

4-15836
 12.12.05
 37/552
 תיק מס' 37/552
 תאריך 12.12.05

✓

עדכון : 05.12.2005

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 תעודת המעורבות/השטח לזכרון ולבניה נמנית		משרד הפנים מחוז מרכז 21.12.2005 נתקבל תיק מס'
אושר 22/12/05 חתום: יו"ר הוועדה	8 חתום: מנהל העיר	

תכנית מתאר מקומית

נבדק וניתן להפקד/לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית / משנה מס' 5.12.05
 1.2.06
 מתכנת המחוז תאריך

37 / 552 / ת

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 37/552
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 5.12.05 מתאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך: 05.12.2005

2

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/552/37

שינוי לתכנית מתאר נת/400/7

תכנית מתאר מקומית נת/552/3 ו- נת/מק/400/7/96/ב'

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית נת/552/37
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: השרון
גוש: 8272
חלקות: 167 בחלק, 168 בחלק
מגרש: 5 בשלמות(עפ"י נת/552/3)
מקום: נתניה
רחוב: שלמה המלך – מרכז נתניה
3. בעלי הקרקע: ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ ואחרים
ח.פ. 513151662 ע"י שמואל חיון ת.ז. 5195002
רח' הזורע 7 כפר שמריהו.
טל. 050-5290092, פקס. 09-99561344
שברצבאום יהודה דרכון מס. 430784
בלובוצקי הירש דרכון מס. 426345
בלובוצקי גילה דרכון מס. 426346
פורטוגיי חב' להשקעות ובנין בע"מ
הלרמן אברהם ת.ז. 135286
4. יוזם ומגיש התכנית: ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ
ח.פ. 513151662 ע"י שמואל חיון ת.ז. 5195002
רח' הזורע 7 כפר שמריהו.
טל. 050-5290092, פקס. 09-9561344
5. עורך התכנית: גבי טטרו אדריכלים בע"מ
רח' אוסישקין 40, נתניה
טל. 09-8627402, פקס. 09-8611440
מס' רשיון 22254

6. שטח התכנית: 1.604 דונם.
7. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
8. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן ה"תקנון")
 ב. תשריט בק.מ., 1:250, 1:250 (להלן "התשריט").
 ג. נספח בינוי עקרוני בק.מ., 1:200, 1:250 (להלן "נספח מס' ו").
 ד. נספח חניה ותנועה בק.מ., 1:200, 1:250 (להלן "נספח מס' 2").
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט, הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.
9. מטרת התכנית: א. הגדלת מספר יח"ד מ-21 ל-38 יח"ד
 ב. הגדלת מספר קומות מ-5 קומות+גג, ל- קומת מרתף, קרקע, 14 קומות ע"ע, קומה טכנית.
 ג. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
 ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 ה. שינוי קווי בנין.
10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/7/400 על תיקוניה ותכנת מתאר מקומית נת/3/552 ו- נת/מק/7/96/400 ב' לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן.
 במידה ותתגלה סטייה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפה תכנית זו.
11. פרוט 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 אלא יהיו המשמעות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. הוראות בנייה: השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים על רקע צהוב הינו אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:
 א. זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות.
 ב. תכליות מותרות: במרתף: חניה, מחסנים פרטיים, מתקנים טכניים (גנרטור, חשמל, תקשורת).

- ק. קרקע: לובי, מחסנים פרטיים, מעברים וחדרי כושר.
 14 קומות ע"ע: עבור מגורים.
 קומה טכנית: חדרי מכונות וכו'.
- ג. גובה המבנה לא יעלה על 93.50 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג) ו- 57.50 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לתשריט.
- ד. החל מהקומה ה-12 תתבצע נסיגה של 2.0 מ' לפחות בכל קומה לכיוון מערב.
- ה. חומרי הגמר יהיו קשיחים ויציבים בגוונים בהירים כדוגמת אבן טבעית או מלאכותית.
- ו. יותרו 38 יח"ד עפ"י גודל והתמהיל הבא:
 34 יח"ד בשטח של 119 מ"ר (שטח עיקרי)
 3 יח"ד בשטח של כ- 170 מ"ר (שטח עיקרי)
 1 יח"ד בשטח של כ- 230 מ"ר (שטח עיקרי)
- ז. מרתף: גובה מרתף (מתחתית קורה תחתונה 2.40 מ').
 גג מרתף חניה יהיה נמוך ב 0.5 מ' מפני הקרקע לצורך גינן וזאת במקומות בהם תהיה צמחיה. המרתף יהיה בן קומה אחת.
 קווי בניין עפ"י טבלת זכויות בנייה.
- ח. עיצוב אדריכלי:
 1. הצבת מתקני מיזוג אוויר תהיה משולבת בפתרון אדריכלי.
 2. מתקני עזר לשימוש דיירי הבניין כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה וכו' ימוקמו בקונטור המבנה.
 3. לבניין יהיו 2 מעליות.
- ט. 30% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, מיסעות ושבילים לגינן בלבד (אפשרי מעל המרתף), עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.
- י. תותר הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 2.0 מ'.
- יא. דרכי גישה לנכים: היזם מתחייב לבצע רמפה ואמצעי נגישות שונים לאנשים מהרחוב בעלי מוגבלויות בהתאם לחוק לנגישות ולתנועת נכים.
- יב. שטח מרפסת לא מקורה לא יקטן מ- 10 מ"ר ליח"ד.
- יג. יינתנו מחסנים פרטיים + משותפים, שטח מחסן לא יקטן מ- 6 מ"ר.
- יד. תכסית קומה טיפוסית לא תפחת מ- 475 מ"ר.
13. הוראות מיוחדות: מס' יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם, הן ביחס לצפיפות הדיור הראויה והן ביחס להקצת שטחי ציבור. לפיכך, תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית- התשס"ב 2002).
14. חניה: החניה בהתאם לטבלת מאזן החניה שבנספח החניה.

טבלת הוראות זכויות בניה
מצב קיים

קווי בנין ב-מ'			מס' קומות	שטח בנוי במ"ר	מס' יחיד	שטח במ"ר	מגרש	חלקה	גוש	סימון בתשריט	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי									
10 גרפי	5	5	מס' 5 קומות + ק.ג.	2100	21	1604	5	ח"ח 167 ח"ח 168	8272	כתום מותחם אדום	מגורים מיוחד
				2100	21	1604					סר"כ

מרתפים : זכויות בהתאם ל-נת/100/ש/1 ו-נת/400/7 .
קווי הבניין לפי נת/מק/400/7/96/ב' – קו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' וקדמי לפי רחוטת.

מצב מוצע

קווי בנין			שטחי בנייה במ"ר					מס' קומות	מס' יחיד	שטח במ"ר	מגרש	סימון בתשריט	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי	יעוד	שרות	יעוד	עיקרי							
0	0	0	חניה, ח. סכניים, מחסנים, פרטיים, מדרגות, מעברים	1,430			קומת מרתף	מרתף, קרקע, 14 קומות על"ע, קומה סכניית.	38	1,604	4	פסים אלכסוניים אדומים על רקע צהוב	מגורים מיוחד
5	5	5	לובי, ק. כפולה) ח. מחסנים, ח. טרפז, מדרגות, מעברים	250	שרותי פנאי	100	ק. קרקע						
			מדרגות, מעברים, ממ"דים, ח. סכניים	1,410	מגורים	4,800	14 קומות על"ע מרפסות מקורות						
			מדרגות, מעברים, ח. סכניים	70			קומה סכניית						
				3,160		5,000			38	1,604			סה"כ

הערות : יתרו מרפסות מקורות בשטח של 100 מ"ר.

15. אחזקת שטחים : 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.
16. תשתיות: א. התחברות המבנה לביוב, נקוז, תעול, אספקת מים, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר.
ב. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת קרקעית.
17. הוראות שונות: א. הספקות: הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, גיקוז 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 ביצוע עבודות תשתית כבישים, מדרכות וכ"ב.
18. תנאי להיתר בניה: א. הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית לאישור ומשלוח תכניות מאושרות למודד המחוזי לאישור.
ב. רישום השטחים המשותפים, (חדרי כושר, מחסנים, חניות וכו') על שם הדיירים.
ג. התחייבות יזם התכנית לגמר הטיפול בתלצ"ר.
ד. עקב רגישות גיאולוגית של המצוק פתרון הנגר העילי יתואם עם היחידה הסביבתית נתניה לשלב היתרי הבניה.
ה. הסדרת הניקוז, כך שלא יגיע נגר עילי אל המצוק, גם בשלב עבודות הפיתוח.
19. רשות העתיקות : על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .
20. תנאי למתן טופס 4 : א. הצגת הסכם עם חברת תחזוקה וניהול הבניין .
ב. רישום התלצ"ר אצל רשם המקרקעין .
ג. סילוק עמוד ח"ח בחזית הרחוב ע"י מבקש הבקשה ועל חשבוננו.
21. תכנית לצרכי רישום : האחריות ונשיאת ההוצאות הכרוכות בהכנת תלצ"ר ורישומם במשרד המקרקעין ייעשה על חשבון ועל ידי יזם/מגיש התכנית .
22. חישוב שטחים: התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, בן ציון לזר רח' תל חי 6, נתניה מס' רישיון 296 מתאריך 3.11.02 ועודכנה בתאריך 28.11.2005 .
23. היטל השבחה: יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
24. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

תאריך: 05.12.2005

חתימות:

טל: 5609895
 עורך דין יעקב יעקובוביץ
 יעקב יעקובוביץ

שוכן 3415 ירושלים
 יפואסיה ת.ד. 1 יפואסיה
 חליץ אפרים
 כחש"ע ח"ר 1308 סטנ

ש.ח. מגדלי השורן 2001 בע"מ
 מס' חברה 51662

באופן זה היום ואלה
 יעקב יעקובוביץ

יעקב יעקובוביץ עורך דין ונוטריון
 YACOB YACOBOVITCH ADVOCATE & NOTARY
 מגדל לוינסקי 23, ת"א 66184
 66184
 Levinstein Tower 23 Marganem Begin rd. Tel-Aviv 66184
 טל: 5609895
 Fax: 5609886
 בע"מ ר. 5881

ע.ח. חליץ אפרים

ש.ח. מגדלי השורן 2001 בע"מ
 מס' חברה 51662

יזום התכנית:

גבי טטרו- אדריכלים בע"מ
 מספר רשיון : 22254
 טל: 02-3821540
 512418831

עורך התכנית: