



מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/615
שינוי לתכנית מתאר נת/600, נת/7/400
נת/7/400/96' ונת/7/400/93

נבדק וניתן להעביר (לאשר)
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תשס"ד 102 14.6.04
אשר דורון דרוקמן 11.7.04
מנהל תכנון ומבנה



תאריך עידכון: 31.7.03

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/615
שינוי לתכנית מתאר נת/600, נת/7/400
נת/7/400/96' ונת/7/400/93

1. מקום התכנית: מחוז: מרכז
נפה: השרון
מקום: נתניה
גוש: 8252
חלקה: 110
2. יוזם ומגיש: י. הברמן-לנד ובניו בע"מ
רח' הבונים 9
אזור תעשייה ק. נורדאו, נתניה
טל. 09-8851555
ח.פ. 510510852
3. בעל הקרקע: י. הברמן-לנד ובניו בע"מ
רח' הבונים 9
אזור תעשייה ק. נורדאו, נתניה
טל. 09-8851555
ח.פ. 510510852
4. המתכנן: גבי טטרו אדריכלים בע"מ
אוסישקין 40, נתניה
טל. 09-8821540, פקס. 09-8611440
רשיון: 22254
5. שטח התכנית: 1.920 דונם.
6. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.
7. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן: "התקנון")
ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:30000, 1:5000 (להלן "התשריט").

- ג. בינוי מנחה בק.מ. 1:200 (להלן "נספח מס' ו")
 ד. נספח תנועה בק.מ. 1:100 (להלן "נספח מס' 2").
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד רב קומות.
 ב. הגדלת יח"ד מ- 25 יח"ד ל-40 יח"ד.
 ג. קביעת מס' קומות מ-8 ק. ע"ע ל-15 ק. ע"ע+גג.
 ד. הגדלת שטחי בניה.
 ה. קביעת קווי בנין למגורים, מרתפים ובריכה.
 ו. שינוי לבנוי וקביעת הוראות בנוי ועיצוב.
 ז. קביעת זיקת הנאה.

9. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/600/א' ונת/7/400 לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת.
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות בינוי לאזור מגורים רב קומות מיוחד: א.
 זכויות הבניה בקוי הבנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות בניה.
 ב. תכליות מותרות: במרתף-חניה, מחסנים פרטיים, מתקנים טכניים (גנרטור, חשמל, תקשורת).
 בקומת הכניסה- לובי, מחסנים פרטיים, מעברים, חדרי כשר, בריכת שחיה.
 בקומה 1-15 – יהיו עבור מגורים.
 בקומת הגג- חדר מכוונות
 ג. חומרי גמר: חפוי אבן נסורה.
 ד. קווי בנין: ומס' קומות עפ"י טבלת זכויות בניה.
 ה. תמהיל דירות: במבנה 40 דירות בנות 4-5.5 חדריים בגדלים שבין 119-150 עיקרי מ"ר כל אחת. בסידור של 3 דירות בקומה (טיפוסית) +2 דירות גג (150 מ"ר כ"א) ושתי דירות 4 חדריים בקומה א'.
 ו. עיצוב המבנה: המבנה מתוכנן במדורג סביב גרעין מרכזי, עם מרפסות קדמיות לכל דירה.
 הקומות העליונות של המבנה מדורגות בנסיגה החל מקומה יב'.
 לובי כניסה של המבנה בגובה כפול.

- ז. גובה מקסימלי 3.06 מ' -
- ח. סה"כ גובה מקסימלי של הבנין 53 מ'.
תכנית הקרקע: תכנית בנויה עד 30%
תכנית פנויה-לפחות 30% משטח המגרש, יהיה פנוי מבינוי ומיסעות וישמש לגינון.
מפלס מילוי מעל תקרת מרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.
- ט. גובה מרתף נטו 2,40 מ'.
גג מרתף חניה עליון יהיה נמוך ב-1 מ' מפני הקרקע לצורך גינון וזאת במקומות בהם תהיה צמחיה. מס' קומות המרתף שתי קומות, קווי בנין עפ"י טבלת זכויות בניה.
בקומת המרתף העליונה בחזיתות הפונות לרחובות תשמר רצועת מעבר לתשתיות עירוניות ברוחב 1.5 מ' ובעומק 1.5 מ' בצמוד לגבול המגרש.
י. עיצוב אדריכלי:
1. לא תותר הצבת מתקני מזוג אויר ע"ג החזיתות הקדמיות של הבנין לרחוב.
הצבת מתקני מיזוג אויר תעשה בחזיתות הצדדיות או בגגות ותהיה משולבת בפתרון האדריכלי.
 2. מתקני עזר לצרכי הבית לרבות חדרי אשפה, אספקת גז וכו' ימוקמו כחלק מקומת הקרקע בקונטור המבנה.
 3. גובה גדר קדמית 1.20 מ', חומרי גמר לגדרות עפ"י נת' 600/א'.
 4. גובה קירות תומכים בין גבולות המגרש למדרכה לא יעלה 1.2 מ'.
12. הוראות התכנית ונספח בינוי:
- נספח הבנוי משקף את רוח התכנון הכללית והינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו כל עוד ישמרו קווי הבנין, גובהו המקסימלי של הבנין, מיקום עצים בוגרים וכן ישמרו שטחי הגינון וזכויות הבניין כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
13. אחזקת שטחים משותפים:
- א. כל השטחים המשותפים בתחום החלקה לרבות הבריקה, מעברים ושטחי גינון יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם ויהיו חלק מהיתר הבניה.
 - ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תנוהל ותבוצע על יד חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

