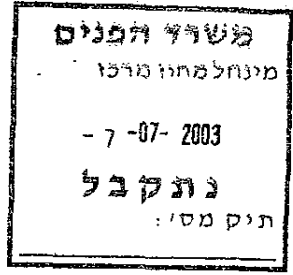
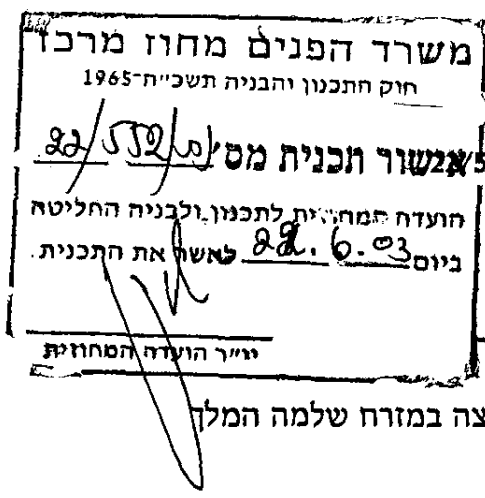


4- 15036



תאריך עדכון: 29.6.03

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/552/22
שינוי לתכנית מתאר נת/400/7 ונת/100/ש/1 ותכנית
מפורטת נת/552/3
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשל"ה-1995



- 1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית נת/552/22
- 2. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: השרון
גוש: 8272
חלקות: 9, 166 בשלמו
חלקי חלקות: 164, 172, 212
רחוב: במערב שד' ניצה במזרח שלמה המלך
מקום: נתניה
- 3. בעל הקרקע: חב' אופרה על הים בע"מ
ח.פ. 512785536
רח' החשמלאי 10 עמק שרה, באר שבע-84874
טל. 08-6281002
- 4. יוזם התכנית: חב' אופרה על הים בע"מ
ח.פ. 512785536
רח' החשמלאי 10 עמק שרה, באר שבע-84874
טל. 08-6281002
- 5. עורך התכנית: גבי טטרו אדריכלים בע"מ
רח' אוסישקין 40, נתניה
טל. 09-8821540
מס' רשיון 22254

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 27.6.03
 אדרי' דירון זירוקמן
 מתכנן מחוז המרכז
 תאריך 17.7.03

1 דונם

ז התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

9 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: התקנון).

תשריט בק.מ. 1:20000, 1:2500, 1:500 (להלן: התשריט).

נספח בינוי עקרוני מנחה בק.מ.

1:1200, 1:150, 1:125 (להלן נספח מס' 1)

נספח תנועה בק.מ. 1:2500, 1:1250, 1:500 (להלן נספח מס' 2)

לוח איזון והקצאות.

ד"ח סביבתי מנחה.

זמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד נית בשלמותה.

אחד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. שינוי יעוד לאזור מגורים מיוחד רב קומות ולשצ"פ.

קביעת זכויות בניה, קווי בנין וגובה מירבי.

קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

תנאים להיתר בניה וטופס 4.

הגבלת בניה בתחום 100 מ' מהים.

קביעת מבנים להריסה.

נית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר

7/4 ונת/100/ש/1 ותכנית מפורטת נת/3/552

ו התקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן.

ז ותתגלה סטייה בין הוראות תכנית זו לתכניות

ות, עדיפה תכנית זו.

ת זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק ז' והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון ז' (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן נוך".

ים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו ועויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב וות אחרת.

