

(2)

תכנית
חוקבל ביום
מסי תכנית
מסי תיק

מרחב תכנון מקומי נתניה

4-10712

**תכנית מתאר מקומית נת/537/27/א**

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

29-07-2002

נתקבל  
תיק מס':

שינוי לתכניות המתאר נת/537/1  
שינוי לתכנית מתאר נת/400/7  
ושינוי לתכנית מתאר נת/מק/400/7/96/ב

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, על פי פרק ג',  
סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

12-7-02 מיום 26

בשם

הנדס פוער

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 87/137/א

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

מהדורה מספר 6

**פברואר - 2002**

בעל הקרקע: א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ ועיריית נתניה.  
יוזם ומגיש התכנית: א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ.  
עורך התכנית: מרק סגל - דב יפה, אדריכלים ובוני ערים.

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' - נת/27/537/א'

שינוי לתכנית מתאר נת1/537, לתכנית מתאר נת/7/400  
ולתכנית מתאר נת/מק/7/400/96/ב'

איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, על פי פרק ג'  
סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**1. מקום התכנית:**

מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
עיר : נתניה  
גוש : 8448  
חלקות : 40-44  
חלקי חלקות : 36, 46, 49  
מגרשים עפ"י נת/1/537 : 25-23, 60  
כתובת : פינת הרחובות לוי אשכול ויעקב דורי, שכונת נווה עוז, נתניה.

**2. בעל הקרקע:**

עיריית נתניה  
ו-א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ ע"י מר א. גינאדי,  
ככר העצמאות 12, נתניה. טל: 09-8825660 פקס: 09-8825665

**3. יוזם ומגיש התכנית:**

א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ ע"י מר א. גינאדי,  
ככר העצמאות 12, נתניה. טל: 09-8825660 פקס: 09-8825665

**4. עורך התכנית:**

מרק סגל - דב יפה, אדריכלים ובוני ערים - מס. רשיון 33772.  
רח. בנימין מינץ 12, תל-אביב. טל: 03-6471473 פקס: 03-6476560.

**5. שטח התכנית:**

19.080 דונם.

**6. גבולות התכנית:**

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**7. מסמכי התכנית:**

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון").  
ב. עקרונות טבלאות הקצאה ואיזון (להלן "טבלאת איזון").  
ג. תשריט בקני"מ 1: 500, 1: 2500 ו- 1: 12,500 (להלן: "התשריט").  
ד. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 (להלן: "נספח מס' 1").  
ה. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 500 (להלן: "נספח מס' 2").  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**8. מטרות התכנית:**

- א. איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסמכת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שב"צ, שצ"פ שביל להולכי רגל ודרכים קיימות, לאזור מגורים מיוחד גבוה מאוד, שב"צ, שצ"פ, דרך משולבת ודרכים קיימות.
- ג. הגדלת מספר יחידות דיור מ-152 יח"ד ל-219 יח"ד.
- ד. הגדלת מספר הקומות ל-19 קומות + קומה טכנית ותוספת קומה מפולשת.
- ה. הגדלת שטח עיקרי ושטחי שרות.
- ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למגורים.
- ז. קביעת זכויות והוראות בינוי לש.ב.צ.
- ח. קביעת הוראות לדרך משולבת.
- ט. קביעת שלביות הביצוע.
- י. שינוי קווי הבניין.

**9. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מתאר נת/7/400 על תיקוניה, נת/מק/400/7/96ב' ו-נת/1/537, לרבות תיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן, ולמעט ההוראות ששנו בתכנית זו. במידה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין תכניות מתאר ותכניות מפורטות תקפות החלות בתחומה, עדיפות הוראות תכנית זו.

