

תכנית מתאר מקצועית נת/מק/607

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

שינוי לתכנית המתאר נת/600א' ותכנית מפורטת נת/601.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד המבחנים
מינוחל תחוז מרפודימלה
6 - 03 - 2003
נתקבל
תיק מס. 1

אישור תכנית מתאר מקצועית
ועדת התכנון נתניה
הועדה התכנית מקימה את התכנית
בשנת תשס"ג ביום 5.6.03
מנכ"ל תכנון
מנכ"ל תכנון
מנכ"ל תכנון

אוקטובר 2002

מהדורה ז'ט"ג

- בעל הקרקע: טווינסטד אינווסטמנט לימיטד ואחרים.
- היוזם והמגיש: טווינסטד אינווסטמנט לימיטד.
- המתכנן: אחלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים.

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/מק/607

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

שינוי לתכניות המתאר נת/600 א' ותכנית מפורטת נת/601.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
 נפה: השרון
 מרחב תכנון מקומי: נתניה
 מקום: דרום נתניה, על המצוק החופי מדרום לבית גולדמיץ.
 גוש: 8567 חלקות: 5,6, 14 (בחלק) ו-19 (בחלק). גוש: 8568 חלקה: 126.
 עפ"י נת/600 א' מגרשים: - 540 ו-542.
2. בעל הקרקע: טווינסטד אינווסטמנט לימיטד, עיריית נתניה ואחרים.
3. היוזם: טווינסטד אינווסטמנט לימיטד.
4. המגיש: טווינסטד אינווסטמנט לימיטד.
 שדרות הגלים 15, הרצליה פיתוח, 46733, טל': 9513690-09, פקס': 9513691-09.
5. המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 33038.
 חנקין 40, רעננה, 43465. טל': 7432947-09, פקס': 7486195-09.
6. שטח התכנית: 32.377 דונם בקירוב.
7. קנה מידה: 1:1,000, 1:2,500, 1:12,500.
8. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. מסמכי התכנית:
 - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1,000, 1:2,500, 1:12,500 - (להלן: התשריט).
 - ג. נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1:625 ו-1:500 - (להלן: נספח מס' 1).
 - ד. נספח תחבורה בקני"מ 1:500 - (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. מטרת התכנית:
 - א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - ב. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 62 א' (א') (3).
 - ג. תוספת יחיד ללא הגדלת סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לסעיף 62 א' (א') (8).
 - ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, בהתאם לסעיף 62 א' (א') (5).
 - ה. התכנית אינה באה להוסיף שטחים עיקריים ושטחי שירות על הקיים.

11. כפיפות לתכניות:

תכנית זו תגבר על כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחומה. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נ/ת/7/400, נ/ת/600א' וכן בתכנית מפורטת נ/ת/601, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. פרוט מונחים והגדרות:-

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

13. אזורי המגורים - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

כללי - נספח הבינוי הוא מנחה בכל הנוגע להעמדת המבנים השימוש בשטחי החוץ הנלווים, עקרונות פתרון החניה והאופי הכללי שיוצר מבנן המגורים סביב הגינה הציבורית והשער אליה משד' בן-גוריון. החתכים, החזיתות ותכנית הגגות אינם מחייבים ומבטאים באופן סכמתי את פריסת הבניינים והדירות כך שתישמר התצפית שלהן, במידת האפשר, לים. מספר הבניינים, קווי הבניה המינימליים, גובה הבניינים, או מספר הקומות מחייבים. פרט לכך חלות על המגרשים ההנחיות הבאות:

13.1. ב-3 מגרשי אזור המגורים המיוחד א', (4)-(6) הגובלים בשד' בן-גוריון, יבנו שלושה בניינים היוצרים קשת פתוחה כלפי הים, תוך השארת מרווח ש.צ.פ. בצד הצפוני, אליו יתחבר גשר הולכי רגל מעל שד' בן-גוריון וכן גישה להולכי רגל מהרחוב. שטח זה ישמש כשער לגינה הציבורית הפנימית, המובילה אל המצוק החופי. הבניינים יהיו בגובה של 13 קומות + גג מעל קומת עמודים מפולשת בגובה של עד 6.0 מ' ובגובה כולל של עד 54 מ' מהכניסה הקובעת לבניין.

13.2. ב-3 מגרשי אזור המגורים המיוחד א', (1)-(3), ממערב לרחבת שער הכניסה, יבנו 3 בניינים בגובה של עד 9 קומות + גג, ע"ג קומת עמודים מפולשת בגובה של עד 6.0 מ' ובגובה כולל שלא יעלה על 40 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבניין, כל אחד, תוך השארת מפתח מקסימלי בין האחד לשני, למניעת הסתרה של הים לשורה האחורית הנ"ל.

