1)	(1)	(1)	השטחים העיקריים יכללו שטחי חנויות, משרדים, מרפאות וכד'. שטחי השירות למסחר יכללו מדרגות, מבואות, פרוזדורים, מחסנים, מעליות וכד'.
מגורים ודיור מיוחד	180	4,525	6,609	2,143	-	-	8,752	193%	180 (2)	41	12	-	(1)	(1)	(1)	יותר הקמת מבנה או מבנים כאשר יחידות הדיור יהיו לשימוש ארעי או קבוע של אוכלוסיות הנזקקות לעזרה או להגנה כגון קשישים, עולים וכד'.

הערות:

- עפ"י תכנית נת/מק/750/6/ב
- קיים בהיתר 180 יח"ד

6. הוראות נוספות**6.1 זיקת הנאה**

תינתן זכות מעבר משותף (לרכב והולכי רגל) בתחומי תאי השטח 179 ו-180

6.2 העברת מקומות חניה

תותר העברה/סימון לצורכי היתר של מקומות חניה עפ"י תקן, בין תאי שטח 179 ו-180 לצורכי רישוי, כפי שיקבע בתכניות להיתר בעת הגשתן.

6.3 בניה משמרת מים

עפ"י תמ"א/ב/4 יוותרו 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. בשטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים 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.

6.4 עודפי עפר

1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 27.07.07 או מסמך שיחליף אותו.
2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.5 תשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
3. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היוזם.

6.6 תנאים למתן היתר בניה

1. רישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
3. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היוזם.

6.7 חניה

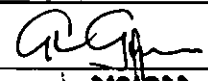
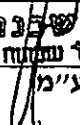
1. הסדרי חניה עפ"י נת/במ/6/750, נת/מק/6/750 ועפ"י היתר בניה.
2. פתרונות החניה יקבעו בעת הגשת בקשה להיתר.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית – לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך: 10/12/2013 מספר תאגיד: 520023334	משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ תאגיד: משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	משהב שם: חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ תאגיד: משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 11.12.13 מספר תאגיד: 510606544	חתימה:  ג.ל. גושן תאגיד: גושמן אדריכלים בע"מ אדריכלים בע"מ	שם: גושמן תאגיד: גושמן אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 11.12.13 מספר תאגיד: 520023334	חתימה: משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ תאגיד: משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	משהב שם: חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ תאגיד: משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	יזם בפועל
תאריך: 10/17/2013 מספר תאגיד: 520011917	חתימה:  חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ תאגיד: משיכנות ליסוד שכונות דתיות בע"מ	שם: משיכנות חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ תאגיד: משיכנות ליסוד שכונות דתיות בע"מ	בעל עניין בקרקע

9. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גרט גוטמן, מס' תעודת זהות 69885721, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/מק/750/6 ששמה העברת זכויות בניה מדיוור מוגן למרכז מסחרי (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 005173.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

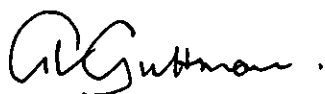
<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו</u>
-----------------	------------------------------	-------------------------------

על ידי/בסיוע יועץ

נספח תנועה

אריה הוכברג

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 אחיד 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



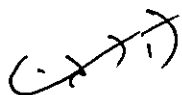
חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אריה הוכברג, מספר זהות 13336078,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נת/מק/750/ז ששמה העברת זכויות בניה מדירור מוגן למרכז מסחרי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים שמספרה הוא 35423.
3. אני השתתפתי בעריכת נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

תאריך

טבלת מצב מאושר עפ"י תכנית נת/מק/750/6/ב

הערות למתן היתר	קווי בנין	מספר יח"ד	מספר קומות מרבי	שטחי בניה במ"ר				שטח המגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד
				תת קרקעי		על קרקעי				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
השטחים העיקריים יכללו שטחי חנויות, משרדים, מרפאות וכד'. שטחי השירות למסחר יכללו מדרגות, מבואות, פרוזדורים, מחסנים, מעליות וכד'.	עפ"י תשריט	-	3	21,252	-	3,500	5,038	10,625	4	מסחרי
יותר הקמת מבנה או מבנים כאשר יחידות הדיור יהיו לשימוש ארעי או קבוע של אוכלוסיות הנוזקות לעזרה או להגנה כגון קשישים, עולים וכו'. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 150 אלא אם יוחלט אחרת ע"י מהנדס העיר.	עפ"י תשריט	150 (1)	12	400	100	2,250	7,400	4,524	3	דיור מוגן
				21,652	100	5,750	12,438	15,149		סה"כ

הערות:

1. קיים בהיתר 180 יח"ד