**10. פרוט מונחים והגדרות:**

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות אשר בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 (להלן "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

**11. הוראות מיוחדות לאזור מגורים מיוחד גבוה מאוד - מגרש מס' 2:**

- א. תותר בנית 3 בנייני מגורים בגובה זהה של עד 19 קומות מגורים וקומה טכנית אחת, מעל קומת עמודים כפולה.
- ב. תותר קומת עמודים בגובה של עד 6.0 מ' נטו מעל למפלס  $\pm 0.00$  של כל בנין בנפרד. קומת העמודים תשמש לחניה, מבואות, מתקנים טכניים, מתקני שרות, ח. כושר ומועדון דיירים לכלל הדיירים, ומחסנים דירתיים בגודל מינימלי של 3.0 מ"ר נטו. שטח קומת העמודים נכלל במניין השטחים המותרים כמפורט בטבלת הזכויות.
- ג. יבנה מרתף חלקי עד לקו בנין כמפורט בטבלת הזכויות, בגובה של עד 2.70 מ' נטו. המרתף החלקי ישמש בראש ובראשונה לחניה, מבואות, מתקנים טכניים ומתקני שרות. יתרת השטח תשמש למחסנים דירתיים בגודל מינימלי של 3.5 מ"ר נטו. שטח המרתף החלקי יבוא במנין שטחי השרות המותרים. תותר בנית מדרגות ליציאת חרום ופתחי איורור למרתף אך תקרתם העליונה לא תבלוט יותר -1.20 מ' מעל למפלס הגבוה של תקרת המרתף הסמוכה להם.

- ד. תוכן תכנית בנוי ופיתוח נופי לכל תחום התכנית הכוללת תכנית פיתוח לשצ"פ כך שישרת את תושבי האזור ולא כמבואה למגורים ופיתוח הדרך המשולבת כך שיתאפשר מעבר בטוח להולכי רגל. התכנית תכלול, בין היתר, פתרונות לגדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים, מתקנים לאספקת גז, חשמל, בריכות מים, שעוני מים, חדרי מכונות, פתרונות למילוט ממרתף החניה ולאזור מרתף החניה, כך שלא יהיו מטרד למגרשים הגובלים, פתרונות ארכיטקטוניים למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה, פתרונות להסתרת כביסה ומתקני מזוג אויר. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית מצבית. תכנית הפיתוח הנופי לשצ"פ ולמגורים תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י אגף גנים ונוף של העיריה.
- ה. לא יותר גידור מכל סוג בין הביניים לבין עצמם.
- ו. תהיה הפרדה בין מגרש המגורים, מגרש מס. 2 והשטח הציבורי הפתוח - מגרש מס. 1. הפרדה תעשה בקיר גנני, בגובה מינימלי של 20 ס"מ ומקסימלי של 60 ס"מ (קיר ניקיון), שביל גנני, מדרגות פתוח, ספסלים בנויים וכו', ובהתאם לתכנית הבנוי אשר תוכן לפי סעיף 11ד' לעיל. ביתר גבולות מגרש מס. 2 יותר גידור במעקה בטיחות עשוי מסגרות מגולונות וצבועה, בשילוב חלקים בנויים בגמר אבן נסורה. גובה מעקה הבטיחות ו/או החלקים הבנויים יהיה בהתאם לתכנית הבנוי כאמור בסעיף 11ד' ובאישור מהנדס העיר.
- ז. בקומת קרקע ועל גג מרתף החניה תותר הקמת פרגולות צל וקולונדות, עד גבול המגרש, כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל. שטחם כלול במנן שטחי השרות המותרים כמפורט בטבלת זכויות. שטחם לא יכלל בתכנית המותרת לפי סעיף 11ט' להלן.
- ח. תינתן זכות מע"ר לתשתית עירונית בחזית הרחובות ובתחום המגרש בעומק וברוחב של 1.5 מ'.
- ט. תכנית הבניה המקסימלית תהיה עד 33% משטח המגרש.
- י. תותר סטיה של עד 0.30 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין כפי שמופיע בנספח מס. 1.
- יא. לא תותר חלוקת מגרש המגורים לחלוקת משנה.
- יב. גובה מקסימלי של כל בנין מגורים יהיה עד 71.5 מ' ממפלס  $\pm 0.00$  של אותו בנין.
- יג. חומרי הגמר יהיו אבן נסורה, גרניט, גרניט-פורצלן, קרמיקה, בטון גלוי צבוע, צבע אקרילי כדוגמת קניטקס, וכו' באישור מהנדס העיר.
- יד. אספקת מים חמים ליחידות דיור תעשה ע"י דודי מים חשמליים אשר ימוקמו בחדר טכני בכל קומת מגורים. פתרון מזוג אויר לפל יחידת דיור יתוכנן כך שיחידת המזוג החיצונית תמוקם בתוך מסתור הכביסה והיחידה הפנימית בתוך תקרה מונמכת בכל זירה וזירה.
- טו. בכל בנין תותקנה מעליות לפי התקן אך לא פחות משתי מעליות עבור 13 נוסעים כל אחת.
- טז. תותר התקנת פרגולה דירתית אך ורק בדירת הגג של כל בנין. שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח הגג הפנוי. תותר בניית פרגולה מבטון חשוף ו/או בחיפוי אבן נסורה.
- יז. מרחק מינימלי בין בנינים יהיה 20 מ'.
- יח. מינימום תכנית פנויה מבינוי, מסעות וחניות תהיה 30% משטח מגרש המגורים.
- יט. בכל בנין תותרנה 73 יחידות דיור וסה"כ 219 יח"ד, לפי ההתפלגות הבאה:
- 54 יח"ד של 3 חדרים בשטח עיקרי של לא פחות מ - 86 מ"ר.
- 108 יח"ד של 4 חדרים בשטח עיקרי של לא פחות מ - 102 מ"ר.
- 54 יח"ד של 5 חדרים בשטח עיקרי של עד 120 מ"ר.
- 3 יח"ד בשטח עיקרי של כ - 150 מ"ר.
- כ. תוקם חברת אחזקה עבור שלושת בניני המגורים לטיפול בשטחים המשותפים.

