

4016954

תכנית

נתקבל ביום 31.12.07

מס' תכנית 3/16/600

מס' תיק 1512-12

מרחב תכנון מקומי נתניה

תוכנית מתאר מקומית נת/600/א/3

שינוי לתוכניות מתאר נת/400/7 ו- נת/600/א

בג"ד הפנים
מחוז מרכז

23.01.2008

הצ"ק בל

תיק 1512-12

נוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אשר

בישיבה מס' 24-3-02

45

יגור הועדה

מתוך העיר

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 28.11.07

מתכנת המחוז

תאריך 17.2.07

משרד הפנים מחוז המרכז

נוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס 3/16/600/א

התכנית מאושרת מסח

סעיף 108 ג' לחוק

מתאריך 28.11.07

יו"ר הועדה המחוזית

מהדורה מס' 9 מאי 2007

בעל הקרקע: כזאם רחל רשל, תעודת מעבר ארה"ב 1428190

היזם והמגיש: עו"ד דוד סופר, רח' המסגר 55 ת"א

המתכנן: אריק שניידר- אדריכלים ומתכנני ערים

מרחב תכנון מקומי - נתניה
תוכנית מתאר מקומית נת/600/א3

שינוי לתוכניות מתאר נת/7/400 ו- נת/600/א

- | | | |
|--------|---------|-------------------|
| מחוז : | המרכז : | 1. מקום התוכנית : |
| נפה : | השרון : | |
| מקום : | נתניה : | |
| גוש : | 8253 : | |
| חלקה : | 226 : | |
2. בעל הקרקע :
3. היוזם והמגיש :
4. המתכנן :
5. שטח התוכנית :
6. גבולות התוכנית :
7. מסמכי התוכנית :
- א. 6 דפי הוראות הכוללים טבלת זכויות (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט בק.נ.מ 1:500, 1:1000, 1:2500 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה בק.נ.מ 1:500 (להלן "נספח מס' 1")
- ד. נספח חניה (להלן "נספח מס' 2")
8. פירוט מונחים והגדרות:
- בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנון". למונחים שאינם נכללים הגדרות אלה יהיו בתכנית זו המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
9. יחס לתכניות אחרות :
- על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 ו- נת/600/א על תיקוניהם והוראות תכנית הבינוי המאושרת לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
10. מטרות התוכנית :
- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים מיוחד רב קומות ושטח ציבורי פתוח.
- ב. הגדלת זכויות בניה (עיקרי + שירות).
- ג. תוספת יח"ד מ-40 ל-68 יח"ד.

תאריך עדכון 15.05.2007
תכנית מתאר מקומית נת/600/3א
דף מס' 3 מתוך 7

- ד. תוספת קומות מ - 6-8 ע"ע + גג ל -19 ע"ע + גג + מסד + מרתפים .
ה. קביעת קוי בנין בקומות ובמרתפים.
ו. שינוי לבינוי וקביעת הוראות לבינוי ועיצוב.
ז. הבלטת מרפסות
ח. הקצאת שטח לשימוש ציבורי במבנה

11. הוראות בניה לאיזור מגורים מיוחד רב קומות :

א. תכליות מותרות

- במרתפים : במסגרת שטחי שירות : חניה, מחסן משותף, מחסנים פרטיים
בשטח עד 8 מ"ר לדיירים בלבד, מתקנים טכניים ולובי קומתי .
בקומת מסד : במסגרת שטחים עיקריים יוקצה שטח לתכלית ציבורית.
במסגרת שטחי השירות : חניה, מחסן משותף, מחסנים פרטיים,
מתקנים טכניים ולובי קומתי .
בקומת קרקע : במסגרת שטחים עיקריים : שטחי משחקים, ספורט ומשרדי ניהול.
במסגרת שטחי שירות : חניה, לובי, כניסה לבנין, מחסנים, חדר
אשפה, מתקנים טכניים.
בקומת ביניים : במסגרת שטחים עיקריים : שטחי משחקים, ספורט ושירותי פנאי
במסגרת שטחי שירות : לובי, מחסנים, מתקנים טכניים.
בקומות : במסגרת שטחים עיקריים : מגורים.
במסגרת שטחי שירות : מחסנים פרטיים, חדרי בטחון ומתקנים
טכניים, חדר יציאה לגג, מבואות וחדרי מדרגות.

ב. זכויות הבניה תהיינה כמופיע בטבלת הזכויות.

ג. מס' יח"ד - 68 :

תמהיל וגודל דירות שלהלן :

- 34 יח"ד בשטח שלא יפחת מ- 125 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה.
34 יח"ד בשטח ממוצע של 125 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה כאשר שטח של יח"ד לא יפחת
מ- 100 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה.

ד. סטייה ניכרת :

1. הקלה במס' יח"ד וגובה המבנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות
התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב).
2. גובה בניין לא יעלה על 118.7 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג), 70.40 מ'
מגובה הכניסה הקובעת (48.30 מ' מעל פני הים). כל שינוי מעל גובה זה יחייב חידוש אישור
משרד הבטחון.

ה. מרתפים :

תותר הקמת מרתפי חניה בקווי בנין 0.0 מכל צידי המגרש ובתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות
בכל מקרה לא יעלה המפלס העליון של המרתפים מעל מפלס כביש בן-גוריון.

- ו. לובי כניסה - ייבנה בגובה כפול שלא יפחת מ-5 מ' ובשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר.
ז. ציפוי הבניין באבן נסורה, זכוכית ומתכת.
ח. הגג העליון יהיה פתוח ומשותף ולדיירי הבנין תהיה נגישות ישירה למצפה אל הים.
ט. תותר הקמת מרפסות מקורות לכל הדירות בשטח שלא יפחת מ-8 מ"ר. המרפסות
יכללו במניין השטחים העיקריים.

מתאר מקומית נת/600/3א
דף מס' 4 מתוך 7

- י. מערכות של מיזוג אויר ותליית כביסה יהיו מוסתרות במתקנים מיוחדים ובפתרון משולב מחומרים עמידים.
- יא. כל הוראות תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של ת.ב.ע. נת/600/א' חלות על תוכנית זו למעט הוראות ששנו בתכנית זו.
- יב. גינן- בכל מקום בו יש גינן במפלס הקרקע יהיה גג המרתף העליון נמוך ב-1 מטר לפחות מפני הקרקע.
- יג. ניקוז: מערכת הניקוז תחויב בבניית משמרת מים לאישור מנהלת מב"ת.
- יד. התכנית הכוללת שטח עיקרי + שרות לא יעלה על 30% משטח החלקה.
- טו. איכות הסביבה: מתקני ביוב, ניקוז, פינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו עפ"י דרישות משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומהנדס העיר.
12. הוראות מיוחדות לשצ"פ:
- השטח הציבורי הפתוח - יעודו לגינת נוי ויחולו עליו הוראות נת/7/400.
 - יותר מבנה חניה תת קרקעי למבנה המגורים מתחת לש.צ.פ.
 - תוגש תכנית פיתוח לשצ"פ לאישור מהנדס העיר ומח' גנים ונוף.
 - תותר הקמת שביל מקשר בין שד' בן-גוריון ובין מגרש המגורים.
13. חניה: התנייה לאורך רח' בן-גוריון תהיה חניה תת-קרקעית ביחס למפלס הרחוב (המפלס העליון של מרתפי החנייה לא יעלה על גובה מפלס הכביש).
- על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ועפ"י טבלת מאזן חניה שבנספח בינוי.
 - יבנו לפחות 2 קומות מרתפי חניה.
 - לא יותרו יותר מ- 15% חניות עיליות.
 - נגישות במבנה לרכב תהיה מרח' הגילה בלבד.
14. אחזקת שטחים משותפים:
- כל השטחים המשותפים בתחום החלקה והמבנה, לרבות שטחי הגינן יפותחו ע"י היזם ועל חשבונו.
 - אחזקת כל השטחים המשותפים תעשה ע"י חברת אחזקה מרכזית, שתרכז את ניהולו באופן שיבטיח שמירתם לאורך זמן רב.
15. סטיה מנספח בינוי:
- תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד, ומשקפת את רוח התכנון בלבד. ניתן יהיה לשנותה למעט קווי בנין, מס' קומות והגובה המירבי בתנאי שישמרו זכויות הבניה כמפורט בטבלת הזכויות.
16. הוראות שונות:
- אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
 - ביוב - יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים.
 - הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.
 - מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית מי הנגר.
 - בטיחות טיסה - תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139.

תכנית מתאר מקומית נת/600/3א
דף מס' 5 מתוך 7

17. הוצאות עריכת התכנית :
הוצאות עריכת התכנית נת/600/א' הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי רישום
יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69
ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

18. תנאים למתן היתר בניה :

- א. רישום שטחים משותפים לרבות מחסנים משותפים וגג משותף על שם כל הדיירים.
- ב. הצמדת מחסנים פרטיים ליח"ד. לא ניתן יהיה להשכיר מחסנים, לשנות יעודם
ולא ניתן יהיה לרשום אותם כיחידות נפרדות.
- ג. אישור תכנית פיתוח לשצ"פ ע"פ אגף גנים ונוף.
- ד. אישור תשריט לצרכי רישום בועדה המקומית.
- ה. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלשכת רשם
המקרקעין.
- ו. רשום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על 150 מ"ר שהוקצו לעיריית נתניה.
- ז. רשום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין במגרש 2 לחניה מתחת לש.צ.פ.
- ח. אישור רשות התעופה האזרחית בנושא בטיחות טיסה.

19. תנאי למתן טופס 4 :

- א. הסכם חתום עם חברת אחזקה לאורך זמן רב.
- ב. ביצוע שצ"פ והשלמתו ע"פ תכנית פיתוח מאושרת.

20. רישום השטחים על שם הרשות :
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו
על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

21. חישוב שטחים : התכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י
מודד מוסמך לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ מיום 7.10.98.

22. ביצוע תוכנית : תוך 10 שנים מיום מתן התוקף.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/600/3א
דף מס' 6 מתוך 7
15.05.2007

23. טבלת יעודי שטחים וזכויות בניה

מצב קיים

הערות	קוי בנין	שטח שירות	שטח עיקרי	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במ"ר	חלקה	סימון	איזור
תותר הקמת מרתפים בקוי בנין 0.0 צדדי ואחורי	צדדי 4 מ' - כל קומה נוספת תסוגל ב-0.8 מ' מקו בנין צדדי	קדמי מזרח 10 מ' מערבי 5 מ'	תת קרקעי מזרח 4 מ' תורה	5035	6-8 עי"ע + גג	3100	226	כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד

יעל פי הספת תכנית שטח שירות יתנו בהליך של הקלה.

מצב מועד

הערות	קוי בנין	שטח שירות	שטח עיקרי	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במ"ר	מגרש	סימון	איזור		
תכנית 25% ממגרש מגורים רב קומות ישיטה לשימוש תצבור מיוחד לתחנה לבריארות המשפחה	צדדי כמסומן בתשריט 6 מ' דרומי	קדמי כמסומן בתשריט 5 מ' מערבי 8 מ' תורה הגולה	תת קרקעי מזרח 4 מ' תורה בשטח המגרש מחסום 8 מ' מ"ר לציוד ומתקנים סנייים	על קרקעי קומת כניסה בשטח תכנית התקומה 7.5 מ"ר מ"ר לציוד בלילות 4 מ"ר לציוד חדר טכני 30 מ"ר על תג 80 מ"ר לנרעין קומתי	על קרקעי מגורים 8500 מרפאות 820 שירותי פנאי לדיירי הבניין 750 שטח לשימוש יתצבור 150	68	19 עי"ע + גג + מסד + מרתפים	2,408	1	צהוב בקווקו אלכסוני כתום	מגורים מיוחד רב קומות
						692	2	ירוק	שעי"פ		
						3100			סה"כ		

תכנית מתאר מקומית נת/600/א3
דף מס' 7 מתוך 7

24. חתימות :

דוד סופר עורך דין
DAVID SOFFER LLB, ADVOCATE
המסגר 55, ת"א 67219
רשיון מס' 5236
טל: 5618550

חתימת היוזם

דוד סופר עורך דין
DAVID SOFFER LLB, ADVOCATE
המסגר 55, ת"א 67219
רשיון מס' 5236
טל: 5618550

חתימת בעל הקרקע

אריק שניידר אדריכל
הרצל 63, נתניה 42390
טל: 8822770 פקס' 8627625

חתימת המתכנן

לזר - ב.א.
מדידות המדידות בעמ
רח' תל-חי 6 נתניה 42403
טל' 8151 83-80