13.3. קומת העמודים המפולשת תהיה בגובה של עד 6.0 מ' נטו מעל גובה ± 0.00 , הכניסה הקובעת לבניינים וגג מרתף החניה. קומת העמודים תהיה מרוצפת, מגוננת ותשמש למיקום לובי הכניסה לבנייני המגורים, חדרי שירות, מתקנים הנדסיים/טכניים המשמשים לתפעול הבניינים וכן חניה לדיירים. השטח הפתוח בקומת העמודים ייכלל במניין שטחי השירות.

13.4. לא יותר גידור מכל סוג בין הבניינים לבין עצמם ובין הבניינים לבין שד' בן-גוריון והגן הפנימי. הגדרת השטחים תעשה בקירות גננים, מדרגות פיתוח וספסלים בנויים. בין מתחם הפרויקט לבין מתחם בית גולדמיץ תותר הקמת גדר סורג שקופה ע"ג מסד/קיר תומך מבטון בציפוי אבן כורכר/ כורכרית, או אבן טבעית מעובדת בגמר לא חלק. גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' ממפלס הקרקע הגבוה.

13.5. תותר הקמת פרגולות צל כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל ותותר הקמת קולונדה עם פרגולה, עפ"י חוק, המחברת בין הבניינים שסביב הגינה הפנימית. באם תקורה הקולונדה באופן מלא יחשב שטחה במניין שטחי השירות.

13.6. יינתן דגש על עיצוב מיוחד תוך שימוש בחומרי גמר קשיחים, על פי תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני שתוגש לכל המתחם, כמפורט בתנאים להיתר בניה בס' 16 להלן, לאישור מהנדס הועדה המקומית בשלב הבקשה להיתר הבניה.

13.7. תותר בניה של כל מגרש בנפרד על גבי מרתף חניה אשר יבנה כנגזרת מתוך התכנון לביצוע של החניה בפרוייקט. תכנון החניה והחניון התת-קרקעי המזרחי נעשה עם קבלת היתר הבניה ל-2 הבניינים הראשונים בחלקה 6. החניה לשורה המערבית תתוכנן עם הגשת הבקשה להיתר למגרש הראשון בהם.

13.8. זיקת הנאה וזכות מעבר :-

13.8.1. הגישה לחניית דיירים ורכב שירות לשורת הבניינים המזרחית, מגרשים (4)-(6) תהיה באמצעות הדרך המשולבת, מגרש (9). תהיה זכות למעבר תת-קרקעי בחזית הבניינים המערבית, הגובלת בש.צ.פ, אשר תוכל לחדור עד 4.0 מ' לתחום השצ"פ. במסגרת זכות זו יותר חיבור ברוחב של 8.0 מ' בין מרתפי החניה של שני טורי הבניינים למטרת בטיחות ומילוט.

13.8.2. תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לדיירי הבניינים, במגרשי המגורים, בין החניונים העליונים לבין עצמם ובין מרתפי החניה התת-קרקעיים. הגישה לחנית דיירים בלבד במגרשים (1) -(3) תהיה בזכות מעבר בתוך הש.צ.פ. בדרך גנית מרוצפת המשולבת בפיתוח הש.צ.פ.

13.9. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.

13.10. חדרי טראפו של חברת החשמל יהיו תת קרקעיים ויתוכננו במסגרת מרתפי הבניינים.

13.11. טבלת ייעודי שטחים והוראות הבניה מצב קיים :-

קווי הבניין			שטח הבניה במ"ר			מס' קומות	מס' יח' מג'רש	שטח המגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד הקרקע (סימונו בתשריט)
ק.ב.א. וק.ב.צ	ק.ב.ק. לדרך	ק.ב.ק. מיד משולבת	מרתף שרות	מעל הכניסה הקובעת שירות	עיקרי					
4.0	—	4.0	בגבול המגרש	2,857	10,608	11 ע"ע + קומת גג	78	4.850	5	אזור מגורים מיוחד 'א' (כתום מותחם כתום)
4.0	10.0	4.0		3,138	12,512	13 ע"ע + קומת גג	92	6.150	6	
			11,000	5,995	23,120		170	11.000	סה"כ למגורים	
4.0	10.0	5.0	הוראות הבניה עפ"י נת 600/א' לפי תכנון מפורט					3.700	126	ש.ב.צ

13.12. טבלת ייעודי שטחים והוראות הבניה מצב מוצע :-

קווי הבניין			תכנית מרבית מעל לקרקע	שטח הבניה במ"ר			מס' קומות	מס' יח' מס'	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש חלקה	יעוד הקרקע (סימונו בתשריט)	
ק.ב.א	ק.ב.ב	ק.ב.ק		מרתף	מעל הכניסה הקובעת							
					שירות	עיקרי						
6.0	5.0	0.0	45%	בגבול המגרש	28	2,406	9 ע"ע + קומת גג	36	1.501	(1)	אזור מגורים מיוחד א' (כתום מותחם חום)	
6.0	5.0	0.0			28	2,406	9 ע"ע + קומת גג	36	1.589	(2)		
6.0	5.0	0.0			29	2,408	9 ע"ע + קומת גג	36	1.521	(3)		
3.0	5.0	10.0			1,970	5,300	13 ע"ע + קומת גג	54	1.436	(4)		
3.0	5.0	10.0			1,970	5,300	13 ע"ע + קומת גג	54	1.664	(5)		
3.0	5.0	10.0			1,970	5,300	13 ע"ע + קומת גג	54	2.355	(6)		
					5,995	23,120		270	10.066		סה"כ	
0.0	3.0	0.0	הוראות הבניה עפ"י הוראות נת/7/400							0.934	(7)	ש.ב.צ
					הוראות הבניה עפ"י נת/600/א' לפי תכנון מפורט					3.700	126	

13.13. ניתן להעביר זכויות בניה ממגרש אחד לשני בתחום התכנית ובלבד שישמרו סך זכויות הבניה, קווי הבניה וגובה הבניה בתחום התכנית.

14. ש.ב.צ. - הוראות בניו ושימושים מותרים :-

מגרש מס' (7) מיועד להרחבת חלקה 126 הגובלת בתכנית מדרום וישמש לתכליות הבאות : 2 כיתות גן ילדים, בית כנסת, מעון או מועדון קהילתי לצורכי תרבות, חברה ודת וכן למוסדות בריאות. הבניה במגרש תהיה על פי הוראות תכנית המתאר נת/7/400.

15. הוראות מיוחדות ל ש.צ.פ. :-

שטח המשמש או המיועד לשמש : גן, חורשה, יער, שטח ספורט הפתוח לציבור או פס להפרדה בין שימושים אחרים עפ"י נת/600 א'.

15.1. מגרש מס' (8) מיועד לשמש כגינה הציבורית. בשצ"פ תותר זכות למעבר בלבד לרכב חונה של דיירי בנייני המגורים ולרכב שירות. לשורת הבניינים המזרחית, מגרשים (4) - (6), תהיה זכות מעבר תת קרקעית ברוחב של כ-4.0 מ' ולשורת הבניינים המערבית, למגרשים (1) - (3) תהיה זכות מעבר בדרך גננית ברוחב כולל של 6.5 מ' אשר תכנונה ועיצובה יהיו על פי עקרונות תכנון דרך משולבת גננית שתביא להאטת התנועה. חציית הדרך הגננית תהיה ע"י גשר קל להולכי רגל שיבוצע במסגרת פיתוח השצ"פ.

15.2. יישמר מעבר מרוצף ברוחב של כ-6 מ' בין הבניינים והשצ"פ. מעבר זה ישמש כדרך הגישה להולכי רגל לבניינים וכן כדרך גישה לרכב שירות, כיבוי אש, חירום והצלה כנדרש.

16. תנאים להוצאת היתר בניה :-

- 16.1. הכנת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני למגרשי המגורים, שתעשה על פי הנחיות תכנית הבינוי המהווה חלק מתכנית זו, בה יינתן דגש לחומרי הגמר. התכנית תכלול פתרון נגישות הנדסי ועיצובי מלא לשורת הבניינים המערבית תוך שמירת רצף השצ"פ. התכנית תוגש במסגרת הבקשה להיתר לבנין הראשון במתחם ע"י מבקש הבקשה להיתר ועל חשבונו, לאישור מהנדס העיר.
- 16.2. הכנת תכנית פתוח שטח למגרשי המגורים שתכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, קירות תומכים, גנון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, קריאה ממשבת של מוני מים, מתקני אשפה המאושרים ע"י אגף איה"ס והתברואה בעירייה, ניקוז וכו'. התכנית תוגש ע"י מבקש הבקשה להיתר ועל חשבונו לאישור מהנדס העיר במסגרת הגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון במתחם. כמו כן התוכנית תאושר ע"י יועץ סניטרי.
- 16.3. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לפתרון האדריכלי של: - מסתור כביסה, מערכות מזוג אויר, אנטנות מרכזיות וכיו"ב. מערכת סולרית לא תותר כדי למנוע פגיעה בעיצוב החזית החמישית.
- 16.4. אישור תכנית בניה של מבנה הציבור הכולל 2 כיתות גן ילדים ובית-כנסת עפ"י הוראות תכנית המתאר נת/7/400. התכנית והבניה יהיו על חשבון יזם התכנית.
- 16.5. לא יינתן היתר בניה בתכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון הנדרש לבטיחות הטיסה.
- 16.6. עלות התאמת התשתית תהיה על חשבון המבקש.
- 16.7. אישור תכנית לצורכי רישום.
- 16.8. רישום זיקות ההנאה בתחום התכנית בלשכת רישום המקרקעין ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו.

