

1607-ב

תכנין	8.6.2006
התקבל ביום	ט' תכנית
מס' תכנית	ט' מס' תיק

משרד הפנים  
מחוז מרבי

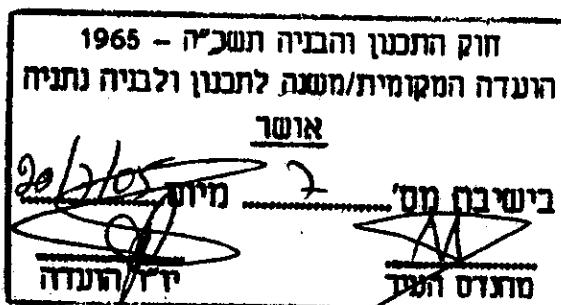
11.06.2006

ב דצ' ק' ב' ב'

תיק מס' :

מרחיב תכנון מקומי נתניה  
תכנית מתראר מקומית נת/800/80

שינויי לתכניות המתראר נת/400/7 ונת/100/ש-1  
ולמתראר מקומי נת/מק/96/7/400/ב'



# בית ז'ינגר פאלס

בעלי הקרקע: חנה וויסף כוכבי.  
היוום והציג: ציון בריגת ובניו חברה לבניה בע"מ.  
המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

משרד הפנים מטעם המרכז  
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 800/80

חו"ד החודשיות לתכנון ולאזרוח חתליתה  
ביום 4.6.06 (לאחר אמת התכנית).

קייר אונדרה המקומית

מהדורה - 04  
ינואר 2006

17.01.06

N800-80.04

## תכנית מתאר מקומית נת/800/80

שינוי לתוכניות המתאר המקומיות נת/400/7 ותוכנית נת/100/ש-1  
ולמתאר מקומי נת/מק/96/7/400/ב'

- 1. מקום התכנית:** מחו' : המרכז  
נפה : השרון  
מורחב תכנון מקומי : נתניה  
מקרים : מרכזו נתניה, פינת הרחובות דיזינגוף וירושלים.  
גוש : 8262, חלקה : 68 וחלקה : 145 (בחלק).
- 2. בעלי הקרקע:** נבי כוכבי פס חנה ת.ג. 007733447  
מר כוכבי יוסף ת.ג. 007733454  
תושבי אנטוורפן, בלגיה. טל': 003232188185
- 3. היחס והציג:** ציון בריג'ה ובניו חרצה לבניה בע"מ. ח.פ. 511694176.  
רחוב בר-אלין 41, נתניה, טל': 09-8822431, פקס': 09-8335726.
- 4. התבנן:** אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים, מר. 33038.  
רחוב חנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947, פקס': 09-7486195.
- 5. שטח התכנית:** 1.502 דונם.
- 6. גבולות התכנית:** כמסום בתשריט בקו כחול.
- 7. משמעותי התכנית:**
  - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנו);
  - ב. תשריט בקנה"מ: 1:250, הכולל תרשימי סביבה בקנה"מ 1:1,250 ו- 1:12,500.
  - ג. נספח ביןוי עקרוני בקנה"מ 1:200.
  - ד. נספח תנואה עקרוני בקנה"מ 1:200.

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. הוראות התכנית והתשريع מחייבים. במקרה של סטייה בין הוראות התכנית (התקנו) לשאר מסמכי תגבורנה ההוראות.
- 8. מטרות התכנית:**
  - א. שינוי ייעוד הקרקע מאזרע מגוריים ד' לאזרע מגוריים מיוחד.
  - ב. הנגדלת מספר ייח"ד מ-9 ל-17 יחידות דיור.
  - ג. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
  - ד. שינוי מספר קומות מרתרף + 7 קומות על עמודים ובניה על הגג למרתף + 10 קומות על גבי קומת קרקע וקומות ביןיעים.
  - ה. קביעת הוראות ומגבילות בניה.
  - ו. שינוי קווי בניה.
  - ז. קביעת מבנים להריסה.
- 9. כפיות לתוכניות:**  
תכנית זו תגבר על כל תוכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחוםה. על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/400/7 על תיקונית נת/100/ש-1 וכן בתכנית מתאר מקומי נת/מק/96/7/400/ב' למעט ההוראות שונו בתכנית זו. במידה ותגלה סטייה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
- 10. פרוט מונחים והגדרות:**  
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בהתאם לתוקן התקנו והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") ותקנות התקנו והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התשל"ל - 1970 (להלן: "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרות.

2  
11. שטח מגורים מיוחד - הוראות ביןוי והוראות מיוחדות:

תכנית הבינוי המוצעת היא מנהה ועקרונית אך לא יותרו שניינים ב-: גובה המרבי של הבניין, מספר הקומות, דירוג בקומות עלילונות וקווי הבניה. הפתרון המלא יובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית חלק מהבקשה להיתר בניה. פרט לכך חלות על המגרש הנקודות הבאות:

- א. המגרש מיועד לבניית בית מגורים בן 17 יח"ד ב-10 קומות על גבי קומת עמודים ולובי בגובה כ-5 מ' הכוולת קומת ביןים חלקי לשימוש מחסני דירות, מועדון דירות וחודר כושר. בקומות הקרקע יותר השימוש לחניה, חדר אשפזה, מערכות טכניות ותחזוקה המשותפות לבניין, מחסנים וכיו"ב. לא תותר הקמת מבנים מכל סוג, ברוחם הבניה שבין המגרש לגבולות המגרש.
- ב. תותר הקמת קומת מרתף בגבולות המגרש לשימושים הבאים: חניה, חדרי מכונות ומערכות, אחסון, מגלי מדרגות ומעליות, מתקני בטיחות, וכיו"ב. ישאר שטח בן לפחות 20% פנוי מבינוי, רצוי במוכרז, לגינון.
- ג. מעל קומת הכניטה תותר בנייה 8 קומות מגורים רגילה ומעליהן דירת גג דו מפלסית מדורגת וכן חדרי מערכות טכניות של הבניין. שטחי הבניה יהיו עפ"י המצוין בטבלת הוראות הבניה, למטרות עיקריות ולמטרות שרות.
- ד. הבניין יעצוב תוך דגש מיוחד למקומו בהתייחסות אל פינות הרחובות דיזינגוף וירושלים. חומרו הגמר יהיה אכן טבעי בסורה בשני עיבודים, בשילוב פלדה וכוכית. פיתוח השטח בין חזית הבניין והרחוב, כולל המדרכה שבתחום זכות הדרך יהיה כחטיבה תכנית אחת עם הפתרון האדריכלי של הבניין. מעל לחניה התת"ק תישמר שכבת קרקע בעובי של לפחות 0.7 מ' וזאת להבטחת אפשרות גינון החצר. תיתכן גם נתיחה במיכלים, או באדרניות בניוות, בגובה מינימלי של 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שAMILIO הקרקע יאפשר נתיחה של עצים. בפינה הצפונית מערבית של המגרש ישמר אזור לחולול וחדרות מי נגר עלי.
- ה. תותר בנייה מרפסות דירות ושירות פתחות 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 וקרניזים עיצוביים מקווי הבניין, כמו גם נוף הבניין.
- ו. בגג תותר הצבטים של מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הדירות, כולל קולטי שימוש ומעבי מיזוג אויר ויינטן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבטים מעבי מ"א בחזית הבניין אלא במרפסת השירות, מאחרי מסתו הכביסה.
- ז. תמהיל הדירות: בבניין ייבנו 16 יח"ד 5 דירות בשטח של כ-155 מ"ר ויחידת דיר 7 דירות בשטח של כ- 230 מ"ר.
- ז'. מבנה להריסטה - הבניין המסומן בתשריט להרישה, יירס כתנאי לקבלת היתר הבניה. כויכרונו ההיסטורי לבניין זה, ייקבע בחזית הבניין החדש, במקום בולט לוח מאրיחי קרמיקה, או לווח מתכתית בעל קווים אורך; בו תוצג בצריבה או בהזפס תמונה ותוכנויותיו של המבנה ההיסטורי שהוא בניו במגרש.

12. **טבלאות ייעודי שטחים וזכויות הבניה מצב קיים ומוצע:**  
**טבלת מצב קיים:-**

קווי בניין במי'		שטח בנייה				יח' דירות	מס' קומות	מס' מגרש ושטח במ"ר	יעוד קרקע				
		תת"ק		על הקרקע									
ק.ב.צ	ק.ב.ק	שרות	עירי	שירות	עירי								
<b>תת"ק</b>													
0.0 עפ"י נת/מק/ב/ב 96/7/400	5.5 2.5-1			עפ"י נת/ש-1-100/7/100	132.5% (בקומה)	12 יח"ד לדונם (9)	מרתף + 7 ק"ע. בניה על הגג ( בלבד)	68/1 (חל' 68 בחלק) 793	אזור מגורים ד' עפ"י נת/ש-1 על תיקונית				
<b>על הקרקע</b>													
6.6 (ל-7ק')	5.5 2.5-1												
---	---	---	---	---	---	---	---	68-1 145 (בחלק) 709	דרכ' קיימות				
								1,502	סה"כ				

קווי בניין במי'		שטח בניה במ"ר				מס' ייח' דירות	קומנות	מס' שימוש	מס' מגרש ושטח במ"ר	יעוד קרקע
תת"ק	מעל הקרקע	שירות	עירוני	קב.ב.ק	קב.ב.ק					
תת"ק	---						מרתף			
0.0	0.0					16	+ קומת קרקע + קומות ביןיים חלקיות		1	
מעל לקרקע	300 מ"ר לחדר כשור ומתחדנו דירות					+ דירת גג				
-1.5.0	320 מ"ר, 2,700 מ"ר למשופשות מקורות						10 קומות			
4.0 לפי תשריט	1.3									
---	---	---	---	---	---	---	---	---	68-ו 145 (בחלק) 709	זרק קיימת
	790	765	3,320		17				1,502	סח"כ

**13. חניה**

- 13.1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983).
- 13.2. מספר מקומות החניה לא יפחט ממספר מקומות המצויים בטבלת מאון החניה שבנוסף התנועה העקרוני.

**14. תנאים להוצאה היתר בניה:**

- 14.1. הגשת תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית.
- 14.2. רישום שטחים מסווגים על שם הדירים.
- 14.3. הרישת מבנים המסומנים להריסה.
- 14.4. הגשת הסכם עם קבן מושעה לפינוי פסולת לאתר פסולת מוסדר.
- 14.5. כל השינויים בשטחים הציבוריים יחולו על חשבון הימים, בתיאום ואישור אגף התשתיות בעיריית נתניה.

**15. תנאים לקבלת טופס 4:**

- 15.1. תשלומים או מתן ערבויות בוקאות להוצאות קידום התכנית עד לרישומה בלשכת ראש המקרקעין.
- 15.2. הגשת הסכם עם חברות אחזקה.
- 15.3. החלפת מדרכות בסביבת הפרויקט.

**16. הוראות מיוחדות:**

- 16.1. גישה לנכים - במידה ויהי הפרש גובה בין מפלס המדרכה לבין מפלס הכניסה לבניין ו/או בין מפלס לובי הכניסה לבין מפלס הכניסה למעלית, יותקנו במבנה רמפות גישה או מעליונים, לפי חוק בדבר גישה ותנועה לנכים.
- 16.2. **תוספת יחידות דירות** – העלת מס' יחידות הדירות, מעבר למותר בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.
- 16.3. **ASFOKOT** - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר מתKENI תשתיות, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק יקבלו את פתרונותם במסגרת התכנית האדריכלי של הבניין ויכללו במסגרת הבקשה להיתר. תינוקן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירונית במרתף לפי הצורך ובעומק של 1.5 מ', בתואם עם אגף התשתיות של העירייה.
- 16.4. **תלא"ר** - האחוריות להכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה במשרד ראש המקרקעין היא על ידי ועל חשבון יוזם התכנית.
- 16.5. **אחזקת שטחים מסווגים** - אחזקת השטחים המשותפים לדירות, לרבות מרתף החניה, תהיה ע"י חברה מרכזית אשר תרכז את ניהולה.

**17. חישוב שטח התכנית:**

התכנית נערכה על רקע מפה מדידה ממוחשבת שנערכה על ידי המודד המוסמך ירון לזר מ.ר. 700, ב- 21.10.04

**18. היטל השבחה:** עפ"י הוראות החוק.

**19. מועד ביצוע התכנית:** מיד עם אישור התכנית לתוקף.

20. חתימות:

~~צ'יון בריג'ט ובניו  
חנינה לבנייה ונטורין  
היום ה-20.5.2005 צ'יון בריג'ט ובניו  
חברה לבניין בע"מ~~



בעל הזכות בנכס

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
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