

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**

מס' תכנית	34/א/600	ת.ב.ע.	הוראות התכנית	חלטת הוועדה המחוזית / משנה מיו	7.9.08
תאריך	25.12.08	מס' תכנית	16.4.09	מחלקת חקירה	

**תכנית מס' נת/600/א/34**

**שם התכנית: בנייה חדשה ברח' מרשל פייר קניג, נתניה**

משרד הפנים  
מחוז מרכז

6.01.2009

**נתקבל**

תיק מס':

מחוז המרכז

נתניה **מרחב תכנון מקומי**

תכנית מתאר מקומית. ברמה מפורטת **סוג התכנית**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה נתניה

א.מ.ד.

14 ימים מיום 14.12.08

יו"ר הוועדה המחוזית

מנהלס המ"ד

**משרד הפנים מחוז המרכז**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 34/א/600

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.9.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

**דברי הסבר לתכנית**

החלקה נמצאת בצידה המערבי של שדרות בן גוריון – רח' מרשל פייר קניג. כדי להעלות את איכות הדיור וכדי להתיישר עם קו רקיע של הבניינים בסביבה הקרובה והרחוקה אנו מבקשים לשנות את גובה הבניין, לבנות דירות גדולות על פי מדיניות עיריית נתניה, ובניין ייחודי בתפיסת החלל והארכיטקטורה, לצד גינה ציבורית בצדה הדרומי של החלקה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטוטוריים.**

## מחוז מרכז

## תכנית מס' נת/600/א/34

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בנייה חדשה ברח' מרשל פייר קניג, נתניה
1.2	שטח התכנית	0.920 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 1
		מספר מהדורה תאריך עדכון 2.11.08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
		• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת • ללא איחוד וחלוקה. • ועדה מחוזית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- קואורדינטה מערב  $Y = 690/550$  מזרח - Y
- קואורדינטה דרום  $X = 185/705$  צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום בין רח' מרשל פייר קניג לבין שד' בן גוריון גובל בגינה ציבורית מצד דרום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב נתניה
- שכונה רחוב מספר בית רח' מרשל פייר קניג
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	115	• חלק מהגוש	• מוסדר	8252

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	8252

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
530	נת/600/א

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13.1.66	1254	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7 למעט ההוראות ששוננו בתכנת זו.	• שינוי	נת/400/7
18.6.1996	4419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7/96 בלמעט ההוראות ששוננו בתכנת זו.	• כפיפות	נת/מק/400/7/96
20.10.94	4255	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/600/א למעט ההוראות ששוננו בתכנת זו.	• שינוי	נת/600/א
25.10.95		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/600/א למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	• שינוי	שטחי שירות על פי הסבת תכנית נת/600/א

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לא רלוונטי		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ועדה ארצית	דיון מיום 5.9.2007
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קנייני	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נחום כץ, אדרכל	30.5.06	1	19		----	• מחייב	• תקנון
	ועדה מחוזית		30.5.06	--	--		1: 250	• מחייב	• תשריט
	ועדה מחוזית		30.5.06	1	--		1: 200	• עקרוני	• בינוי
	ועדה מחוזית	פלנר אריה	18.6.07	1			1: 200	• עקרוני	• נספח
				1					• תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשויטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
meirsasi@zahav.net.il	09-8822456	05405453023	09-8822456	סמולנסקי 59, נתניה	2120942-51 מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ		055286639	מאיר סאסי	יזם	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
meirsasi@zahav.net.il	09-8822456	05405453023	09-8822456	סמולנסקי 59, נתניה	2120942-51 מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ		055286639	מאיר סאסי	יזם	יזם בפועל

02/12/2008

עמוד 7 מתוך 19

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	8852072-09	3007750-052 3975155-054	8823657 8852248	רח' רמז 2 נתניה רח' ישראל גלילי 10 רח' ישראל גלילי 6	לא רלוונטי	לא רלוונטי	213868 52052743 53673869	רחמה גרשונוביץ צביה גביש מסיה פלד		בעלים

1.8.3 עורך התכנית

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
nkarch@bezeqint.net	8616781	09-5753384-050 5202408	8616766 8343920-09	שד' רז 9, נתניה דוד המלך 11 נתניה		22874 450	003140175	נהום כץ בני לינוביץ		<ul style="list-style-type: none"> <li>אדריכל</li> <li>מורד</li> <li>יועץ תנועה</li> </ul>
	8997264	09-5202898	8997260	כפר נטר, ת"ד 40593		561	5107422	פלנר אריה		

02/12/2008

עמוד 8 מתוך 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי לבינוי על ידי תוספת זכויות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ב. הגדלת מספר יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 19 יח"ד.
- ג. הגדלת מספר קומות מ-מרתף + 6 קומות ע.ע. ל- 2 קומות מרתף + קומת ביניים + 14 קומות + גג טכני מעל קומת עמודים כפולה.
- ד. שינוי לבינוי.
- ה. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
- ו. קביעת תכנית קרקע מכסימלית.
- ז. שינוי קווי בניין.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.920	שטח התכנית – דונם
	7	19	מגורים – מספר יח"ד
	2,026	3,462*	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

\* כולל 352 מ"ר למרפסות מקורות  
כולל 60 מ"ר למועדון כור וקירווי בריכה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### אזור מגורים ד'

#### שימושים

מגורים ברב-קומות

### 4.1 יעוד - מגורים ד'

#### 4.1.1 שימושים

רב-קומות - מגורים

#### 4.1.2 הוראות

- א. סה"כ 2 מרתפי חניה
- ב. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מקו בניין קדמי
- ג. תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש דיירי הבניין בלבד
- ד. תותר בניית מועדון כושר בגודל 60 מ"ר לרווחת הדיירים וקירוי בריכת השחייה
- ה. תמהיל הדירות הוא: 14 דירות בשטח עיקרי של 150 מ"ר, 4 דירות בשטח עיקרי של 167 מ"ר, 1 דירה בשטח עיקרי של 182 מ"ר.
- ו. שטח לובי כניסה לא יפחת מ- 80 מ"ר וגובהו לא יפחת מ- 5.5 מ'.
- ז. בבניין ימוקמו 2 מעליות מינימום.
- ח. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, חדר עגלות אשפה, חדר טרנספורמציה וכו' ימוקמו בקונטור המבנה בלבד.
- ט. גובה המבנה 53.20 מ' ממפלס  $\pm 00.0$
- י. הבניין יחופה באבן נסורה/שיש בכל חזיתותיו.
- יא. תכסית 32% משטח החלקה.
- יב. אספקת מים, חשמל, מערכו ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על ידי הנחיות מהנדס העיר.
- יג. גינון 30% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, חניות ומיסעות לצורך חלחול מי נגר עילי למאגרים התת-קרקעיים. עומק מילוי הקרקע מעל המרתף לא יפחת מ- 0.5 מ' המיועדים לנטיעות עצים (יתכן גם במכלים – גובה מקסימלי למיכל יהיה 1 מ' מפני הפיתוח).
- יד. יותקנו מוני מים בעלי קריאה ממוחשבת.
- טו. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתן היתרי בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'
- טז. מערכות חשמל, תקשורת, כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.
- יז. לא תותר הקמת גדרות וכיוצ"ב במעבר משותף לחניה עם החלקה הסמוכה 114.
- יח. היזם מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נוח, בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.
- יט. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתיאום עם אגף התשתית של העירייה.
- כ. בריכת שחייה – תותר הקמת בריכת שחייה בהתאם לתנאים והוראות תכנית מתאר נת/400/7/93 ובהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה) התשנ"ד-1994 ו/או תיקונים אחרים שיאושרו מזמן לזמן. בכל מקרה, הבריכה תהיה משוקעת ולא תעלה על מפלס החצר הגובלת בשטח הציבורי הפתוח.
- כא. אחזקת שטחים משותפים: אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית לרבות מרתפי החניה, מועדון כושר, בריכת שחייה – תבוצע על ידי חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולם.
- כב. יבוצע ויותקן מתקן להחדרה לאדמה של מי נגר עיליים, כולל מרזבים בתחומי החלקה. המתקן נקרא "סיקדיקט".

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מזערי/מזבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה			
צדדי- מזרחי	קדמי- דרומי	קדמי לסיור קניג	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	1	13	12	30%		שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים מיוחד
0	4	0	1		---	13	12	30%		שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים מיוחד
0	4	0	5		---	13	12	30%		שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים מיוחד
0	4	0	5	6 ע"ע						שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים מיוחד

שטחי השרידות ניתנים כהלך הקלה על פי חסבת תכנית ל-ת/600/A. מ"ר 7.5 מ"ר, בליטות – 4 מ"ר ליח"ד, מערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות, חדר טכני על הגג – 30 מ"ר, גרעין לקומה – 30 מ"ר, קומת עמודים מולשת בשטח תכנית הקומה. תכליות: חניה, אשפה, גז, חי טכני, מחסנים, מרתפים – חניה, מחסנים + חי משחקים 3 מ"ר ליח"ד, מקלט, חי הסקה. 4 מ"ר ל-4 מ"ר. קומות כל קומה נוספת נסוגה של 0.80 מ'.

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מזערי/מזבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה			
צדדי- מזרחי	קדמי- דרומי	קדמי לסיור קניג	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	2	20	19	32	740	שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים ד'
0	0	0	2	14	57	20	19	32	740	שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים ד'
3/4	4	4								שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים ד'
										שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה	920	115	מגורים ד'

\* כלל שטח עיקרי למרפסות מקורות – 352 מ"ר, 60 מ"ר למעודן כושר ובריכת שחייה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. חתימת בעל הקרקע של חלקה 114 בגוש 8252 על זיקת הנאה לכניסה משותפת לחניון תת-קרקעי.  
 ב. גביית הוצאות עריכת תכנית נת/600/א לרבות עריכתה וביצועה, הכולל: מדידה, תכנון, לוחות איזון וכו', יחולו על הבעלים המוציאים אל הפועל את מימושה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, סעיף קטן 12 לפי יחסיות זכויות הבנייה מכלל התכנית.  
 ג. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.  
 ד. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.

**6.2 תנאי למתן טופס 4**

- א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.  
 ב. רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר משותף עם חלקה 114 לכלי רכב.

**6.3 חניה**

- על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983, ובהתאם למספר:  
 א. מקומות חניה הנדרשים בהתאם לטבלת מאזן חניה שבנספח בינוי, ולא פחות מ- 2 מקומות חניה לדירה.  
 ב. כל החניות יהיו תת קרקעיות. לא תותר בניית חניות עיליות בתחום החלקה.

**6.4 היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה על פי הוראות החוק.

**6.5 סטייה ניכרת**

תוספת יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, עליית החניות לקומת הקרקע, בנייה על הגג, המרת השטחים המיועדים למרפסות ולמועדון הכושר למגורים, הגבהת קומת המרתף העליונה מעל גובה מפלס רחוב פייר קניג ומפלס השטח הציבורי הפתוח מדרום. כל הסטיות המצוינות לעיל יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התניה	תאור שלב	מספר שלב

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף



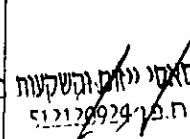
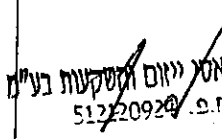
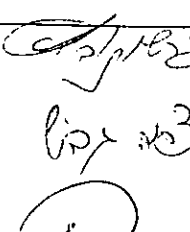

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון (חתימת בעל התפקיד)	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.12.08		מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512120924	055286639	מאיר סאסי	מגיש התכנית
4.12.08		מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512120924	055286639	מאיר סאסי	ייזם בפועל (אם רלבנטי)
5/12.08 14/12/08 5.12.08			213868 52052743 53673869	נחמה גרשנוביץ צבייה גביש מוסיה פלד	בעלי עניין בקרקע
1.1.2009			003140175	נחום כץ	עורך התכנית