17. חשמל ותקשורת :- קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

18. מערכות תשתית עירוניות :-

- 18.1. תותר העברת מערכות תשתית עירונית תת"ק עבור המגרשים בתחום המגרשים לרבות בש.צ.פ, ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- 18.2. מערכות התשתית: מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

19. חניה :-

- 19.1. בנוסף לאמור לעיל ובנספח התחבורה, מספר מקומות החניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, כפי שיתעדכנו מעת לעת, בזמן הוצאת היתר הבניה.
- 19.2. במידה ויוצאו היתרי בניה נפרדים לכל בניין ובניין, יש להראות את מיקום ושייכות מקומות החניה לדירות, במרתפי החניה, בבקשה להיתר בניה.
- 19.3. בנוסף לכך יתווספו בתחום המגרשים למגורים מקומות חניה לאורחים בשיעור 20% ממספר יחיד שיתווספו עקב תכנית זו.
- 19.4. בתחום הדרך המשולבת, מגרש מס' 9, יוקצו מקומות חניה כנדרש לחניית המשתמשים להורדת ילדים לגני הילדים המיועדים במגרש שב"צ מס' 7.

20. הוראות מיוחדות :-

- 20.1. גביית הוצאות התכנית נת/600/א' לרבות הוצאות עריכתה ובצועה יחולו על היזמים, המוציאים אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.
- 20.2. לא תיסגר הכניסה הקיימת לבית גולדמינץ, לפני הקמתה בפועל של כניסה חלופית מאושרת, בתאום עם מהנדס העיר.

21. תנאים לקבלת טופס 4 ושלביות הביצוע:-

- 21.1. רישום תכנית מדידה לצרכי רישום אשר תוכן ותרשם ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו.
- 21.2. תנאי לקבלת טופס 4 ל-2 הבניינים הראשונים ולהוצאת היתר נוסף בתחום התכנית יהיה השלמת בניית מבנה הציבורי הכולל 2 כיתות גן ועל גבן בית-כנסת, באישור מהנדס העיר.
- 21.3. תנאי לקבלת טופס 4 לבניין האחרון שבתחום התב"ע הוא מימון, או הבטחת מימון להנחת דעת החל"ת עבור מגרשי הספורט.
- 21.4. תנאי לקבלת טופס 4 לבנין האחרון בתחום התב"ע יהיה סיום בניית גשר הולכי הרגל שבתחום השצ"פ על חשבון היזם.

22. אחזקת שטחים משותפים:-

- 22.1. אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית לרבות מרתפי החניה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.
- 22.2. יוזם התכנית יתחזק את המרתפים והשטחים המשותפים השייכים למבנה אשר קיבל טופס 4 במשך השנתיים הראשונות מיום קבלתו.

23. הגבלות בניה:-

הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בנייה, או שלא ליתן היתרי בנייה אם לא קיימת תשתית מתאימה המאפשרת בנייה לרבות תשתית, כבישים, ביוב, קווי מים, חשמל, טלפון, ניקוז ופילוס קרקע.

24. חישוב שטחים:-

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י המודד המוסמך אברהם דיאמנט ב-19.8.98.

25. רישום שטחים על שם הרשות:-

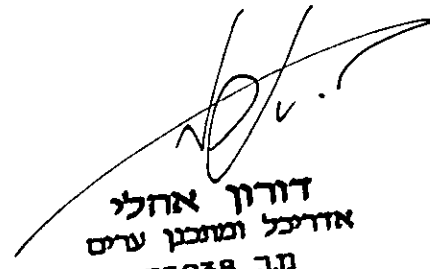
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית נתניה ע"י היזם ועל חשבונו.

26. הטל השבחה:- עפ"י הוראות החוק.

27. בצוע התכנית:- המועד המשווער לביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.

~~TWINSTEAD INVESTMENT LIMITED~~

בעל הקרקע, המגיש והיוזם: טווינסטד אינווסטמנט לימיטד.



דורון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 33038

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נתניה

מתכנן התכנית: אדריכל דורון אהלי
מ.ר. 33038

עדכונים:

מהדורה 18 - 26.12.2000	מהדורה 14 - 02.01.2000	מהדורה 9 - 19.03.99	מהדורה 5 - 14.08.98	מהדורה 1 - 22.1.98
מהדורה 19 - 10.10.2002	מהדורה 15 - 28.01.2000	מהדורה 10 - 24.04.99	מהדורה 6 - 10.12.98	מהדורה 2 - 06.02.98
	מהדורה 16 - 17.02.2000	מהדורה 11 - 02.05.99	מהדורה 7 - 03.02.99	מהדורה 3 - 23.02.98
	מהדורה 17 - 12.04.2000	מהדורה 13 - 04.05.99	מהדורה 8 - 10.02.99	מהדורה 4 - 5.3.98