14. הוראות מיוחדות: מס' יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, העלאת מס' יח"ד תהווה סטיה נכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
15. תנועה וחניה: א. תקן החניה יהיה 1:1.5 לדירות בגודל עד 120 מ"ר, 1:2 לדירות בשטח מעל 120 מ"ר, לא יותרו חניות עליות.
ב. לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מרח' בן בן גוריון.
16. זיקת הנאה: רמפת הירידה לחניה למגרשים 110,111 הינה משותפת, לפיכך תרשם זיקת הנאה למעבר עבור דיירי שני הבנינים.
17. בריכת שחיה: הנחיות לבריכת שחיה עפ"י התכנית "בריכת שחיה" נת/93/7/400.
קווי הבנין לבריכת השחיה יהיו עפ"י המפורט בטבלת זכויות הבניה.
18. הוצאות עריכת תכנית: הוצאות עריכת תכנית נת/600א' הכוללת מדידות תכנון ולוחות איזון יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 69 ס.ק. 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.
19. נגר עילי: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת הפתרון מפורט להסדרת הניקוז בתחום התכנית.
ב. עקרונות הפתרון המפורט לניקוז יהיה כמפורט להלן: לא יתקבל נגר עילי היוצא מן המגרש אל השטחים מסביבו, תמנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש זאת ע"י שמירת שטחים פנויים ומגוננים המאפשרים קליטת הנגר בתוך המגרש במסגרת נספח הניקוז תבדק ההשפעה על המצוק.

20. תנאי להיתר בניה: א. רישום הערה בדבר זיקת הנאה כמפורט בסעיף 16.
ב. הצמדת מחסנים ליחידות דיור ו/או רישומם כרכוש משותף.
21. תנאי למתן טופס 4: א. ביצוע בפועל של הבריקה החלקים הציבוריים בבנין.
ב. הסכם חתום על חברת אחזקה אשר תבטיח אחזקתם של כל השטחים המשותפים.
ג. נטיעת עצים בוגרים כמסומן בנספח הבנוי.
22. הוראות שונות: א. אספקות:מים,חשמל,מע' ביוב,ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ב. עלות התאמת התשתיות יחולו על המבקש.
ג. קריאת מזני מים ממוחשב.
23. חישוב שטחים: התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך, אברהם דיאמנט מתאריך 24.8.01 תאריך עדכון 25.8.03.
24. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
25. היטל השבחה: היטל השבחה יחולו על התכנית בהתאם להוראות החוק.

טבלת יעודי שטחים וזכויות בניה נת/600א'

מצב קיים

הערות	קווי בנין				שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	ית"ד	קומה	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	סימון בתשריט	יעוד האזור
	צדדי	צדדי	אחורי	קדמי								
מרחפים בקווי בנין אפס צדדי אחורי	4	4	10	5	עפ"י נת/600 או הסבת תכנית	3201	25	8 קומות ע.ע.+גג	1.920	110	כתום מותחם אדום	מגורים מיוחד
לכל קומה נוספת נסיגה בקו בנין צדדי-0.80 מ' בקו												

* הערה: עפ"י הסבת תכנית+נת/600א' לענין שטחי שרות נת/4007

מצב מוצע

קווי בנין				שטח שירות	שטח עיקרי	שימוש	קומה	יח"ד	שטח חלקה	חלקה	גוש	סימון בתשריט	יעוד האזור
צדדי	צדדי	אחורי	קדמי	במ"ר	במ"ר				בדונם				
0	0	0	0	3500	----	חניה, ח. טכניים מחסנים לדיירי הבנין	מדרג' 2 ק'	40	1.920	110	8252	פסים כתומים אלכסוניים על רקע צהוב	מגורים מיוחד רב קומות
קווי בנין בריכת שחיה בק. קרקע				----	----	בריכה	קרקע						
2	2	2	5	160	180	לובי (ק. כפולה) ח. שירות, מחסנים ושירותי פנאי.							
קווי בנין קומות				70 מ"ר	288 מ"ר	מגורים בחזית מזרחית חלל לובי בחזית מעבר בית+מרפסות מקורות	קומה א'						
				1200 מ"ר	5162 מ"ר	מגורים+מרפסות מקורות	קומות ב-טו						
				80 מ"ר		חדר מכונות,משאבות, ח. מדרגות	ק. ג.						
				5010 מ"ר	5630 מ"ר		15 ע"ע+ ק. ג.	40	1.920				סח"כ
הערה: הקומה על הגג בנטיגה של 3 מ' למרחות מקונסור המבנה.				6.75	6.75	10	5						

חתימות:

יצחק הברמן-לנד ובניו בע"מ
הבונים 9 אגודת החדש נתניה
טל: 09-8851555 פקס: 09-8851550

חתימת המבקש:

יצחק הברמן-לנד ובניו בע"מ
הבונים 9 אגודת החדש נתניה
טל: 09-8851555 פקס: 09-8851550

חתימת בעל הקרקע:

יצחק הברמן-לנד ובניו בע"מ
הבונים 9 אגודת החדש נתניה
טל: 09-8851555 פקס: 09-8851550

חתימת היזם:

יצחק הברמן-לנד ובניו בע"מ
הבונים 9 אגודת החדש נתניה
טל: 09-8851555 פקס: 09-8851550

חתימת המתכנן: