

4016785

תכנית
התקבל ביום 13.8.07
מס' תכנית 34/548
מס' תיק 2-78

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
- 9.09.2007  
**נ ת ק ב ל**  
תיק מס':

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה

**תכנית מתאר מקומית נת/34/548**  
(פרויקט התחדשות עירונית - מתחם הלפרין נתניה)

חותמות ואישורים:

- תאריך: 08.08.2000
- עדכונים: 01.11.2002
- 20.03.2003
- 24.09.2003
- 25.04.2004
- 30.07.2004
- 26.09.2004
- 22.10.2006
- 30.05.2007

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אשר  
15.1.07 מיום 53  
בשורה מס' 53  
י"ד הועדה מהנדס העיר

נבדק וניתן לאשר/לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיופגז 14.2.07

תאריך 31.10.07  
מתכנת המחוז

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 34/548  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ביום 17.11.07 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/ 548 / 34

שינוי לתכניות מתאר נת/ 100 / ש/ 1 ; נת/ 400 / 7 ; נת/ 400 / 7 / 96ב',

ולתכניות מפורטות נת/ 402 ; נת/ 402 / 1

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית נת/ 548 / 34

2. מקום התכנית : מחוז : מרכז

נפה : שרון

מקום : רחוב הלפרין נתניה

גוש : 8259

חלקות: 82; 99; 100-103; 105; 106; 108-112;

3. שטח התכנית : 11.550 דונם.

4. יחם/מגיש : עיריית נתניה מנהל הנדסה, רח' המלאכה 8 קרית ספיר נתניה. התכנית

5. בעלי הקרקע : קרן קיימת לישראל, עיריית נתניה וחוכרים

6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומכנני ערים

רח' המעפילים 14 נתניה 42264 טל/פקס 09-8617918

7. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה - (להלן ה"תקנון").  
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1: 1000, 1: 2500, 1: 10000 גליון 1 - (להלן "התשריטי").  
ג. נספח בינוי בק.מ. 1: 500, 1: 2500, 3 גליונות - (להלן "נספח 1").  
ד. נספח תנועה וחניה, 1 גליון - (להלן "נספח 2").  
ה. לוחות הקצאה וטבלאות איזון- (8 עמודים)

8. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי יעוד ממגורים ד', דרך, שביל להולכי רגל ושבי"צ למגורים מיוחד+

שפי"פ, דרך חדשה, דרך קיימת ושבי"צ.

ג. שינוי מס' יחיד מ-96 ל-200.

ד. שינוי מס' קומות מ-8 על עמודים ל-14 על עמודים כפולה.

ה. קביעת זכויות בניה.

ו. קביעת קווי בנין.

ז. ביטול והרחבת דרך.

ח. קביעת הוראות בניה למרתפים.

9. כפיפות-

התכנית

: על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר נת/ 400 / 7 ; נת/ 400 / 7 / 96ב' לרבות תיקונים שיאושרו מעת לעת, והוראות תכנית נת/ 100 / ש/ 1, נת/ 402 ונת/ 402 / 1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. 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 אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

## 11. הוראות בניה לאזור

### מגורים מיוחד

: השטח המסומן בכתום תחום כהה יעודו מגורים מיוחד ויחולו בו ההוראות הבאות:

א. זכויות הבניה יהיו ע"פ טבלת הזכויות.

ב. גובה הבניינים לא יעלה על 57 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין ו-91.75 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות ומתקנים טכניים).

ג. גודל ותמהיל דירות במגרש:

יותרו 50 יחיד בכל מגרש ע"פ התמהיל הבא:

שטח יחידת דיור בממוצע יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד כאשר גודל יחידת דיור מזערית לא יפחת מ-95 מ"ר כולל מ.מ.ד. יותרו עד 5 יחידות דיור קטנות בכל מגרש.

מס' יחיד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, הקלה במס' יחיד תחשב כסטיה ניכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002.

ד. קומת כניסה (קרקע):

1. קומת כניסה תהיה קומה מפולשת כפולה.

2. קומת קרקע תחתונה תהיה מקורה. קווי בנין צדדיים ואחוריים במפלס זה יהיו 0-

3. גג קומת הקרקע התחתונה יהיה מגונן על קרקע בעומק של 50 ס"מ לפחות.

ה. מרתפים:

יותרו מרתפים בקווי בנין 0 לצד ומאחור, ו-3 מ' לחזית, שמושים מותרים: חניה ומחסנים לדיירים.

מספר המרתפים יקבע ע"פ מספר מקומות חניה נדרשים ובאשור מחלקת התנועה של עיריית נתניה.

ו. גינון:

גגות מרתפי החניה יגוננו על קרקע בעומק של 50 ס"מ בחזית, עד עומק של 100 ס"מ בכניסה לבנין.

שטח המגונן לא יפחת מ-30% משטח המגרש ללא בינוי, חניות ומיסעות.

גינון תחת קומת עמודים מפולשת לא יחשב במסגרת שטחי גינון.

עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ', להבטחת אפשרות נטיעת עצם בוגרים. ינטעו 10 עצים לדונם מגורים. רוחב השטח המגונן בחזית הרחוב לא יפחת מ-10 מ' מגבול המגרש למעט מגרש 4 בו רוחב חזית מגוננת לא יפחת מ-5 מ'.

רצועת השפ"פ תגונן ולא תגודר.

ז. גדרות:

1. לא תותר גדר בין השטח המיועד לזיקת הנאה לציבור, לבין הרחוב.

2. לא תותר גדר בנויה העולה על 50 ס"מ מפני הקרקע, בגבול הדחומי של אזור זיקת הנאה לציבור.

3. לא יותרו גדרות בין המגרשים למעט מעקות בטחון שקופים לא תותר גדר חיה כל שהיא.

ח. חומרי גמר:

יהיו קשיחים כדוגמת אבן או שיש.

ט. מתקני אשפה ישולבו אורגנית במבנה.

י. סטיה מתכנית הבינוי:

נספח הבינוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן לשנותו ובלבד

שישמר: מיקום המבנים והכניסות לחניה, הגובה המרבי המותר לבניה,

קווי הבנין ושטחי הגינון.

## 12. אחזקת שטחים

### משותפים:

אחזקת כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות מרתפי חניה, מעברים ושטחי הגינון תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולם ע"מ להבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

13. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

הערות	קווי בנין				שטח בניה	מסי קומות	יחיד לדונם	שטח מזערי 1000	שטח ד'	מסי חלקה	יעוד
	אתורי	צדדי	קדמי	קומה							
	0	0	5	מרתף	135% + 2.5% בניה על הגג	8 ע.ע.	12	1000	0.962	100	מ ג ו ר י ס ד'
									1.056	101	
									0.991	102	
									1.032	103	
									0.968	109	
									1.020	110	
									1.011	111	
									0.945	112	
לפי אישור ועדה מקומית.									0.209	82	שביצ
									2.426	99	
									0.085	105	שביל
									0.170	106	דרך
									0.675	108	
									11.550		סה"כ

14. טבלת זכויות בניה - מצב מצוע

קווי בנין				ת	סה"כ	שטחי שרות במי"ר		שטח עיקרי		קומות	י ח"ד	מגרש		יעוד
א	צ	ק	קומה			תת	על	%	מי"ר			מסי	שטח	
0	0	3	מרתפים	572	12980	2400	4860	294	5720	מרתפים 14 +	50	1.893	1	מגורים מיוחדים + שפי"פ
0	0	10	קרקע	572	12980	2400	4860	295	5720	ע.ע כפולה וגג	50	1.898	2	
7	7	10	1-15 כולל ג	572	12980	2400	4860	286	5720		50	1.869	3	
				572	12980	2400	4860	312	5720		50	1.936	4	
				-	51920	9600	19440	297	22880		200	7.596		סה"כ
0	0	3	מרתפים	984	7240	2200	2090	120	2950	מרתפים 3 + וגג	**	2.422	5	שביצ
4	4	10	קרקע 2+ וגג									1.532	6	דרך
														סה"כ
					59160	11800	21530		25830			11.550		סה"כ ע. קרקעי
					47360		21530		25830					סה"כ בית קרקעי
					11800	11800								

הערות: \* - קו בנין קדמי במגרש מסי 4 הוא 5 מ.  
 \*\* - שמושי השביצ: בית כנסת, גני ילדים ושמושים לתרבות ופנאי.

### 15. הוראות מיוחדות:

- א. מיכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו 1965 תוספת שניה סימן ח'.
- ב. הכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה בלשכת רשם המקרקעין תהא באחריות בעל הקרקע ועל חשבונו.
- ג. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אויר גלויים בחזיתות הבניין. הצבתם תתבצע במקום מוצנע, המשולב אורגנית בבנין והמסומן בבקשה להיתר.
- ד. הבקשה להיתר תכלול פרגולות לדירות הגג.
- ה. בקשה להיתר בנית פרגולה בקומות טיפוסיות שתוגש בנפרד מהבקשה להיתר למבנה, תאושר כהקלה מתכנית הבינוי, במסגרת אשר תכנית כוללת לפרגולות, לכל המבנה.
- ו. ניקוז מי נגר עילי יהיה בתחום המגרש. הקמת מרתף תניה בקו בנין אפס תותר ל-3 צדדים בלבד.
- ז. תרשם זיקת הנאה לציבור בשפ"פ, המיועדת לאפשר כניסה ויצאת רכב לחניון בשטח התכנית. רצועת השפ"פ תגונן ולא תגודר.
- ח. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

### 16. חניה:

- א. תקן חניה - עפ"י הרשום בנספח התנועה.
- ב. מרתפי חניה - יובטח אירור נאות למרתפי החניה, ע"פ הנחיות יועץ אורור. יותרו מס' מרתפים כנדרש עפ"י נספח התנועה והחניה. המרתפים לרבות שטחם ל א' יחשבו כהקלה או סטיה מהתכנית.
- ג. הצמדת חניות ליח"ד כתנאי לעסקת מכר.

- ### 17. תשתיות:
- א. הספקות - הספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר. חדר שנאים ישולב אורגנית במבנה.
  - ב. מערכות חשמל תקשורת ומידע בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות.
  - ג. קריאת מוני המים תהיה ממוחשבת.
  - ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיוצ"ב.

### 18. תנאים למתן היתר בניה:

- א. בקשה להיתר תכלול את פרוט חומרי הגמר של המבנה, מסתורי הכביסה ומסתורי המזגנים, הכל תוך שמירה על סטנדרט בניה גבוהה.
- ב. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח וגינון, בהתאם לתכנית פיתוח כוללת לכל תחום התכנית, שהוכנה ע"י אדריכל גנים ונוף ואושרה ע"י מהנדס העיר.
2. התכנית תכלול פרטי קירות תמך בק.מ. מתאים, כניסות לרכב ולהולכי רגל, גדרות, גינון, שבילים, תאורה, עצירת אשפה, צוברי גז ומערכות תשתית.
- ג. אישור ע"י הועדה המקומית של מפה לצרכי רישום.
- ד. אישור רשות העתיקות.
- ה. הריסת כל המבנים בתחום המגרש.
- ו. היתרי בניה למבנים, שגובהם הכולל עולה על 60מ' מעל פני הקרקע, ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

### 19. תנאים למתן טופס 4:

- א. רישום מפה לצרכי רישום בלשכת המקרקעין.
- ב. רשום מחסנים כרכוש משותף או הצמדתם ליחידות הדירור.
- ג. הסכם חתום עם חברת החזקה ל-3 שנים.
- ד. אישור מהנדס העיר לסיום ביצוע הגינון המתוכנן.
- ה. אישור עו"ד המאשר הצמדת חניות ליח"ד כתנאי לעסקת מכר.

### 20. תנאי לאכלוס: לבנין המגורים הראשון - ביצוע הסדרי התנועה ברח' הלפרין עפ"י המתוכנן בנספח התנועה.

### 21. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

- ### 22. רישום שטחים
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק ציבוריים: התכנון והבניה.

23. עתיקות: על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.

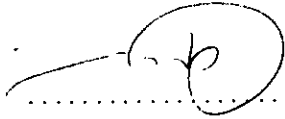
24. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה

25. רשום שטחים: התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מצבית שנערכה על ידי מודד מוסמך ירון לזר בתאריך 15.08.2003 ועודכנה בתאריך 01.01.07.

26. תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו - נת/548/34.

חתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נתניה



\*

היחס / המגיש:

עיריית נתניה



\*

בעל הקרקע:

המתכנן: בן-עמר בר-און בע"מ - אדריכלים ומתכנני ערים.

