

תאריך : 08.06.2005

9/205

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 9/205  
אדר' ציון צרוקמן 21.6.05  
 מתפקדת החברה תאריך

# תכנית מתאר מקומית

## נת / 537 / 30

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 - 9-06-2005  
 נת קבל  
 תניק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
30/537/א אישור תכנית מס' /  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 9.2.05 לאשר את התכנית.  
 ק"ר הועדה המחוזית

08.06.2005

**מרחב תכנון מקומי נתניה****מחוז מרכז****תכנית מתאר מקומית נת/537/30****שינוי לתכנית מתאר נת/400/7, נת/537/537 ונת/1/537****איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת/537/30 (להלן: "התכנית").
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
נפה: השרון  
עיר: נתניה  
גוש: 8449  
חלקות: 3,4
3. בעלי הקרקע: אטיאה רפאל  
ת.ד. 057902488  
רח' ניצה 34/31, נתניה  
  
בנדט מרטין  
דרכון אוסטרי 0993205-S  
  
גל בתיה ת.ז. 00871844
4. יוזם ומגיש התכנית: אטיאה רפאל  
ת.ד. 057902488  
רח' ניצה 34/31, נתניה
5. עורכי התכנית: גבי טטרו אדריכלים בע"מ  
רח' אוסישקין 40, נתניה  
רשיון: 22254  
טל. 09-8821540, פקס. 09-8622440

אדריכל דן וינטראוב  
רח' הצורן 1, אזה"ת ק.ספיר נתניה  
טל. 09-8855684, פקס. 09-8855821

6. שטח התכנית: 4.155 דונם.

7. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.

8. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:

- א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן "התקנון").
- ב. תשריט בק.מ. 1:7000, 1:2500, 1:500 (להלן "התשריט").
- ג. תכנית בינוי מנחה בלבד בק.מ. 1:2500, הנספח מחייב לגבי תקן החניה הרשום בו.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית: א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. הקמת שני מבנים על חלקה.

ג. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים רב קומות.

ד. תוספת קומות מ-מרתף+ק.קרקע+6 קומות+2 דירות גג,

ל- מרתף+ק.קרקע+12 קומות+קומה טכנית.

ה. תוספת זכויות בניה.

ו. תוספת יח"ד מ-54 יח"ד ל-82 יח"ד.

ז. קביעת קווי בנין למגורים.

ח. קביעת קווי בנין 0.00 למרתפים.

ט. הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי עד 2.5 מ' מקו בנין.

10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400, נת/537, נת/1/537 לרבות השינויים שיחולו בהם מזמן לזמן.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין

תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. פרט מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק

התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות

התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות)

תש"ל להלן "התקנון".  
למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו משמעויות  
הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. הוראות בניה: א. זכויות והוראות הבניה, קוי הבנין יהיו עפ"י  
טבלת זכויות הבניה.

ב. תותר הקמת שני מבנים על החלקה, המרחק  
המינימלי בין המבנים לא יפחת מ 8 מ'.

ג. תמהיל הדירות המבוקש:

4 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ 84 מ"ר.

60 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ 100 מ"ר.

14 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ 135 מ"ר.

4 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ 195 מ"ר.

ד. חומרי הגמר יהיו בסטנדרט בניה גבוה הכולל  
חיפויי שיש, אבן נסורה וגרניט פורצלן.

13. הוראות מיוחדות: א. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת  
התשריט לצורכי רשום וזרישומו במשרד רשם  
המקרקעין על חשבון היזם.

ב. מס' יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא  
הקיבולת האפשרית של המתחם, הן ביחס  
לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי  
ציבור. לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב כסטיה  
ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה  
(סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

ג. תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

על אף כל האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה  
הבניה, לא יעלה על 48 מ' מעל פני הים, ברדיוס של  
18 מ' מכל צד, מהישר המחבר את הנקודות  
135436 / 1189179 ו 135416 / 1189109, כמסומן בצבע  
שחור מרושת מותחם בסגול בתשריט.

הגבלת גובה זו כוללת תרנים, חדרי שירות וכל ציוד  
אחר המוצב על גג בנין. נציג שר הביטחון בועדה  
המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה.

תכנית הגינון תעשה ע"י אדריכל נוף לאישור מה"ע.

א. תכנית תכלול לא פחות מ 30% שטחי גינון נקיים ממשטחי תמרון  
וחניה. גינון תחת קומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.

ב. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ', אולם  
במקומות המיועדים לנטיעת עצים, לא יפחת מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות  
לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן גם במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ'  
מפני הפיתוח).

