

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.12.2005
נתקבל
תיק מס:

27/10/05
1/3/2/537/מ

4015688

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית
נת/ממק/537/2/ד/1
פרויקט אלון

ועדה מקומית נתניה
אישור תוכנית מסי נתמק/537/2/ד/1
הועדה המקומית התקבלה לאשר את התכנית
ביום 20/10/05
מנהל ועדה קודם

אריה רוזנצווייג אדריכל
תאריך: 26.10.2005

26.10.2005

מרחב תכנון מקומי נתניה**תכנית מתאר מקומית נת/מק/537/2/ד/1**

שינוי לתכנית מתאר מקומית נת/537/2/ד, ולתכנית מתאר נת/400/7

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: שרון
גוש: 7932
חלקות: 505,449
ח.חלקות: 532,506,450
מגרשים: 1,2,3,4,5,6,7 ע"פ נת/537/2/ד
מקום: שד' בן צבי – נתניה
י.ג.ד.נדל"ן בע"מ ח.פ. 513514018 ע"י חודור אמנון ת.ז.054102702
רח' שטמפר 14 נתניה, טל: 09-8626233.
2. יזם/המגיש:
צ'צ'יק מנשה ת.ז.: 7039754, צ'צ'יק דוד ת.ז.: 7039755, חכמון אהרון 4351081,
חכמון דוד ת.ז.: 50233744, חודור אמנון ת.ז.: 054102702; ע"י עו"ד זינו, רח'
הרצל 15 נתניה, טל: 09-8620926. פקס: 09-8620927. ועיריית נתניה.
אריה רוזנצווייג אדריכל – בונה ערים, הרצל 47 נתניה טל: 09-8627727,
פקס: 09-8331191, רשיון מס' 34575.
3. בעל הקרקע:
צ'צ'יק מנשה ת.ז.: 7039754, צ'צ'יק דוד ת.ז.: 7039755, חכמון אהרון 4351081,
חכמון דוד ת.ז.: 50233744, חודור אמנון ת.ז.: 054102702; ע"י עו"ד זינו, רח'
הרצל 15 נתניה, טל: 09-8620926. פקס: 09-8620927. ועיריית נתניה.
אריה רוזנצווייג אדריכל – בונה ערים, הרצל 47 נתניה טל: 09-8627727,
פקס: 09-8331191, רשיון מס' 34575.
4. המתכנן:
צ'צ'יק מנשה ת.ז.: 7039754, צ'צ'יק דוד ת.ז.: 7039755, חכמון אהרון 4351081,
חכמון דוד ת.ז.: 50233744, חודור אמנון ת.ז.: 054102702; ע"י עו"ד זינו, רח'
הרצל 15 נתניה, טל: 09-8620926. פקס: 09-8620927. ועיריית נתניה.
אריה רוזנצווייג אדריכל – בונה ערים, הרצל 47 נתניה טל: 09-8627727,
פקס: 09-8331191, רשיון מס' 34575.
5. שטח התכנית: 15,394 דונם
6. גבולות התכנית: מסומנים בתכנית בקו כחול.
7. מסמכי התכנית:
1. 7 דפי הוראות בכתב, כולל טבלת זכויות בנייה. להלן: (התקנון)
2. תוכנית בינוי עקרוני בקני"מ: 1:500 (להלן נספח מס' 1).
3. נספח חניה תנועה ופיתוח עקרוני בקני"מ: 1:250 (להלן נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה, במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין נספח
הבינוי, הוראות התקנון תגברנה והמסומן בבינוי יגבר על המסומן בנספח חני
8. מטרת התכנית:
1. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
2. ניווד והעברת שטחי בנייה מסחריים ממגרש מס' 1 למגרשים 2 ו-3
בחלקים שווים בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.
3. הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מרתף+ק.קרקע+גלריה+15 קומות
ל-במגרש 1: מרתף+23 קומות ע"ג קומת קרקע וגלריה,
ובמגרשים 2 ו-3 - מרתף+קרקע+גלריה+15 קומות בהתאם לסעיף
62 א(א)(5) לחוק.
4. ניווד והעברת שטחי בניה ויח"ד ממגרשים מס' 2 ו-3 למגרש מס' 1 בהתאם
לסעיף 62 א(א)(6) לחוק.
5. שינוי שלביות ביצוע הפרוייקט.
6. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
9. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית נת/537/2/ד, ולתכני
מתאר נת/400/7 על תיקוניה, לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת במידו
ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות. עדיפות הוראות תכנית
10. הוראות בינוי לאזור מגורים מיוחד:
א. הבינוי המוצע מציג באופן עקרוני וסכמתי את המבנים.
במגרש מס' 1 – שני מבני מגורים, גובה מקסימלי של הבניינים 83 מ',
2 ק.מרתף+קומת קרקע וגלריה+23 קומות מגורים+מרכז פעילות
ספורט לטובת דיירי הפרוייקט.
ב. במגרשים 2 ו-3 – גובה מקסימלי של הבניינים 56 מ', 2 קומות
מרתף+קרקע וגלריה+15 קומות מגורים.