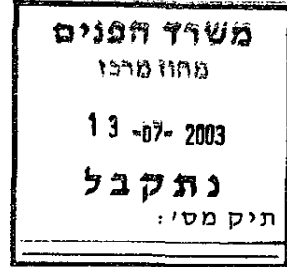
12. סטייה מתכנית הבינוי: א. תכנית הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ב. תכנית הבינוי תהא מחייבת לענין שמירת רוח התכנית, העמדת מבני המגורים והמרחק המינימלי ביניהם. יתר פרטי תכנית הבינוי יהיו ניתנים לשינוי באישור הועדה המקומית.
13. הוראות מיוחדות לבניה לאזור מגורים מיוחד רב קומות: א. מס' המבנים יהיה 2 כמצוין בתשריט המסומן בפסים אלכסוניים סגולים על רקע צהוב. 1. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות. 2. תכליות מותרות: 2 מבנים למגורים שרותי פנאי (בריכת שחיה, חדר כושר וספא). 3. זכויות הדיירים בספא-יירשמו כחלק מהרכוש המשותף. ב. מבני המגורים יהיו עד 26 קומות+קומה טכנית בגג+קומת עמודים. ג. גובה המבנים למגורים לא יעלו על 95.0 מ' ממפלס ה-0.00+ של המבנה ולא יותר מ 125.76 מ' מעל פני הים. ד. גובה ה 0.00 של הבנינים יהיה כמותר עפ"י החוק. ה. קוי בנין: למבני המגורים, עפ"י תשריט וטבלת הזכויות. ו. המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 15 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד לקו בנין 0.00 לכוון השצ"פ עפ"י החוק. לא תותר הבלטת מרפסות לקו בנין צדדי (צפון, דרום). ז. תמהיל כללי: 4 יח"ד בשטח עיקרי של כ-95 מ"ר 164 יח"ד בשטח עיקרי של כ-115 מ"ר 18 יח"ד בשטח עיקרי גדול מ 120 מ"ר. ח. חמרי גמר: שימוש בציפוי שיש גרנית עפ"י בחירת האדריכל. שימוש בקירות מסך בחזית הקידמית של המבנים, מזכוכית דבל גלסינג לאיטום טרמי ואקוסטי.
14. חניה: א. על תכנית זו יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועפ"י נספח תנועה. ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית.

ב. 28 מקומות חניה מסומנים כחניית אורחים בקומת קרקע
ובמרתף העליון ישמשו לחניות אורחים.
לפיכך לא תותר הצמדתם ליחידות הדיוור.

15. מרתפים: א. תותר בניית עד 4 קומות מרתפי חניה מגרש 20
בהתאם לדרישת החניה.
ב. המרתפים ישמשו בראש ובראשונה לחניה לשני בניני
המגורים.
ג. קוי בנין במרתפים בגבולות מגרש 20.
ד. תכליות המותרות במרתפים: חניות-לכל מכסת
החניות הנדרשת, מחסנים, חדרים טכניים, מבני
עזר חדרי מדרגות ושרותי פנאי אשר יכללו בריכת
שחיה, חדר כשר, ספא ומשרדי חברת האחזקה.
ה. גובה הקומה במרתף לא יעלה על 4.50 מ', במידה
ובריכת שחיה ח. כשר והספא יבנו במרתף, גובה
הקומה לא יעלה על 7.0 מ'.
ו. 30% מגג מרתף חניה עליון יהיה נמוך במטר מפני
הקרקע יחופה באדמה לצורך נטיעת עצים בוגרים.
ז. מבני הטרנספורמציה יבנו כחלק ממרתפי הבנינים.
16. בריכת שחיה: עפ"י הוראות נת/93/7/400 "בריכות שחיה" תותר בניית
בריכת שחיה בשטח מגרש מס' 20 למעט הוראות ששונו
בתכנית זו.
17. אחזקת שטחים משותפים: א. כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לרבות
מרתפים, מעברים, רחבות והרכוש הכלול ברכוש
המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם על פי
תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע על ידי
חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו
בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה
ארוכה.
ג. חברת אחזקה תנהל את כל השטחים המשותפים
בתחום התכנית לרווחתם של תושבי המקום.
18. שצ"פ: א. בשצ"פ יותר גינון, מתקני משחק וריהוט רחוב בלבד.
ב. תוגש תכנית פיתוח וגינון כל תחום השצ"פ על רקע
מפה מצבית טופוגרפית בק"מ 1:250 לאישור אגף
הגינון בעיריה.
התכנית תכלול בין היתר פרוט והצגה של
האמצעים להפחתת מטרדי רוח והשתלבותם
בפיתוח השצ"פ בסמוך ככל האפשר למבנים המוצעים
בהתבסס על הדר'ח. הדר'ח הסביבתי המצורף לתכנית
לאישור היחידה הסביבתית בעירית נתניה.

- ג. בשטח המסומן בקוים אלכסוניים ע"ג ירוק, תותר חניה תת קרקעית בהתאם להוראות הבאות:
- 1) השצ"פ יוקצה לרשות המקומית ללא תמורה וירשם על שמה. החניה התת קרקעית תחת השצ"פ תשאר בבעלות בעלי מגרש מס' 20 כיחידה בבית המשותף, במידה ולא ניתן יהיה לרשום בית משותף כאמור, יוחזר החניון לבעלי מגרש מס' 20.
 - 2) גג מרתף החניה יהיה נמוך ב- 1 מ' לפחות ממפלס הקרקע בשצ"פ הגובל בו ויחופה בקרקע. פיתוחו יהיה חלק מפתוח השצ"פ כולו.
 - 3) ינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון כך שישתלבו בפיתוח השצ"פ ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו. אם ירשם בית משותף ירשם החניון חלק מן הבית המשותף על שם בעלי החניות והשצ"פ ירשם על שם העיריה.
- ד. בשטח המסומן בקונטור שחור ע"ג ירוק תותר הטמנת צוברי גז.
- ה. פיתוח השצ"פ יעשה באופן רציף עם פיתוח השצ"פ בחלקה 167 בגוש 8272.
19. הנחיות להגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:
- התכנית תפרט את חומרי הגמר של המבנה, חומרי גמר של המרפסות ותכלול את העמדת המבנים, גובהם חזיתות, סדרי חניה. כמו כן התכנית תכלול מיקום מבנה טרנספורמציה במרתף הבנינים ושילוב שטחים ציבוריים ומעברים פרטיים וכן תכלול הצגה של האמצעים למניעת מטרדי רוח, כולל מיקום נטיעות, שוברי רוח ומפרטים ההנדסיים, תוך שימת דגש על השתלבותם המיטבית עם חזות המבנה והשטח הציבורי בהתבסס על הד"ח הסביבתי המצורף לתכנית.
20. תנאים למתן היתר בניה:
- א. הריסת כל המבנים והגדרות הקיימים בשטח התכנית.
 - ב. ינתן היתר בניה לבנין השני בכפוף לאישור נספח בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית על ידי הועדה המקומית.
- נספח זה יערוך על רקע מפה מצבית טופוגרפית בק.מ. 1:250 ויכלול מפלסים כולל 0.00 פיתוח

- השצ"פ כמפורט בסעיף 18 לעיל, פתרון לניקוז מי נגר עילי משטח המגורים לחלחול בתחום השצ"פ, העמדת מבנים, חזיתות, חומרי גמר של המבנה כולל מרפסות, מיקום מתקני טרנספורמציה, פתרונות לאורור מרתפים, פתרונות להסתרת מתקני מיזוג אויר, פינוי אשפה, דרכי גישה לבנינים, גדרות וכיוב'.
- ג. התחלת ביצוע השצ"פ.
- ד. חתימת הסכם עם חברת אחזקה להבטחת אחזקת השטחים המשותפים להנחת דעת הועדה המקומית.
- ה. הסדרת דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות מהדרך לפחות למפלס הכניסה של המבנה. הסדרת הגישה כאמור תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורן.
- ו. אישור היחידה הסביבתית בנתניה לנספח הבינוי הכולל מיקום הנטיעות, שוברי הרוח ומפרטים הנדסיים הנדרשים לצורך הפחתת עוצמת הרוח. (כמפורט בסעיף 19)
- ז. אישור תשריט לצרכי רישום.
21. סטיה נכרת מתכנית: מס' יח"ד המאושרות על פי תכנית זו מבטא קביעה מהותית לתכנית, לפיכך כל תוספת במס' יח"ד תהווה סטיה נכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית תשל"ז).
22. עתיקות: בשטח התכנית שטח עתיקות המוכרז כחוק על ידי רשות העתיקות, י"פ 1091 מיום 18.5.64 ע"מ 1410, מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
23. חשוב שטחים: התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ רח' תל חי 6 נתניה, מתאריך 9.1.2001 ועודכן בתאריך 13.8.01.
24. תנאי למתן טופס 4: א. לא ינתן טופס 4 למבנה השני בטרם יבוצע השצ"פ.
ב. בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית נתניה ללא תמורה, על ידי היזם ועל חשבוננו.
ג. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין על חשבון היזם.



ד. ביצוע בפועל של הפתרונות להפחתת עוצמת הרוח בהתאם להמלצות הד"ר חסביבתי המצורף לתכנית .

25. הספקות: הספקות מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מה"ע. הועדה המקומית תהא רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד בוא יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת תאורה וכו'.

26. הריסות: הריסה תבוצע בהתאם למסומן עפ"י התשריט.

27. בטיחות הטיסה: לא ינתן היתר בניה למבנה השני אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עוגנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

28. מטרדי רוחות: התקנת שוברי רוח לפי ד"ר ח הוועץ.

29. הוראות כלליות: א. לא תותר כל בניה בתחום קו ה 100 מטר מהים.
 ב. 30% משטח מגרש 20 ישאר פנוי מבינוי לצורך גינון.
 ג. עומק הקרקע מעל המרתפים יהיה מינימום 1 מ' כמפורט בסעיף 15 ז'. ביתרת השטח יקבע עפ"י הנחיות הועדה המקומית.

30. היטל השבחה: בהתאם להוראות החוק.

31. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף. שלב א' יבנה מבנה המגורים הצפוני. שלב ב' יבנה מבנה המגורים הדרומי.

32. טבלת הוראות וזכויות בנייה.
מצב קיים

שטח האזור בדונם	הוראות הבנייה	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	הסימון בתשריט	האזור
	מלונות: 220 חדר חדר או מגורים: 115 יח"ד סל"כ שטח בנוי מותר בכל הקומות: 11,500 מ"ר.	5854	10	צהוב מותרים חום	מלונות או מגורים מיוחד
7.5.8	השטח המיועד לזינון, נטיעות, מתקני משחקים ומעבר ציבורי בין החנויות שלמה המלך ושד' ניצה, לרוחות הציבור ושימושן ובהסכמת הועדה המחוזית.	4771	7 8 9	ירוק	שצ"פ
7.5.0	הדרגים, רחובן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	2.082	1,2,16 ח"ח 4	חום או אדום	דרגים
7.2.3	השטחים הפנויים אדום הם שטחים של הרחבת דרך קיימת				
7.17.1		12,707			סל"כ שטח התכ' שטח

מצב מוצג

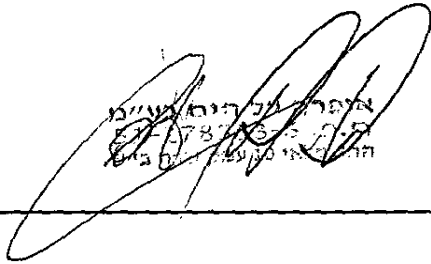
מחזור	קרי בנין			תת קרקעי שדות	עיקרי עיקר	על קרקעי		גובה	מס' קומות	מס' יחיד	מס' מבנים	שטח בדונם	מס' מגרש	סימון בולטריט צהוב+ פסים אלסטריים בסמלגל	יערד האזור
	דדומי	צפוני	מערבי			שדות	עיקרי								
				13,000 מ"ר	*250	600 מ"ר	22,400	125.76 מ' מעל פני הים	מבנים 1,2 (קפ"י) תשרי (26 ק"י+ק"ע+ קומה טכני+ ע"ד 4 קומות מרתופים	186	2	4.375 ד'	20	צהוב+ פסים אלסטריים בסמלגל	מגורים מיוחדים רב קומות
8	2	5	קפ"י תחשוט			200 קומה טכנית									
0	0	0	5	3750 מ"ר					4 ע"ד קומות	186		6.250 ד'	21	ירוק עם ריסר שחור	שצ"פ+ חניה תת קרקעית
												12.707	1,2,19, 17	חום בהיר	דוד קיימת סל"כ

הערך: * שטחים אלו יכול שיהיו חליפים על או תת קרקעים לצורך ספא, בריכה, חדר כושר, משרדי אחזקה.

חתימות:

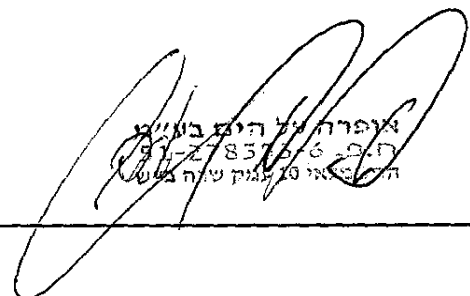
תאריך: _____

איגודת עובדי הרכבת
ח.פ. 512418831
רחוב מנחם פורטל 10 ירושלים 9100



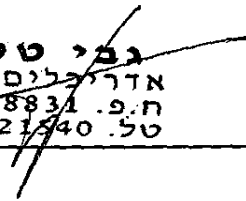
חתימת בעל הקרקע

איגודת עובדי הרכבת
ח.פ. 512418831
רחוב מנחם פורטל 10 ירושלים 9100



חתימת יוזם התכנית:

~~נבי סטרו~~
אדריכלים בע"מ
ח.פ. 512418831
ט. 09-8821740



חתימת עורך התכנית