

4015712

התקבל ביום	10.5.98
מס' תכנית	18/547
מס' תיק	965104

תכנית	30.6.98
התקבל ביום	18/547
מס' תכנית	18/547
מס' תיק	965104

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
1/4/98
46
מנהל
מנהל המחוז

משרד הפנים
מחוז מרכז
1-08.2005
נתקבל
תיק מס' 1

**מרחב תכנון מקומי נתניה
מחוז המרכז**

תכנית בנין עיר מס' נת/ 547 / 18

**שינוי לתכנית מתאר נת / 547 / 13, נת / 400 / 7
ו- נת / 100 / ש-85**

בדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום 9.5.04
תאריך 28.9.05
אדר' דורון דרוקמן
מתכנן המחוז
מתכנן מחוז המרכז

עדכונים:

תאריך	מהות העדכון	תיקונים לסעיף
27.6.99	הערות ועדה מחוזית לפני דיון להפקדה	
13.12.99	תיקונים לפי דוח אשל	15 הערות 20,4
8.8.00	תקונים ועדה מחוזית	מספר סעיפים
10.10.00	תקונים ועדה מחוזית	מספר סעיפים
24.10.00	תקונים ועדה מחוזית	מספר סעיפים
21.12.00	תקונים ועדה מקומית	מספר חלקה
13.6.04	תקונים לפי החלטת ועדת ההתנגדויות	סעיפים שונים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
18/547 / נ
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/6/04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

שקום התכנית:
מחוז: המרכז
פה: השרון
מרחב תכנון מקומי: נתניה

גוש: 8242
חלקה: 235
מקודם: מגרש מסי 3 לפי נת/ 547 / 13
רח': אלחריזי - הארי

יוזמי התכנית:

תלמה גיל - ת.ד. 9458 כפר שמריהו
טל: 09-9501335 פקס: 09-9583507
ועיריית דנקנר קאופמן - ת.ד. 3022 רמת גן 52520
טל: 03-5753438 פקס: 03-5752782

4. המבקשים:

תלמה גיל - ת.ד. 9458 כפר שמריהו
טל: 09-9501335 פקס: 09-9583507
ועיריית דנקנר קאופמן - ת.ד. 3022 רמת גן 52520
טל: 03-5753438 פקס: 03-5752782

5. בעלי הקרקע:

תלמה גיל - ת.ד. 9458 כפר שמריהו טל: 09-9501335 פקס: 09-9583507
יורם דנקנר - ע"י מיופה כח עו"ד אורי גיל
עיריית דנקנר קאופמן - ת.ד. 3022 רמת גן 52520 טל: 03-5753438 פקס: 03-5752782
רוחמה גולדמן - ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קאופמן
אסף גולדמן - ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קאופמן
ירון גולדמן - ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קאופמן
נורית רובין - ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קאופמן
בנימין דנקנר ז"ל - ע"י לאורה דנקנר

6. המתכנן:

קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
בית רובינשטיין, רח' לינקולן 20, תל-אביב 67134 טלפון 03-6254422, פקס: 03-6254421

7. שטח התכנית: 4,400 מ"ר

8. גבולות התכנית:
כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. מסמכי התכנית:

- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
 - ב. תשריט בקני"מ 1:12,500, 1:5,000, 1:500 הכולל נספח בינוי
 - ג. נספח תנועה מחייב לענין מיקום הכניסה לחניה בלבד. ✓
 - ד. נספח פיתוח
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרת התכנית:

- שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' מיוחד לאיזור מגורים ג' מיוחד 1 ע"י :
א. תוספת קומות מ - 5 קומות ע"ע + קומת גג לעד 15 קומות ע"ע + דירות גג עפ"י הפירוט הבא:
בניין A 9 קומות ע"ע + דירות גן ודירות גג / חדרים על הגג.
בניין B 15 קומות ע"ע + דירות גן ודירות גג / חדרים על הגג.
ב. תוספת יח"ד מ - 44 יח"ד למגרש ל- 100 יח"ד למגרש.
ג. הגדלת קוי בניין צדדיים.
ד. קביעת הוראות זכויות בנייה והעמדת מבנים.

11. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הנלוות בתכנית המתאר נת/ 400 / 7 ונת/ 100 / ש- 85 והוראות תכנית מפורטת נת/ 547 / 13, לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנוכרת עדיפות הוראות תכנית זו.

12. פרט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. סטייה מתכנית בינוי:

- א. תכנית הבינוי הינה מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ב. ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי ובלבד שישמר השטח המותר לבנייה וקוי הבנין כמפורט בטבלת הוראות הבנייה.

14. הוראות מיוחדות:

- א. באיזור מגורים ג' משופר יותרו לבנייה 2 מבני מגורים.
במבנה A - 9 קומות על עמודים, בקומת קרקע דירות גן, בקומות עליונות דירות גג / חדרים על הגג.
במבנה B - 15 קומות על עמודים בקומת קרקע דירות גן, בקומות עליונות דירות גג / חדרים על הגג.
י לא תותר הגדלת כמות יח"ד ו/או קומות בבניין A.
ב. סך כל תכסית הקרקע (של 2 המבנים) הכוללת שטחים עיקריים ושטחי השירות לא תעלה על 45% משטח המגרש.
ג. לפחות 35% משטח יהיה פנוי ממיסעות בינוי אספלט וישמשו לגינון.
ד. שטחים עיקריים, שטחי השירות וקווי הבניין, בהתאם למפורט בטבלת הוראות בנייה. - נספח מס' 1.
ה. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2.5 מ' מקו מבנה קדמי ואחורי ובנסיגה של 2 מ' מקו מבנה צדדי.
ו. מרחק מינימלי בין שני הבניינים יהיה 16 מ'.
ז. גובה פני הקרקע ברצועה הגובלת בחלקה מס' 234 ברוחב 7.5 מ' מזרחה ו - 12 מ' דרומה לא יעלה על 31 מעל פני הים.

15. הוראות בניה: טבלת הוראות וזכויות-בנייה: מחוז מרכז מרחב תכנון מקומי נתניה נת / 547 / 18 שינוי לנת / 400 / 400 / 7 ונת / 547 / 13 נת / 100 / ש-85

מצב קיים

איזור וסימונו תשריט	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר קומות מירבי	מס' יחידות מירבי במגרש	סה"כ שטח עקרי מהמגרש ב- %	סה"כ שטח שירות ב- % מהמגרש (הערה 3)	סה"כ שטח שירות ב- % מהמגרש תת קרקעי (הערה 2)	קווי בנין	מינימליים
מגורים מיוחד (צהוב תחום כתום)	3	4,400	5 ק' + עמ' + קג	44	111.55%	49.68%	62.73%	5	5
								אחור	ע"פ תכנית בינוי

הערות:

1. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליה, כאשר בקומות שמעל קומת העמודים מהווים שטחי השירות 20% מהשימושים העיקריים.
2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ולחניה בלבד.
3. בבניינים בהם חדר המדרגות יעלה לגג הבנין תותר תוספת לשטחי השירות בגודל גרעין חדר המדרגות, ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר.

מצב מוצע:

איזור וסימונו בתשריט	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	שטח עיקרי מ"ר	שטח שרות		תכס ית	מס' יחיד	קווי בנין מינימליים					
					על קרקעי	תת קרקעי			קדמי	צדדי	אחורי	קו בנין בנין בנין בנין שני בנין שני בנין שני בנין שני		
מגורים מיוחד 1 (צהוב תחום כתום עם פסים אלכסוניים)	3	4,400	מבנה A 9 קומות	מבנה B 15 קומות	מרתף חניה: בגבולות המגרש למעט קו בנין קדמי 5 מ' בקומו: 4,500 מ"ר	קומת עמודים מפולש בתכנית הקומה שמעליה	מרתף חניה: בגבולות המגרש למעט קו בנין קדמי 5 מ'	38	45%	ע"פ תשריט	62	7.5 מ' לבנין B	14 מ' לבנין A	16 מ' מינו מום
												12 A מ' לבנין	10 מ' לשפ"פ לבנין B	234 מ' לשפ"פ לבנין B

הערות:

1. תכליות לקומת עמודים מפולש: חדרי טכניים, חדר כושר, חדר עגלות, לובי כניסה בשטח של לפחות 25% משטח קומת עמודים מפולש.
2. תכליות למרתפי חניה: חניה, אחסנה.

3. השפ"פ מיועד לגנון, למתקני שעשועים ולמתקני תשתית תת קרקעיים בלבד ולא תותר בו כל בניה על קרקעית למעט מצללות.
4. תותר הקמת מחסנים בקומות, בקומה המפולשת או במרתף, כחלק משטחי השרות.
5. יש לתכנן את החזית המערבית של הבניין הצפוני עם בליטות ו/או מרפסות.
6. קו בנין לשפ"פ יקבע עפ"י תשריט ותוך שמירה על מרחק מינימלי של 16 מ' בין הבניינים.
7. שטח הדירות במסגרת זכויות הבנייה כמפורט להלן:
גודל יח"ד מינימלית 100 מ"ר שטח עיקרי, הקטנת גודל דירה יחשב כסטיה ניכרת מתכנית. דירות בשטח של כ- 115 מ"ר ומעלה עיקרי - מינימום 25% ממספר הדירות.

16. תנאים למתן היתר:

- א. הריסת הגדר תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
- ב. התר הבניה יכלול בניית גדר חדשה בגבול חלקה 234.
- ג. היתר בנייה או אישור מימוש זכויות כלשהן במגרשים הכלולים בתכנית יינתן ע"י העירייה רק לאחר תשלום הוצאת עריכת התכנית לגזברות עיריית נתניה כמופיע בסעיף 23 בנת/ 547 / 13.
- ד. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לטובת חלקה 234 למעבר דרך רמפת החניון למרתפים, ככל שיבנו בחלקה זו. הרישום יהווה תנאי למתן היתר בניה.

17. מרתפים:

- א. תותר הקמת מרתפי חנייה בקו בנין 0 למעט קו בנין קדמי - 5 מ'.
- ב. התכליות המותרות במרתפים: חניה, חדרי טכניים ואחסנה.

18. תנועה וחניה:

- א. תקן החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אך לא פחות מהצעת התקן של משרד התחבורה 1994 וכמפורט בנספח התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. כל החנייה תהיה תת קרקעית, שינוי לענין זה יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
- ג. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין מיקום הנגישות לחניון.
- ד. לא יוצא היתר בניה אלא אם ימצא פתרון חניה.

19. חמרי גמר:

חומרי הגמר יהיו קשיחים ובאשור מהנדס העיר.

20. איכות הסביבה:

- א. כל מתקני מים, מיזוג אוויר וחשמל, או מתקני אנרגיה שונים יהיו ממוקמים על גג המבנה ומוסתרים ע"י מעקה בגובה 1.20 מ' מינימום.
- ב. לחזיתות הבניין יהיה גמר נקי ולא יראו על גביהן צנרת, מזגנים (כגון מזגני חלון), מרזבים וכו'.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. תחויב נטיעה צפופה של עצים בלתי נשירים באזור מצפון למבנה הדרומי, לשם כך, ולשם גינון ונטיעה בשטח השפ"פ מעל מרתף חניה, יובטח עומק קרקע של 1 מ' לפחות מעל מרתף החניה.
- ה. היתר הבניה במגרש יכלול אמצעים להפחתת הרעש מרמפת היציאה כפי שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה לעת הגשת הבקשה להיתר.

21. נגר עילי:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת להסדרת הניקוז בשטח התכנית.
- ב. עקרונות תכנית הניקוז יהיו כמפורט להלן: לא יתקבל נגר עילי היוצא מן הפרויקט אל השטחים שסביבו, תמנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, זאת על-ידי שמירת שטחים פנויים ומגוונים המאפשרים קליטת הנגר בתוך המגרש.

22. הוראות שונות:

אספקה, מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

23. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה ע"י מודד מוסמך ירון
לזר מעודכנת ליום 26.1.05.

24. רישום שטחים:

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

25. זמני ביצוע:

חתימות:

היזם:

תלמה גיל תלמה גיל
עיריית דנקנר קאופמן

בעלי הקרקע:

תלמה גיל תלמה גיל

- יורם דנקנר ע"י מיופה כח עו"ד אוויר גיל
- עיריית דנקנר קאופמן
- רוחמה גולדמן ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קופמן
- אסף גולדמן ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קופמן
- ירון גולדמן ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קופמן
- נורית רובין ע"י מיופה כח עיריית דנקנר קופמן
- בנימין דנקנר ז"ל ע"י לאורה דנקנר

קוקה ברא"ז
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית: