

4-16097

תכנית
התקבל ביום 8.6.2006
מס' תכנית
מס' תיק

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/800/80

משרד הפנים
מחוז מרכז

11.06.2006

כ ר ת ק ב ל

תיק מס':

שינוי לתכנית המתאר נת/7400/7 ונת/100/ש-1
ולמתאר מקומית נת/מק/7400/96/ב'י

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בישיבה מס' 7
מיום 20/6/06
ח'ר/הועדה
מועצת העיר

בית דיזינגוף פאלאס

בעלי הקרקע: חנה ויוסף כוכבי.
היוזם והמגיש: ציון בריגה ובניו חברה לבניה בע"מ.
המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 80/800/101
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 4.6.06
לאשר את התכנית.
ק"ר הועדה המחוזית

מהדורה - 04
ינואר 2006

17.01.06

Nr800-80.04

תכנית מתאר מקומית נת/800/80

שינוי לתכניות המתאר המקומיות נת/400/7 ותכנית נת/100/ש-1
ולמתאר מקומית נת/מק/400/7/96/ב'

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
נפה: השרון
מרחב תכנון מקומי: נתניה
מקום: מרכז נתניה, פינת הרחובות דיזינגוף וירושלים.
גוש: 8262, חלקה: 68 וחלקה: 145 (בחלק).
2. **בעלי הקרקע:** גב' כוכבי פס חנה ת.ז. 007733447
מר כוכבי יוסף ת.ז. 007733454
תושבי אנטוורפן, בלגיה. טל': 003232188185
3. **היזום והמגיש:** ציון בריגה ובניו חברה לבניה בע"מ. ח.פ. 511694176.
רחוב בר-אילן 41, נתניה, טל': 09-8822431, פקסי: 09-8335726.
4. **המתכנן:** אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 33038.
רח' חנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947, פקסי: 09-7486195
5. **שטח התכנית:** 1.502 דונם.
6. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.
7. **מסמכי התכנית:** א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון);
ב. תשריט בקני"מ: 1:250, הכולל תרשימי סביבה בקני"מ 1:1,250 ו-1:12,500;
ג. נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1:200. נספח זה הינו מנחה בלבד;
ד. נספח תנועה עקרוני בקני"מ 1:200.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. הוראות התכנית והתשריט מחייבים. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית (התקנון) לשאר מסמכיה תגברנה ההוראות.
8. **מטרות התכנית:** א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ד' לאזור מגורים מיוחד.
ב. הגדלת מספר יחיד מ-9 ל-17 יחידות דיור.
ג. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
ד. שינוי מספר קומות ממרתף + 7 קומות על עמודים ובניה על הגג למרתף + 10 קומות על גבי קומת קרקע וקומת ביניים.
ה. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
ו. שינוי קווי בניה.
ז. קביעת מבנים להריסה.
9. **כפיפות לתכניות:**
תכנית זו תגבר על כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחומה. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/400/7 על תיקוניה ונת/100/ש-1 וכן בתכנית מתאר מקומית נת/מק/400/7/96/ב' למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
10. **פרוט מונחים והגדרות:**
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

תכנית הבנינו המוצעת היא מנחה ועקרונית אך לא יותרו שינויים ב-: גובה המרבי של הבנין, מספר הקומות, דירוג בקומות עליונות וקווי הבניה. הפתרון המלא יובא לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה. פרט לכך חלות על המגרש ההנחיות הבאות:

- א. המגרש מיועד לבניית בית מגורים בן 17 יח"ד ב-10 קומות על גבי קומת עמודים ולובי בגובה כ-5 מ' הכוללת קומת ביניים חלקית לשימוש מחסני דיירים, מועדון דיירים וחדר כושר. בקומת הקרקע יותר השימוש לחניה, חדר אשפה, מערכות טכניות ותחזוקה המשותפות לבנין, מחסנים וכיו"ב. לא תותר הקמת מבנים מכל סוג, במרווחי הבניה שבין הבנין לגבולות המגרש.
- ב. תותר הקמת קומת מרתף בגבולות המגרש לשימושים הבאים: חניה, חדרי מכוניות ומערכות, אחסון, מגדלי מדרגות ומעליות, מתקני בטיחות, וכיו"ב. יושאר שטח בן לפחות 20% פנוי מבנינו, רצוי במרוכז, לגינון.
- ג. מעל קומת הכניסה תותר בנית 8 קומות מגורים רגילות ומעליהן דירת גג זו מפלסית מדורגת וכן חדרי מערכות טכניות של הבנין. שטחי הבניה יהיו עפ"י המצוין בטבלת הוראות הבניה, למטרות עיקריות ולמטרות שרות.
- ד. הבנין יעוצב תוך מתן דגש מיוחד למיקומו בהתייחסות אל פינות הרחובות דיונינגוף וירושלים. חומרי הגמר יהיו אבן טבעית נסורה בשני עיבודים, בשילוב פלדה וזכוכית. פיתוח השטח בין חזית הבנין והרחוב, כולל המדרכה שבתחום זכות הדרך יהיה כחטיבה תכנונית אחת עם הפתרון האדריכלי של הבנין. מעל לחניה התת"ק תישמר שכבת קרקע בעובי של לפחות 0.7 מ' וזאת להבטחת אפשרות גינון החצר. תיתכן גם נטיעה במיכלים, או באדניות בנויות, בגובה מינימלי של 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שמילוי הקרקע יאפשר נטיעה של עצים. בפניה הצפון מערבית של המגרש ישמר אזור לחלחול והחדרת מי נגר עילי.
- ה. תותר בניית מרפסות דיור ושירות פתוחות בשטח של כ-20 מ"ר ליח"ד, זו ע"ג זו, במסגרת שטח עיקרי המיועד לשימוש זה. לא תותר העברת שטח זה לשימוש אחר. תותר חריגת המרפסות וקרניים עיצוביים מקווי הבנין, כמוצג בנפח הבנינו.
- ו. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים, כולל קולטי שמש ומעבי מיזוג אויר וייתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבנין. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבנין אלא במרפסת השירות, מאחורי מסתור הכביסה.
- ז. תמהיל הדירות: בבנין ייבנו 16 יח"ד 5 חדרים בשטח של כ-155 מ"ר ויחידת דיור 7 חדרים בשטח של כ-230 מ"ר.
- ח. מבנה להריסה:- הבנין המסומן בתשריט להריסה, ייהרס כתנאי לקבלת היתר הבניה. כזיכרון היסטורי לבנין זה, ייקבע בחזית הבנין החדש, במקום בולט לוח מאריחי קרמיקה, או לוח מתכתי בעל קיים ארוך; בו תוצג בצריבה או בהדפס תמונת ותוכניותיו של המבנה ההיסטורי שהיה בנוי במגרש.

12. טבלאות ייעודי שטחים וחזיות הבניה מצב קיים ומוצע:

טבלת מצב קיים:-

ייעוד קרקע	מס' מגרש ושטח במ"ר	מס' קומות	מס' יח' דיור	שטח בניה			קווי בנין במ'	
				מס' יח' דיור	מס' קומות	מס' יח' דיור	ק.ב.ק	ק.ב.צ
אזור מגורים ד' עפ"י נת/100-ש-1	68/1 (חל' 68) (בחלק) 793	מרתף + 7 ק' ע.ע. + בניה על הגג (בלבד)	12 יח"ד לדונם (9)	132.5% (30%) (בקומה)	עפ"י נת/400-ש-1 ונת/100-ש-1	עפ"י נת/400-ש-1 ונת/100-ש-1	5.5-2.5	0.0 עפ"י נת/מק/400-ש-1
דרך קיימת	145 ו-68 (בחלק) 709	---	---	---	---	---	5.5-2.5	6.6 (ל-7ק')
סה"כ	1,502	---	---	---	---	---	---	---

13. חניה

14. **תנאים להוצאת היתר בניה:**

- 15. תנאים לקבלת טופס 4:**

16. הוראות מיוחדות:

17. חישוב שטח התכנית:

18. היטל השבחה: עפ"י הוראות החוק.

9/...

20. חתימות:

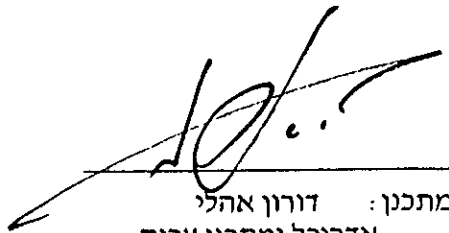
~~ציון בריגה ובני
חברה לבניה ופיתוח בע"מ
51-1694176
היוזם והמיישם: ציון בריגה ובני
חברה לבנין בע"מ~~



בעל הזכות בנכס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה


המתכנן: דורון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 33038

עדכון:

מהדורה 1 : 08.04.05
מהדורה 2 : 03.05.05
מהדורה 3 : 29.05.05, 19.05.05, 17.05.05
מהדורה 4 : 17.01.06, 04.01.06, 06.12.05