- ג. תותר הבלטת מרפסת לא מקורה 2 מ' בקו בניין קדמי ואחורי.
- ד. שטח מינימלי ללובי במגרשים 1,2,3 70 מ"ר.
- ה. מס' המעליות לפחות 3, מהן אחת גדולה.
- ו. מרחק מינימלי בין בנייני המגורים במגרש מס' 1 לא יפחת מ-40 מ'.
- ז. שטח פנוי מבינוי 30%.
- ח. ציפוי חיצוני שיש או אבן ו - 40% זכוכית.
- ט. יבוצע מסתור למנועים למזגנים.
- י. מקומה 19 יהיה דרוג הבניין לפחות ב 2- מ'.

11. הוראות לשב"צ :

- א. זכויות בניה עפ"י טבלה,
- ב. תכליות 2 כיתות גן, מעונות, בתי כנסת, תחנה לבריאות המשפחה.
- ג. מרתף חניה לטובת מגרשי המגורים.

12. חניה :

- החניה תינתן בתחום גבולות המגרשים, תקן החניה יהיה עפ"י טבלת מאזן חניה בנספח מס' 2 - תכנית תנועה חניה ופיתוח.

13. הוראות לשצ"פ :

- תותר חניה תת קרקעית לטובת מגרשי המגורים, ולא תותר חניה מעל הקרקע.

14. תנאים למתן

היתר בניה :

- א. הגשת תכנית בינוי לביצוע, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני לכלל המתחם למעט מגרשים 2 ו 3, שתעשה על פי הנחיות תכנית הבינוי המהווה חלק מתכנית זו, בה יינתן דגש לחומרי גמר, גידור, מיקום מתקני אשפה וגז, גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גגון, ריהוט רחוב, נטיעות, תאורת רחוב ובאישור אגף התשתית, היחידה לאיכות הסביבה של העירייה וחל"ת.
- התכנית תכלול פתרון נגישות הנדסי ועיצובי מלא לכל המבנים במגרש מס' 1.
- א. הגשת תכנית לצורכי רישום לוועדה המקומית לאישור ומשלוח התכניות למודד המחוזי לאישור.
- ב. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
- ג. הגשת תכנית ניקוז למגרש מס' 1 לאישור הוועדה המקומית.
- ד. אישור מנהל התעופה.
- ה. אישור משרד הביטחון.

15. תנאים לטופס 4 :

- ו. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/2/537.
- א. הוצאת טופס 4 לבנין הראשון מותנה בהשלמת בניית גן הילדים.
- ב. רישום התלצ"ר המאושר ע"י המודד המחוזי במשרד רשם המקרקעין.
- ג. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רח' שד' בן צבי ורח' אלכסנדרוני.

16. **הוראות מיוחדות:**
1. תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו יחשב כסטייה ניכרת מהתכנית תשס"ב-כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית- תשס"ב 2002).
 2. אחזקת שטחים משותפים: אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית לרבות מרתפי החניה, מתחם ספורט, וכו' תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז ניהולו.
 3. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי עריכת תכנית רישום ורישומו במשרד המקרקעין יוכן על ידי ועל חשבון בעל הקרקע.
 4. בשטח שבחזית המגרשים ברח' אלכסנדרוני המיועד להרחבת הדרך עפ"י התב"ל ל-24 מ' תהא העריה רשאית לבצע סלילה עפ"י תוכניות שיבוצעו באותה עת עפ"י הנחיותיה.
17. **הוראות והנחיות למתחם הספורט:**
- מתחם הספורט יהיה מבנה בקומה אחת או שתיים, שבו ירוכזו חדרי כושר, ספורט, חדרי חוגים וכו', וישמש לרווחת הדיירים.
18. **עריכת תכנית:**
- גביית הוצאות עריכת נת/2/537, לרבות עריכתה וביצועה הכולל מדידה, תכנון, לוחות איזון וכו' יחולו על הבעלים המוצאים אל הפועל את מימושה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.
19. **זיקת הנאה:**
- תינתן זיקת הנאה ברוחב עפ"י המצוין בנספח הבינוני להולכי רגל ע"י שביל המקשר בין שדרות בן צבי לרח' אלכסנדרוני תבנה גדר לשמירה על פרטיות של השטח הפרטי,
20. **הוראות שונות:**
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: דרכים, מדרכות, ביבים, רשת מים, הסדרת צומת הרחובות, תאורה וכו"ב.
 - ב. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות - מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.
 - ג. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות אם ידרש במרתף ובחזית ברוחב ובעומק של 1.5 מ' בתחום החלקה ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.
 - ד. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
 - ה. קריאת מוני מים ממוחשבים.
 - ו. ח.טרנספורמציה וגנרטור ימוקמו בתחום הבניין/נים, ואו משולב בפיתוח המגרש, מיקום עפ"י הנחיות חברת חשמל.
 - ז. מילוי אדמה על גג המרתף בעומק של לפחות 60 ס"מ לנטיעת עצים.
21. **שלביות ביצוע:** הגשת תכנית לבניית 2 כיתות גן יחד עם הגשת בקשה להיתר לבנין ראשון במגרש I.
22. **רישום שטחים:** השטחים המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם עיריית נתניה ללא תמורה.
23. **הישוב שטחים:** התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית של מודד מוסמך בני ליבוביץ' מס' רישיון: 450 מיום: 30.11.2004.
24. **היטל השבחה:** הוועדה המקומית תגבה היטל בהתאם להוראות החוק.
25. **ביצוע התכנית:** תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

2. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

24. טבלת זכויות בניה			סה"כ יח"ד	גובה מבנה	שטח שיטת חניה (מ"ר) חולדגנות מעלית מחסן חולדגנות מוסד פרטי	שטח עמדה (מ"ר)	יעוד קומה	סה"כ קומות במל"מ	שטח מגרש או חלוקת (מ"ר)	מספר מגרש	זו"כ		
N	צ	ק											
0	0	0	96 יח"ד	56 מ'	8324	-	חניה	מרתף 1	8324	1	מגורים מיוחד		
					8324	-	חנייה	מרתף 2					
5	10	5			800	1000	מסחרי	ק.קרקע 0.00	ח.כושר + לובי				
					200	400							
					330	-	ארכדה	גלריה + 3.00	ח.כושר				
					200	400							
					800	1000	מסחרי	+15 קומות	מגורים				
					3900	11,040							
0	0	0	52 יח"ד	56 מ'	1337	-	חניה	מרתף 1	1337	2	מגורים מיוחד		
0	0	0			1337	-	חנייה	מרתף 2					
5	5	5			250	300	מוסד פרטי	ק.קרקע 0.00	מגורים				
	צפוני				-	150							
	3				150	300	מוסד פרטי	גלריה + 3.00	מגורים				
	דרומי				-	150							
					1950	5980	מגורים	+15 קומות					
0	0	0	52 יח"ד	56 מ'	1337	-	חניה	מרתף 1	1337	3	מגורים מיוחד		
0	0	0			1337	-	חנייה	מרתף 2					
5	3	5			250	300	מוסד פרטי	ק.קרקע 0.00	מגורים				
	צפוני				-	150							
	5				150	300	מוסד פרטי	גלריה + 3.00	מגורים				
	דרומי				-	150							
					1950	5980	מגורים	+15 קומות					
200 יח"ד					10930	27600	-		סה"כ שטח על קרקעי למגרשים: 1,2,3				
					21996	-	-		סה"כ שטח תת קרקעי למגרשים: 1,2,3				
0	0	0	-	-	(6)	-	חניה	מרתף 1	1091	6 בי			
0	0	0	-	-	(6)	-	חניה	מרתף 2					
5	5	5	-	15	348 מ"ר (31.9%)	872 מ"ר (80%)	מבנה ציבור	3 קומות					
0	0	0	-	-	(6)	-	חניה	מרתף 1	168	7	שביל		
0	0	0	-	-	(6)	-	חניה	מרתף 2					

27. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע)

קווי בניין			סה"כ יחיד	גובה מבנה	שטח קרקע (מ"ר)	שטח יעיל (מ"ר)	יחיד קומות	סה"כ קומות	שטח מגרש או חלקה (מ"ר)	מספר מגרש	סוג	
0	0	0	166	86 מ'	8324	-	חניה	מרתף 1	8324	1	מגורים מיוחד (5)	
5	10	5	יחיד בשני בניינים		1100		לובי ומחסנים	ק.קרקע 0.00				
						600	מתחם ספורט	גלריה + 3.00				
					860		מחסנים	23 קומות				
					4500	21600	מגורים					
0	0	0	17	56 מ'	1337		חניה	מרתף 1	1337	2	מגורים מיוחד	
4	5	4	יחיד		800	800	מסחרי+מוסדי פרטי	ק.קרקע 0.00				
	3	דרומי			800	800	מסחרי+ מוסדי פרטי	גלריה + 3.00				
					635	1100	מגורים	15 קומות				
0	0	0	17	56 מ'	1337		חניה	מרתף 1	1337	3	מגורים מיוחד	
4	3	4	יחיד		800	800	מסחרי+ מוסדי פרטי	ק.קרקע 0.00				
	5	דרומי			800	800	מסחרי + מוסדי פרטי	גלריה + 3.00				
					635	1100	מגורים	+ 15 קומות				
200 יחיד					10930	27600	-	-	סה"כ שטח על קרקעי למגרשים: 1,2,3			
					10998	-	-	-	סה"כ שטח תת קרקעי למגרשים: 1,2,3			
0	0	0	-	-	(6)	-	חניה	מרתף 1	1091	6 ב'	שביצ	
5	5	5	-	15	348 מ"ר 31.9%	872 מ"ר 80%	מבנה ציבור	3 קומות				
0	0	0			(6)		חניה	מרתף 1	168	7	שביל	

סה"כ שטח התכנית 15,394 מ"ר

- הערות כלליות:
1. סה"כ יחיד במגרש 1,2,3 - 200 יחיד.
 2. שטח מינימלי ללובי במגרש: 1,2,3 - 70 מ"ר.
 3. גודל דירה מינימלית: דירות 4 חדרים 120 מ"ר לדירה. לפחות 30% מהדירות-דירות 5 חדרים 130 מ"ר לדירה.
 4. מרתפים בגבולות המגרש בהתאם לתכנית התקפה נח/2/537 ד'.

28. חותמות ואישורים :

חתימת המתכנן :

אריה רוזנצווייג
אדריכל - בונה ערים

חתימת יזם/ מגיש :

י.ג.ד. נדלין בע"מ

~~י.ג.ד. נדלין בע"מ
שטמפר 14, נתניה
ח.פ. 513514018~~

חתימת בעלים :

~~עריד יורם דנו
ישינון מ. טל
רח' תל - חי 1 נתניה
טל' 09-8620926~~

~~י.ג.ד. נדלין בע"מ
שטמפר 14, נתניה
ח.פ. 513514018~~