**12. הוראות מיוחדות לשטח מבני ציבור – מגרש מס 3:**

המגרש מיועד להקמה 3 כתות גן + מעון (4 כתות).  
על מגרש זה יחולו כל הוראות תכנית נת/7/400 ו- נת/1/537.

**13. הוראות מיוחדות לשטח צבורי פתוח – מגרשים מס 1 ו-5:**

- א. השצי"פ ישמש כגינה ציבורית. הבניה במגרש אסורה פרט להצבת ריהוט רחוב ומתקני משחק.
- ב. בשצי"פ יותרו התכליות הבאות: כיכרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, גני נוי, שבילים להולכי רגל, אמפיתאטרון.
- ג. תוכן תוכנית פיתוח נופי לשצי"פ בהתאם לנאמר בסעיף 11ד'. השצי"פ יתוכנן כך שישירת את תושבי האזור ולא כמבואה למגורים. התכנית תכלול גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק לילדים, מעברים מרוצפים, תאורה, ניקוז וכו'. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית מצבית. תכנית הפתוח הנופי לשצי"פ תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י אגף גנים ונוף של העיריה.

**14. הוראות מיוחדות לדרך משולבת:**

- א. דרך משולבת מס. 19 תשמש ככניסה ויציאה לחניון מגרש המגורים. תותר בה התקנת רחבה לרכב חרום כגון מכבי אש וכו'.
- ב. דרך משולבת מס. 21 תשמש לגישת רכב חרום למגרש השבי"צ, מגרש מס. 3. לא תותר כניסת רכב אחר פרט לרכב חרום. בכניסה מרח. לוי אשכול יותקנו עמודי מחסום.

**15. חניה:**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת התרי הבניה ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית.
- ב. מקומות החניה עבור מגרש מס. 3 (שבי"צ) יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה, ויסומנו במפרץ החניה שתוכנן בחלקה 32 עם גישה בטוחה להולכי רגל.
- ג. החניה העל קרקעית במגרש מס. 2 (מגרש המגורים) תתוכנן כחנית מטע - עץ אחד עבור כל ארבע מקומות חניה על קרקעיים.

**16. הוראות להכנת נספח ניקוז**

הנספח יבטיח שלא יהיה נגר עילי מן הפרויקט. אל השטחים שסביבו. תמנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש ע"י שמירת שטחים פנויים ומגוננים כדי לאפשר חלחול מי הנגר בתוך המגרש ובשצי"פ הסמוך לו.





**18. הוראות שונות:**

- א. חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל יהיו בתחום הבנינים.
- ב. מערכות חשמל, תקשורת, כבלים וכו' תהיינה תת קרקעיות בתחום המגרש.
- ג. מכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו - 1965, תוספת שניה סימן ח'.

**19. הישוב שטחים:**

התוכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך דרור בן נתן - מספר רשיון 549 - מיום 22.8.00.

**20. תנאי למתן היתר:**

- א. הוצאת היתר בניה מותנית בתאום עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- ב. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח נופי לכל תחום התכנית כמפורט בסעיף 11 ד'.
- ג. תנאי להיתר הבניה הראשון עפ"י תכנית זו, התחלת ביצוע השצ"פ ע"י יוזם התכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לבנין השלישי השלמת פיתוח השצ"פ ע"י יוזם התכנית.
- ה. אישור נספח ניקוז ע"י הועדה המקומית.
- ו. תשלום הוצאות עלות פיתוח השטח והתאמת תשתיות ע"ח היזם/בעל הקרקע ובתאום עם חל"ת.
- ז. חתימת הסכם פתוח עם חל"ת.
- ח. הגשת תלצ"ר לאישור הוועדה המקומית.
- ט. הסדרת דרכי גישה לנכים בהתאם לסעיף 25 להלן.

**21. תנאי להוצאת טופס 4:**

- א. הגשת תלצ"ר למודד המחוזי עד גמר הבניה.
- ב. חתימת הסכם עם חברת אחזקה לשטחים המשותפים של מגרש המגורים כתנאי לטופס 4 לבנין הראשון הנבנה עפ"י תכנית זו.

**22. תנאי לקבלת תעודת גמר:**

משלוח תוכנית מאושרת ע"י המודד המחוזי למשרד רשם המקרקעין עד גמר הבניה.

**23. הוראות מיוחדות:**

האחריות והנשאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רשום ורשומו במשרד הרשם המקרקעין יוכן ע"ח המבקש.



24. רישום שטחים ציבוריים בתכנית איחוד וחלוקה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לעיריית נתניה וירשמו על שמה ללא תמורה בהתאם להוראות סעיף 26 פרק ג, סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

25. דרכי גישה לנכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות מהדרך לקומת הקרקע של הבנינים. הסדרת הגישה כאמור תכלול בתכנית הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורה.

26. סטייה מנספח הבנוי - נספח מס. 1:

נספח הבנוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבנוי ובלבד שישמרו המרחק המינימלי בין בנייני המגורים, מסי הקומות וגובה הבנינים ומפלסי 0.00 של הבנינים בסטייה של עד 30 ס"מ.

27. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

28. שלבי ביצוע:

- א. תותר בניה של כל בנין מגורים בנפרד ע"ג מרתף חניה ו/או מרתף חניה חלקי אשר יבנה כנגזרת מתוך התכנון הכולל של הפרוייקט.
- ב. תחילת ביצוע השצי"פ ע"י יוזם התכנית מהווה תנאי להיתר הבניה הראשון עפ"י תכנית זו.
- ג. השלמת פיתוח השצי"פ ע"י יוזם התכנית מהווה תנאי להיתר הבניה לבנין השלישי עפ"י תכנית זו.

29. בצוע התכנית:

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

30. חתימות:

בעל הקרקע:

יוזם ומגיש התכנית:

עורך התכנית:

א. ג. גונאדי  
השקעות ובניה  
ב"ח (1992)

א. ג. גונאדי  
השקעות ובניה  
ב"ח (1992)

מ. ג. גונאדי  
השקעות ובניה  
ב"ח (1992)