ד. מי הנגר העילי יטופלו ככול האפשר בתחומי המגרש באמצעים  
טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש

14. גינון: א. תכנית הגינון תעשה ע"י אדריכל נוף לאישור מה"ע.

ב. תכנית תכלול לא פחות מ 30% שטחי גינון נקיים ממשטחי תמרון  
וחניה. גינון תחת קומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.

ג. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ', אולם  
במקומות המיועדים לנטיעת עצים, לא יפחת מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות  
לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן גם במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ'  
מפני הפיתוח).

ד. מי הנגר העילי יטופלו ככול האפשר בתחומי המגרש באמצעים  
טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש

באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.

15. סטיה מתכנית בינוי: נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן יהיה לשנות את הוראות הבינוי ובלבד שישמר השטח המותר לבניה, מס' קומות וקווי בנין כמפורט בטבלת זכויות הבניה וכן ישמר המרחק בין המבנים וסה"כ שטחי הגינון.  
נספח הבינוי מחייב לענין תקן החניה הרשום בו .
16. תנאי למתן היתרי בניה:
- א. הצמדת מחסנים ליה"ד ו/או קביעת מחסן משותף.  
ב. הבקשה להיתר תכלול:  
הכנה ואיזור הדירות במערכת מיזוג דירתית שתי מעליות בכל בנין כשהאחת מיועדת להעמסת ציוד ורהיטים, חומרי גמר כמפורט בסעיף 13 ד', וכל זאת ע"מ להבטיח בניה בסטנדרט גבוה.  
ג. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ ההנחיה בסעיף 14 (ס"ק ד').  
ד. תכנית גינון מאושרת ע"י מהנדס העיר .
17. תנאי למתן טופס 4:
- א. הסכם חתום עם חברת אחזקה לענין אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית. רישום תשריט לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.  
ב.
18. חניה:
- א. ראה טבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי.  
ב. תאסר נגישות ישירה של כלי רכב מרחוב בן-גוריון למגרשים הגובלים בו פרט לרכב חרום והצלה.  
ג. החניה תהיה כלה תת-קרקעית ( למעט חניה תפעולית ).
19. מרתף:
- א. קווי הבנין למרתף יהיו 0.00 בצידי המגרש ובחזית המערבית (בתנאי פתרון מעבר תשתיות ) ו-0.0 מ' בחזית המזרחית .  
ב. המרתף ישמש למטרות שירות בלבד כגון חניה, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, מחסנים וכדו'.  
ג. גובה תקרת המרתף יהיו בהתאם להוראת סעיף 14 (ס"ק ג') לתקנון זה.

20. אחזקת שטחים משותפים : אחזקת כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לרבות המעברים, שטחי הגינון, מרתף החניה וכל רכוש משותף אחר תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תבטיח את אחזקתם של כל השטחים המשותפים.
21. תשתיות : א. התחברויות המבנים לביוב, נקוז, תעול אספקת מים, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית . התשתיות יבוצעו בהתקנה תת קרקעית. ב. עלות התאמת התשתיות ע"ח המבקש.
22. הוראות שונות : א. הספקות-הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, נקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע עבודות התשתית והפיתוח, לרבות לבצע עבודות התשתית כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה וכיוב'.
23. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
24. רישום השטחים : התכנית נערכה על רקע מפת מדידה של לזר בן ציון מהנדס ומודד מוסמך, מס' רשיון 296, רח' תל חי 6 נתניה. המפה עודכנה בתאריך 15.05.05.
25. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

מצב קיים

תערוכות	קווי בנין			מס' קומות	שטח בניה ברוטו על החלקה	מס' קו"ד על החלקה	שטח חלקה במ"ר	מספר חלקה	סימון בתשריט	יעד וסימוני בתשריט
	צדד	קומתי מוחתי	קומתי מערבי							
הקלה במס' קומות תאושר במידה ותהיה נסיגה של 0.6 מ' לכל קומה נוספת	5.0 מ'	5.0 מ'	10.0 מ'	מרתף+ק.קרקע+6 קומות+2 דירות גג	4180	38	2653	3	כתום מוחתם כתום כהה	מגורים מיוחד
	5.0 מ'	5.0 מ'	10.0 מ'	מרתף+ק.קרקע+5 קומות+2 דירות גג	1760	16	1502	4	כתום מוחתם כתום כהה	מגורים מיוחד
					5940	54	4155			סה"כ

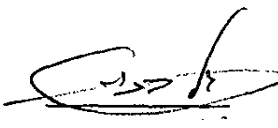

מצב מוצע

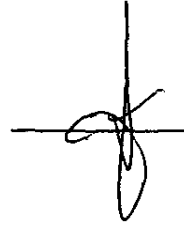
הערות	קווי בנין		מס' קומות	שטח בניה מירבי (במ"ר)		מס' יחיד	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש	סיבות בתשריט	יעד וסימוני בתשריט
	עלדי	קדמי		שטחי שירות	עיקרי					
תוחך הקמת מרחף בתכנית של 92% למטרות חניה, חדרי עור, ת. טכניים, מחסנים פרטיים, ת. מדרגות, מבואות, ות. טרפז' .	8.0 מ'	10.0 מ' מערבי לשד' בן גוריון 5.0 מ' מדרחי לבריגדה הימית	מרחף + ק. קרקע 12+ קומות קומה טכנית	1,500 מ"ר למחסנים, לובי, ת. עגלות, חדך משאבות, ת. אופניים	9,500 למגורים, משרדי חב' אחזקה, שירותים נלווים, סאונה, מלתחות כושר.	82	4.155	1	פסים אלכסוניים כחומים על רקע צהוב	מגורים רב - קומות בתשריט
	0.0 מ'	למרחף 0.0 מ' מערבי 0.0 מ' מזרחי		13,000 מ"ר לחניה, בתוספת 10 מ"ר מחסנים לכל יחידת דיור	-----	תת קרקעי				



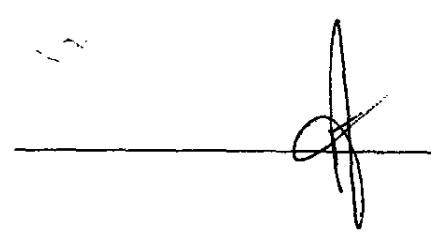
תאריך : 08.06.2005

חתימות:

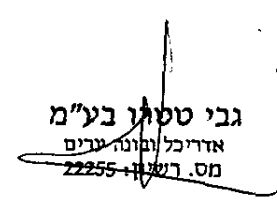


חתימת בעלי הקרקע:



חתימת יוזם ומגיש התכנית:

~~דן זינגר אדב  
אדריכל ומנהל ערים  
מס. רשמי: 35111~~

  
גבי טלור בע"מ  
אדריכל ומנהל ערים  
מס. רשמי: 22255

חתימת עורכי התכנית:

# דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין  
 מישל אלבו (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין  
 דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין  
 אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

תאריך: 29.05.2005

תיק מס': 7126/2005

## לוח הקצאות לתכנית נת/30/537

חלקות 3,4 בגוש 8449 נתניה

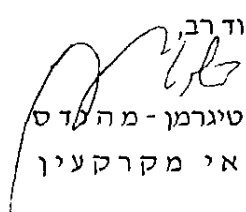
בהתאם למידע שהובא לידיעתי ע"י אדריכלים גבי טטרו ודן ויינטראוב, על המתחם מתוכננים 2 בנייני מגורים הכוללים כל אחד 41 יח"ד.

חלקה 3 בבעלות מלאה של רפאל אטיאה והדירות המתוכננות בה יירשמו כולן ע"ש הבעלים.  
 חלקה 4 בעלות משותפת לאטיאה רפאל, גל אשורי בתיה ובנדט מרטין.

להלן פרטי הדירות המתוכננות וההקצאה לבעלי הזכויות בקרקע, בבנין המתוכנן על חלקה 4:

קומה	תאור	צפון מערב	דרום מערב	צפון מזרח	דרום מזרח
א'	5 חדרים	אטיאה רפאל	רפאל	אטיאה רפאל	רפאל
ב'	4 חדרים	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל
ג'	4 חדרים	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל
ד'	4 חדרים	בנדט מרטין	אטיאה רפאל	בנדט מרטין	אטיאה רפאל
ה'	4 חדרים	גל אשורי בתיה	אטיאה רפאל	גל אשורי בתיה	אטיאה רפאל
ו'	4 חדרים	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל
ז'	4 חדרים	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל
ח'	4 חדרים	גל אשורי בתיה	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל
ט'	3 ו-4 חד'	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל
י'	4 חדרים	אטיאה רפאל <sup>2</sup>	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל
יא'	פנטהאוז	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	רפאל
יב'	פנטהאוז	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	אטיאה רפאל	רפאל

בכבוד רב,

  
 דוד טיגרמן - מהנדס  
 שמאי מקרקעין

<sup>1</sup> דירות מערביות בנות 3 חדרים, מזרחיות בנות 4 חדרים.  
<sup>2</sup> דירת פנטהאוז