

4-15711
 תכנית
 התקבל מיום 3.4.05
 מס' תכנית 3/א/545
 מס' תיק 28/א

-1-

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 10-05-2005
נתקבל
 תיק מס':

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר נת/545/א/3

(הדרית)

נבדק וניתן להסגיר / **לאשר**
 החלטת הועדה המקומית / **משה** מיום 2/08
אדר' דורון דרוקמן 17.5.05
 מתאריך / תאריך

חותמות ואישורים: תאריך: 20.11.2000

עדכונים: 20.09.2002

20.12.2002

30.11.2003

24.08.2004

28.03.2005

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/א/545
 חתכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 28.3.05

יו"ר הועדה המחוזית
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/מסגה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
 מיום 2/08/05
 מתאריך 28.3.05
 מתארת העיר

מרחב תכנון מקומי נתניה

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית נת/545/א/3 שינוי לתכניות מתאר : נת/7/400; ולתכניות מתאר מקומיות: נת/מק/7/400/96/ב'; נת/545/א/1; נת/במ/545/א; נת/545/א/1; איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
2. מקום התכנית : מחוז : מרכז
נפה : שרון
מקום גוש : צפון/מזרח נתניה, רח' שלמה דרוור
8228 ח.חלקות -84,22
8229 ח.חלקות -16,1
מגרש : 132-124; 148-136; 2006 (חלק); 2009-2007; 3005 ע"פ נת/545/א/1.
3. שטח התכנית : 14.938 דונם
4. יזום/מגיש התכנית : אקספורט הדרי השרון בע"מ ח.פ. 51-000478-1, ע"י משה קרני ת.ז. 8-5571707 ת.ד. 244 נתניה, טל. 09-8823516 פקס. 09-8346656.
5. בעלי הקרקע : הדרית נתניה בע"מ ח.פ. 51-065632-5, ת.ד. 244 נתניה, ע"י משה קרני ת.ז. 8-5571707 ת.ד. 244 נתניה, טל. 09-8823516 פקס. 09-8346656.
6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-8823075 רשיון מס' 6599
7. תאריך : 20.11.00
עידכון : 20.09.02
20.12.02
30.11.03
24.08.04
28.03.05
8. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
ב. תשריט הערוך בקו"מ 1:1000; 1:2500; 1:10000.
ג. נספח בינוי עקרוני בקו"מ 1:500 (נספח מס' 1) גליון 1.
ד. נספח תנועה וחניה (נספח מס' 2) גליון 1.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרות התכנית : א. איחוד בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי יעוד ממגורים א', דרך קיימת ודרך בשמוש מעורב למגורים מיוחד, לשפ.פ., דרך קיימת ולדרך משולבת.
ג. הגדלת מספר יח"ד מ-38 ל-140.
ד. הגדלת מס' קומות מק.ק., ק.א. ועלית גג,
ל-4 ק' על ק.ק. ו 7 ק' על קומת ע. מפולשת כפולה.
ה. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
ו. קביעת הוראות בינוי.
ז. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור.
ח. שינוי קווי בנין.
10. כפ"פות התכנית : על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר נת/7/400, לדבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת וכן הוראות תכנית נת/מק/7/400/96/ב'; נת/545/א; נת/במ/545/א ונת/545/א/1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנ"ל הוראות תכנית זו עדיפות.

11. הוראות בניה : א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 14 (טבלת זכויות בניה).
ב. קווי בנין:

צפון : 4 מ'.
דרום : 4 מ'; 0 מ'
מזרח : 4 מ': למעט פינות מבנה המגורים המזרחי והדרום מזרחי - בהן יהיה 2 מ'; 3 מ' בהתאמה לפי נספח בינוי.
מערב : 4 מ'; 0 מ'
חדרי כושר ניתן לבנות בקו בנין 0 בצד דרום ומערב.
מרתפים - ניתן לבנות בקו בנין 0 בכל הצדדים.

תותר בנית מעקות, אדניות, גדרות, פרגולות וכניסות לבנינים עד גבול המגרש.
בבנינים המזרחי והדרום מזרחי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין, בהתאם לחוק.

ג. מס' קומות :

1. מרתף - חניה ומתקנים טכניים.
 2. קומת קרקע - מגורים + חדרי כושר+בריכת שחיה.
 3. קומות א-ג מגורים במכנים טוריים.
 4. קומה ד מגורים כדו-פלקס
- בחזית המזרחית של המתחם יותר מבנה מדורג בן 7 קומות, על קומת עמודים מפולשת כפולה, קומה ז' דירת דופלקס.

ד. גינון ופיתוח:

1. שטח גג חדרי הספורט והנופש יגוננו ויפותחו על מצע קרקע בעומק של 50 ס"מ לפחות.
2. השפ"פ יגונן ויפותח עפ"י תכנית פיתוח שתוגש יחד עם הבקשה להיתר. ניתן למקם בשפ"פ: בריכת שחיה, חדרי כושר, ספורט וכל שמוש אחר לפנאי ונופש לרווחת הדיירים.
רוחב השפ"פ בין המכנים לא יפחת מ-17 מ'.
3. עומק הקרקע כשטחים המגוננים בהם ינטעו עצים יהיה לפחות 1.5 מ'.
4. 15% משטח מגרש המגורים יהיה קרקע טבעית בה יוחדדו מי הנגר לקרקע.
5. תכנית הפיתוח תכלול אמצעי גישה לנכים לק' הקרקע למגורים ולחדרי הכושר והספורט באמצעות רמפות עפ"י התקן.

ה. בינוי:

1. הבינוי והעיצוב האדריכלי בנספח הבינוי מס' 1 יהיה מנחה בלבד, אך קובע בכל הנוגע לחספר הקומות, קווי בנין, העמדת המבנה, בניה מדורגת, מרפסות גג, הפרגולה בדירות רגילות ובדירות הדופלקס, כניסה ויציאת רכב והולכי רגל, מיקום השפ"פ המרכזי וחדרי הכושר והספורט. הפרגולות יהיו ע"פ נת/96/7/400 ה'.
2. חומרי גמר: גמר חיצוני יהיה מחומרים עמידים כדוגמת לוחות אבן, או שווה ערך. לא יותר שמוש בארית קרמיקה לחיפוי.
3. מרפסות לא מקורות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ו. יח"ד

1. 140 יח"ד.
2. שטח מיזערי ליח"ד יהיה 110 מ"ר כולל ממ"ד.

12. זיקת הנאה לציבור: בחחום השטח המקווקו בתשריט בקווים אלכסוניים על גג חדרי הכושר והספורט תהיה לציבור זיקת הנאה למעבר.

ק"ק	צ"א	ק"ב	סה"כ בניה במ"ר	שטח שירות			שטח עיקרי			מס' יח"ד	מס' קומ'	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
				% משט' עקרי	במ"ר	תכלית	% משט' מגרש	מ"ר	תכלית					
(2)				45 על קרקעי + 60 תת-קרקעי	הערה (4,5)		220			1	הער' (3)	415	124	מגורים א'
							220			1		415	125	
							220			1		416	126	
							220			1		415	127	
							220			1		416	128	
							220			1		415	129	
							220			1		413	130	
							220			1		416	131	
							215			1		415	132	
							650			5		1100	136	
							650			5		1092	137	
							180			1		270	138	
							180			1		311	139	
							180			1		311	140	
							180			1		311	141	
							650			5		1092	142	
							180			1		271	143	
							180			1		309	144	
							180			1		310	145	
							180			1		309	146	
655	5	1162	147											
180	1	269	148											
		11950	50.1	3990	73.3	7960	38	10853						
											2007		דרך בשמש מעורב	
											2008			
											2619	2009		
											3005	2006		
											1466	(חלק)	דרך	
											14938		סה"כ	
		9670		1710		7960							סה"כ על קרקעי	
		2280		2280									סה"כ תת קרקעי	

הערות:

- קוי בנין: חזיתי-כמסומן בתשריט אחורי 5- מ', צדדי - 2.5 מ', באם לא צויין אחרת בתכנית הבינוי.
- מס' קומות: קומת קרקע, קומה א' ועליית גג במסגרת השטח הבנוי המותר.
- שטחי שרות מעל לקרקע: תניה, מרחב מוגן, בליטות, מחסן וכניסה מקורה.
- שטחי שרות תת קרקעיים: 60 מ"ר ליה', מרחף תניה בקו בנין צדדי ואחורי 0

קו"ר בנין	סה"כ בניה במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי		קומה	מס' יחיד	שטח מגרש במ"ר	מס' מ ג ר ש	יעוד
		תכלית	במ"ר	תכלית	מ"ר					
(3)	6835	6835	חניה			מרתף א			1	מגורים מיוחד
	1440									
(3)	20650	4900	מדרגות ממ"ד ח-מכונות מרפסת-שרות מבוואה	15750	מגורים	(1)	140	5941 + 3939 (שפ"פ)		כולל שפ"פ
(3)	1200	100		1100	ח. כושר לרווחת הדיירים					
30125		13275		16850			140	9880		סה"כ
לא תותר כל בניה, למעט תשתיות תת קרקעיות.						גינון תשתית		269	3	שפ"פ
								1466	2006 (זלק)	דרך
								3323	2	דרך משולבת
30125		13275		16850				14938		סה"כ
21850		5000		16850						סה"כ על קרקעי
8275		8275								סה"כ תת קרקעי

הערות: (1) 7 מבנים דרומיים, טוריים, מדורגים - 4 קומות על קרקע - 63 יח"ד.
 8 מבנים צפוניים, טוריים, מדורגים - 4 קומות על קרקע - 64 יח"ד.
 1 מבנה מזרחי 7 קומות, על קומת עמודים מפולשת כפרלה - 13 יח"ד.
 140 יח"ד: סה"כ:

(2) למעט פינות מבנה המגורים המזרחי במ יהיה 3 מ' ו-2 מ' לפי נספח הבינוי.

(3) מרחק בין המבנים, בתחום השפ"פ המרכזי, לא יפחת מ-17 מ'.

(4) חדרי כושר ספורט ובריכת השחיה - קו בנין 0 לדרום ומערב.

15. הוראות מיוחדות:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד מועד בו יהיה לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים מדרכות, כיבים, רשתות מים, תאורה.

ב. מיכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו 1965, תוספת שניה סימן ח'.

ג. תהיה הפרדה בין תא לאצירת אשפה למגורים לבין תא לעצירת אשפה של חדרי הכושר והספורט.

ד. לא תותר הצבת מתקני מ.א. גלויים בחזיתות. הצבתם תתבצע במקום מוצנע המשולב אורגנית בבנין.

ה. קולטי השמש על גג מבנה המגורים ישולבו באמצעות פתרון אדריכלי אורגני הולם.

ו. מתקני עזר ושטחי שירות למגורים לרבות ח' אשפה, אספקת גז, ח. חשמל ותקשורת מחסנים יהיו חלק אורגני מהמבנה.

ז. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ח. הכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה במשרד לרישום מקרקעין תעשה ע"י היזם ועל חשבוננו.

ט. בריכת השחיה תוקם כחלק מחדרי הכושר והספורט, לרווחת הדיירים בהתאם לתנאים והוראות תכנית מתאר נת/93/7/400 בריכות שחיה ובהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה) התשנ"ה 1994 ו/או לתיקונים ותקנות אחרות שיאושרו מעת לעת.

י. דמת הרעש בשמוש בחדרי הכושר והספורט תעמוד בדרישות החוק ותאושר ע"י יועץ אקוסטי מוסמך.

יא. יותר קרוי הבריכה.

יב. הוצאות עריכת תכנית:

הוצאות עריכת תכנית 1/א/545 הכוללות מידות, תכנון, לוחות איזון וכו' יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12.

16. חניה : א. החניה תהיה על פי תקן תקף בעת מתן התרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ב. מרתפי חניה- יובטח אוורור נאות למרתפי חניה עפ"י הנחיות יועץ אוודור ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.

ג. לא תותר חניה תחת השדרה המרכזית בשפ"פ (האזור המבוסס על קרקע טבעית) על מנת לאפשר גינון ונטיעת עצים בוגרים.

17. תשתיות:

א. מים וביוב - יבוצעו עפ"י הנחיות מה"ע.

ב. מערכות חשמל תקשורת ומידע בתחום המגרש תהינה תת קרקעיות.

ג. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת.

ד. ח' טרנספורמציה יהיה חלק אורגני מהמבנה שבתחום המגרש עפ"י אישור חב' החשמל.

ה. ניקוז- מי נגד עילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי תהום חוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מדזבי גגות למתקני החדרה מקומיים (באישור משרד הבריאות), שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.

גוש	מצב קיים		מצב מוצע		
	מגרש מס'	שטח במ"ר	מגרש מס'	שטח במ"ר	
8228	124	415	1	מגורים מיוחד + שפ"פ	
	125	415			
	126	416			
	127	415			
	128	416			
	129	415			
	130	413			
	131	416			
	132	415			
	136	1100			
	137	1092			
	138	270			
	139	311			
	8228	140	311	3	שפ"פ
		141	311		
		142	1092		
		143	271		
		144	309		
		145	310		
		146	309		
8228	147	1162			
8229	148	269			
8228	2007	785	2	דרך משולבת	
	2008	789			
	2009	734			
	3005	311			
	2006(חלק)	1466	2006	דרך	
		1466			
סח"כ		14,938		14,938	

19. תנאים למתן טופס 4 והיתר בניה:

א. תנאים למתן היתר בניה:

1. יחד עם הבקשה להיתר, תוגש תכנית בינוי בק.מ. 1:250: הכוללת פיתוח, ניקוז ותנועה לכל המתחם לאישור הועדה המקומית.
2. הגשת תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית והעברת מפה מאושרת למודד המחוזי לאישור.
3. התחייבות מיזם התכנית לגמר טיפול ברשום התלצ"ר.
4. הגשת תכנית ניקוז עם פתרונות מי נגר עילי עפ"י הוראות סעיף 17'ה' וניקוז בריכת השחיה באישור מהנדס הועדה לפתרונות המוצעים.
5. מסמך אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית, לבחינת השפעות מרכז הספורט הפנימי וכביש ארצי מס' 2.
6. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מוסדר.
7. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/א/545/1.

ב. תנאים למתן טופס 4:

1. הגשת הסכם התום ע"י חברת אחזקה אשר תדאג לניהול ותחזוקה הולמת של כל השטחים המשותפים לדיירים בתחום התכנית.
 2. רישום הערת אזהרה במשרד המקרקעין בגין זיקת הנאה למעבר הציבור.
 3. הוכחת קליטת התלצ"ר במשרד המקרקעין.
- ג. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים:
- אשור טופס 4 לחדרי הכושר והספורט.

20. חשוב שטחים: התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך לור ב.ג. רשיון מס' 296. מיום 24.8.98 ועודכנה ביום 05.01.05.

21. רשום שטחים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לועדה המקומית וירשמו על ציבוריים: שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

22. עתיקות: על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

23. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

24. ביצוע התכנית: א. יוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים ממועד מתן תוקף לה. ב. 50% מזכויות הבניה שבתכנית יושלמו תוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לה. ג. הנ"ל מותנה במתן אפשרות להוציא היתרי בניה מיד לאחר מתן תוקף לתכנית.

חתימות

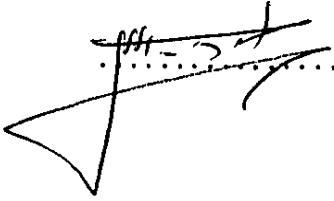
הדרייה ולמיה אב"מ

בעל הקרקע:

אלקמנט הודוק השונו בע"מ

היזום:

המתכננים:



בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים