

4207646

26

נבדק וניתן להפקיד לאשף

החלטת הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

מתכנן המתח

29.06.09
תאריך

מס' תכנית מס' 84/800
29.06.09

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 84/800
התקבל ביום 3.6.09

משרד הפנים
מחוז מרכז

11.06.2009

נתקבל

תוק מס' 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' נת / 800 / 84

מגורים ומסחר במטרופול-נוף הטיילת

מרכז

מחוז

נתניה

מרחב תכנון מקומי

מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אשר

בישיבה מס' 31 מתם 1/11/06

מתגדס חניך

יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' נת/800/84

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26/4/09 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

לחלקות אלה, הגובלות ברחוב גד-מכנס וראשון לציון, במרכז העיר ומאפשרות צפייה לים, יש ביקוש רב לדירות למגורים ומסחר תיירותי. המבנה יוצר דופן מזרחית לגן המלך המשתרע מערבה לרחוב גד מכנס ועד טיילת המצוק החופי תוך מתן דגש למעבר לכיוון הים מרחוב ראשון לציון לרחוב גד מכנס בואך לטיילת גן המלך. אזור זה מאופיין בתנועה רבה של תיירים, היורדים אל הים, ועל כן בא המענה של שירותים מסחריים בעלי גוון תיירותי שיינתנו במקום.

מחוז מרכז

תכנית מס' נת / 800 / 84

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר במטרופול – נוף
הטיילת

1.1 שם התכנית

2.375 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

5

מספר מהדורה

01.06.2009

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה
מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

סוג איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה בהסכמת כל
הבעלים בחלק מתחום התכנית

כך

האם מכילה הוראות של תכנית
מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת
מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את
התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

בין הרחובות גד מכנס וראשון
לציון מרכז העיר נתניה.

1.5 מקום התכנית

נתניה

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

186067

קואורדינטה מערב מזרח – Y

692760

קואורדינטה דרום צפון – X

החלקות מצויות בין הרחובות גד
מכנס וראשון לציון, מרכז העיר
נתניה ופונות לים.

1.5.2 תאור מקום

נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גד מכנס, ראשון לציון
18 17

ישוב שכונה
רחובות
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8263	מוסדר	חלק מהגוש	24, 23	117

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת / 100 / ש / 1	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	3459	14.06.1987
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו		
נת / 400 / 7	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו	2844	26.08.1982
נת / 343 / 17	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	1523	19.12.1946
נת / 343	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	96	28.06.1950
נת / 343 / 1	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	676	04.06.1959

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	ג המסמך
	ועדה מחוזית	גבי טטרן - אדריכלים בע"מ	01.06.2009		25		מחייב	הוראות התכנית
				1		1:500	מחייב	תשריט
				1		1:250	מנחה ומחייב לעניין גובה המבנים, מיקום המבנים והצבתם ומספר יחידות הדיוור	נספח בינוי
		דוד בזרנו-הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	01.06.2009	1		1:250	מחייב	נספח תנועה
		א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ	אוקטובר 2007		15		מחייבת	חות דעת אקלימית דו"ח הצללה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התשריטים.

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	מגיש התכנית
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב גד-מכנס 2 נתניה אצל עו"ד	הופהיל למיטד חברה מס. 56023046				
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב גד-מכנס 2 נתניה אצל עו"ד	נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152				

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם בפועל
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב גד-מכנס 2 נתניה אצל עו"ד הרווי בורטון	הופהיל לימיטד חברה מס' 56023046				
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב גד-מכנס 2 נתניה אצל עו"ד הרווי בורטון	נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלים
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב גד-מכנס 2 נתניה אצל עו"ד הרווי בורטון	הופהיל לימיטד חברה מס' 56023046				
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב גד-מכנס 2 נתניה אצל עו"ד הרווי בורטון	נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152				
					מדינת ישראל				
					עיריית נתניה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע
Tel_gt@netvision.net.il	09-8871126	0544-237810	09-8820022	רח' אוסישקין 740 נתניה	גבי טטור ע"מ 51111055-3 ח.פ.	22259	1723748	גבי טטור	אדריכל
david_bez@bezeqint.net	08-9750390	0522-641069	08-9701106	ת.ד. 1709 רעות 71908	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	66722	055400758	דוד בז'רנו	מהנדס תחבורה
	09-8824674		09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה		618		ירון לזר	מודד

- 1.9 הגדרות בתכנית
 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 ייעוד ממגורים לאזור המעורב למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' ודרך לאזור מעורב-מגורים ומסחר.
 ג. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לדרך.
 ד. תוספת יחידות דיור מ-25, ל-49 ותוספת שטח למסחר.
 ה. תוספת קומות מ-מרתף+8 קומות ע"ע + גג ל-4 קומות מרתף + 17 קומות מעל 2 קומות גבוהות+קומה טכנית חלקית.
 ו. תוספת שטחים עיקריים מ-2,731 מ"ר ל-6,200 מ"ר למגורים + 300 מ"ר לשרותי פנאי + 1,250 מ"ר למרפסות מקורות ותוספת שטחי שרות + 450 מ"ר למסחר.
 ז. קביעת קווי בניין.
 ח. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
 ט. קביעת מבנים להריסה.
 י. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
 יא. קביעת זיקת הנאה למרתף חניה בתחום הדרך.
 יב. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין המזרחי לרח' ראשון לציון בשיעור של 2.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר עפ"י תב"ע	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			2.375	שטח התכנית - דונם
166% = 157.5% + 2.5% + 6%	25	24	49	מגורים מספר יח"ד
	2,731 מ"ר	+3,775 1,250 מ"ר מרפסות מקורות	6,200 מ"ר מגורים + 300 מ"ר לשרותי פנאי + 1,250 מ"ר מרפסות מקורות	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	====	450 מ"ר	450 מ"ר	מסחר במ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אזור מעורב מגורים ומסחר	1
דרך קיימת	2
דרך קיימת	5
דרך מוצעת	3
דרך מוצעת	4
דרך משולבת	6

4. יעודי קרקע ושימושים

אזור מעורב - מגורים ומסחר בתא שטח מס. 1

שימושים

4.1

אזור לשימושים מעורבים: מגורים ומסחר תיירותי .
מגורים בקומות העליונות, בקומת הקרקע המקשרת בין הלוביים של המגורים - שימוש מסחרי תיירותי ובריכת שחייה לרווחת הדיירים.
בקומת המרתף תותר חניה, מתקנים טכניים ומחסנים לשימוש הדיירים.
מכסת החניות הנדרשת תופרד בין השימוש למגורים ובין השימוש למסחר.
בקומות המסחר יותרו השימושים הבאים: אטרקציות תיירותיות, שירותי תרבות וכד'. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור אנף איכות הסביבה.

4.2

הוראות בניה

- א. הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה. לא תותר העברת זכויות בנייה מסחרית לטובת המגורים בפרויקט ולהיפך.
- ב. על החלקה ייבנו 2 מגדלים בני 16 ו-17 קומות כ"א מעל קומת לובי גבוהה וקומה טכנית חלקית לכל מגדל. הלוביים "יקושרו" באמצעות 2 קומות מסחר (כ- 9.0 מ' גובהן), על גג מבנה זה תוצב בריכת שחיה שתשמש את דיירי בניין המגורים בלבד. כל שינוי מגובה המבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית כמשמעותה בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב (2002).
- ג. תהיה הפרדה מוחלטת בין הפונקציות המשמשות למגורים והפונקציות המשמשות למסחר.
- ד. לובי המגורים: קומתו כ-9.0 מ' ושטחו לא יפחת מ- 80 מ"ר.
- ה. תמהיל יחידות המגורים יהיה כדלקמן: 17 יח"ד בשטח עיקרי של עד 130 מ"ר. 32 יח"ד בשטח עיקרי של עד 120 מ"ר.
- ו. כל שינוי במספר יח"ד יהווה סטייה ניכרת מהתכנית כמשמעותה בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב (2002).
- ז. נספח הבינוי מחייב לעניין מיקום המבנים והצבתם.
- ח. מרתפים: יותרו עד 4 קומות מרתף בגבולות המגרש למעט במקומות שיסומנו בנספח הבינוי, ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות.
תותר תוספת קומות למרתף חניה במידה ויידרש.
המרתף ישמש לתכליות הבאות: חניה, ח. טרפוי, מחסנים פרטיים ח' טכניים וכד'.
תתאפשר בניית ח' טרפוי במרתף בגבול המגרש.
- ט. תותר הבלטת המרפסות לכיוון מזרח לרחוב ראשון לציון עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.
ט. האגף המסחרי ייבנה בין שני אגפי המגורים, יהיה בן 2 קומות כל אחת בגובה של כ-4.5 מ' י. נגר עילי: יתאפשר חלחול מי נגר עילי בשיעור של עד 15% משטח המגרש עפ"י חו"ד של יועץ קרקע מוסמך ובמסגרת הבקשה להיתר בניה. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרש ע"י חלחול בשטח הפנוי מבינוי עילי ותת-קרקעי /או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים תוך שימוש בהשתיית מי הנגר.
- יא. חומרי גמר: אבן או שיש, זכוכית ואלומיניום.

4.1 יעוד: דרך קיימת

4.1.1 דרך קיימת - בתאי שטח מס. 2, 5

דרך בלבד.

4.2 יעוד : דרך מוצעת

4.2.1 דרך מוצעת - בתאי שטח מס. 3, 4

שימושים

- דרך בלבד בתא שטח מס. 4
- דרך וחניה תת-קרקעית בתא שטח מס. 3

4.3 יעוד : דרך משולבת - בתא שטח מס. 6

שימושים 4.3.1

דרך משולבת להולכי רגל ולמקום לרחבת כיבוי אש בלבד.

הוראות 4.3.2

הדרך המשולבת המשמשת מעבר מרחוב ראשון לציון לרחוב גד מכנס ובהמשכה לגן המלך תתאחד עם רצועה מקבילה ברוחב 5.0 מ' ע"ח השטח למגורים ומסחר בזיקת הנאה להולכי רגל, תפותח מחדש בתאום עם מח' התשתיות של עיריית נתניה, ותבוצע כולה מחדש ע"ח היזם.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע										5.										
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		קווי בניה (מטר)	מספר קומות מעל קומת הבנייה הקובעת	מספר קומות מתחת לבניסה הקובעת	מספר קומות מעל קומת הבנייה הקובעת	
			שטח לבניסה הקובעת	שטח עיקרי								שטח	שטח	קדמי	אחורי					
אזור מעורב למגורים ומסחר	[1]	1,591	6,200	3,500	4,800 (א)	16,650	1,046	60	49 (ה)	29.8	84.5 (ה)	ק. טכנית מעל לובי 2-1 קומות מסחר	4	2.0	3.6 עד לבנין עם חלקה מורחית) 5.0 (בהמשך עד לרח' ראשון לציון) 0.0 מ' 2- קומות ראשונות 4.0 לקו צידי מורחי	6.0 מ' (ב)	2.0	קדמי מערבי	קדמי מערבי	
																				450 למסחר תיירותי
דרך קיימת	[2]	408																		
דרך מוצעת	[3]	19.7																		
דרך מוצעת	[4]	54.0																		
דרך קיימת	[5]	141.3																		
דרך משולבת	[6]	161																		
סה"כ		2,375																		

הערות
 (א) קווי הבנייה למרחק יותר מתחת לדרך בתנאי אפשרות למעבר תשתיות עירוניות.
 (ב) תחלופת הבלטת מרפסות בשטח של עד 2.5 מ' מעבר לקו הבנייה הקדמי המזרחי לרח' ראשון לציון.
 (ג) תיתכן אפשרות להוסיף מרחפים ושטחים למרחפים עפ"י הצורך.
 (ד) לא תותר העברת זכויות בין המגורים למסחרי ולהפך.
 (ה) כל שינוי במספר יחיד ובגובה המבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית כמשמעותה בתקנות התי"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב (2002).
 (ו) נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום המבנים והצבתם.

6. הוראות נוספות**נספח בינוי**

6.1 א. תכנית הבינוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, למעט גובה המבנים, מיקום המבנים והצבתם ומספר יחיד שהינם מחייבים. כל שינוי מגובה המבנים ומספר יחיד יהווה סטייה ניכרת מהתכנית כמשמעותה בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב (2002).
 ב. ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבינוי ובלבד שרוח התכנון הכללית לא תפגע וכן יישמר השטח המותר לבניה כמפורט בטבלת הוראות בנייה, יישמר השטח המסומן בזיקת הנאה ויישמר מיקום המבנים והצבתם.

6.2 חניה

א. מספר מקומות החניה יהיו עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה אך לא פחות מהרשום בטבלת החניה כדרישת החניה.
 ב. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.
 ג. תהיה הפרדה בין החניות השייכות למסחר לבין החניות השייכות למגורים.
 ד. תותר חניה תת-קרקעית מתחת לתחום הדרך ברחוב גד מכנס כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט.
 במקרה ותפגע במהלך העבודה תשתית תת-קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) מבקש הבקשה יהיה אחראי לתיקון ועל חשבונו בתאום עם מח' ביוב ותיעול ומי נתניה.

6.3

תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית ושליחת התכנית למודד המחוזי.
- ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה כתנאי בהיתר הבנייה.
- ג. בקשה להיתר תפרט חמרי גמר, חזיתות, דרכי גישה, פתרונות אורזור למרתפי החניה וכו'.
ישם דגש על טיפול בחזית הדרומית בשטח המסומן לזיקת הנאה שיפותח כחלק מהשביל הקיים.
- ד. תשלום /או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.
- ה. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- ו. הצבת עמודונים בכניסה לשביל להולכי רגל משני צידיו (מרח' ראשון לציון ומרח' גד מכנס) למניעת מעבר כלי רכב, למעט רכב הצלה.
- ז. התקנת רמזור ויצירת משטח המתנה בירידה למרתף החניה.
- ח. הגשת תכנית פיתוח לשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל המהווה המשך והרחבת השביל הקיים הכולל העתקת עמודי תאורה על חשבון מבקש הבקשה. תכנית הפיתוח תאושר ע"י אגף התשתית, תעשה ע"י מגיש הבקשה ועל חשבון התכנית תיתן מענה גם למפורט בחוות דעת אקלימית ובסעיף 6.10 בתקנון.
- ט. הכנת תכנית בינוי לשלבי ביצוע חפירת המרתף מתחת לכביש וזאת כדי למנוע הפרעה לתנועה ברחוב גד מכנס.
- י. הכנת נספח נופי שיבחן את דרכי ההצללה לטיילת, מבלי לפגוע במבט הפתוח לכיוון מערב.
- יא. אישור רשות העתיקות.
- יב. בקשה להיתר תכלול שילוב באמצעים להפחתת מטרדי רוח באזורים הנדרשים כמפורט בחוות הדעת האקלימית.

6.4 תנאים לקבלת טופס 4

- א. הגשת הסכם עם חברת אחזקה.
- ב. החלפת המדרכות האספלט והתשתיות שייפגעו סביב אזור הקמת המבנה.
- ג. רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
- ד. גמר ביצוע פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת ואישור אגף התשתית לביצוע.
- ה. התקנת רמזור ויצירת משטח המתנה בירידה למרתף החניה.
- ו. השלמת פיתוח הטיילת להנחת דעת מהנדס העיר.

6.5 אחזקת שטחים משותפים

כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים של מבנה המגורים והמסחר תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

6.6 פתוח תשתית

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
 ג. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית תת-קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתאום עם מח' מנהלת ביוב ותיעול ותאגיד מי נתניה.
 התיקון ייעשה ע"י היזם וע"י קבלן התחזוקה של מערכות המים, הביוב והניקוז המועסק ע"י עיריית נתניה ותאגיד מי נתניה בלבד.

6.7 סטייה ניכרת

גובה המבנה המוצע ומספר הקומות מבטא דרישה ארכיטקטונית מהותית לתוכנית, כמו כן מספר יחידות הדיור והשטח המסחרי הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, הקלה בגובה המבנים ובמספר יחידות הדיור תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.8 רישום שטחים על שם הרשות

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לדין.

6.9 זיקת הנאה

1. זיקת הנאה למעבר להולכי רגל תחול בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה.
 זיקת ההנאה תרשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי יזם התכנית ועל חשבונם.
 2. זיקת הנאה למרתפי חניה תחול בשטח מתחת לדרך קיימת ומוצעת המסומן בתשריט כאזור למרתפי חניה.
 זיקת ההנאה תרשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי יזם התכנית ועל חשבונם.

6.10 אמצעים להפחתת מטרדי רוח

1. יוקמו פרגולות מעל לכניסות למגורים מכיוון דרום מערב למיתון רוחות יורדות והגנה על הכניסות למיתון לחצים על דלתות הכניסה לבניינים תותקן דלת מסתובבת או תא אקלוס דו-דלתי.
 2. את האזורים הפתוחים סביב למבנה ילווה פיתוח ייעודי הכולל צמחיה עבותה ככל האפשר, ריהוט רחוב מוגן רוח ואמצעים אחרים שיתנו מענה מקומי.
 3. להגנת המעבר מדרום למבנה, מפני רוחות צפון מערביות תמוקם צמחיה או אמצעי אחר להפחתת רוח.

6.11 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הופהיל לימיטד חברה מס. 56023046			מגיש התכנית
		נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152			
		הופהיל לימיטד חברה מס. 56023046			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152			
		הופהיל לימיטד חברה מס. 56023046			בעלי עניין בקרע
		נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152			
		עיריית נתניה			
		גבי טרו אדריכלים בע"מ 512418831	17237488	גבי טרו	עורכי התכנית
		גבי טרו זן וינטראוב אדריכלים	054522909	זן וינטראוב	

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים			
9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולחו"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		
9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק			
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה	
טעונה אישור השר			

לוח הקצאות

מצב מוצע				מצב מאושר						
יעוד	חלק בבעלות	בעלים	שטח	מס' תא שטח	יעוד	חלק בבעלות	בעלים	שטח	מס' חלקה	מס' גוש
אזור מעורב מגורים ומסחר	בש למות	הופהיל לימיטד חברה מס. 56023046	1591	1	מגורים ג'	בשלמות	הופהיל לימיטד חברה מס. 56023046	804	23 בחלק	8263
		נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152			מגורים ג'	בשלמות	נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152	767.3	24 בחלק	8263
דרך מוצעת	בש למות	עיריית נתניה	19.7	24 בחלק	דרך	בשלמות	עיריית נתניה	19.7	24 בחלק	8263
					מגורים ג'	בשלמות	הופהיל לימיטד חברה מס. 56023046	19.7	24 בחלק	8263
							נוף הטיילת בע"מ חברה מס' 513786152			

נוף הטיילת בע"מ
TAYEL VIEW LTD
513786152 ח.פ.

הופהיל לימיטד
HOPEHIL LIMITED
56023046 ח.פ.

חתימת הבעלים :

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
	✓	אם כן, פרט: ולח"ף, צה"ל, רשות התעופה האזרחית		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב-מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
 (3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אנו החתומים מטה: גבי טטרו-דן וינטראוב, מס' תעודת זהות 1723748, 054522909 מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו ערכנו את תוכנית מס' נת / 800 / 84 **מגורים ומסחר במטרופול-נוף הטיילת** (להלן – "התוכנית").

2. אנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 22259, 35111.

3. אנו ערכנו את התוכנית בעצמנו ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע

יועץ

א. בז'רנו דוד הנדסת תנועה נספח תנועה

ב. רון לשם איכות הסביבה נספח הצללה ורוחות

ג.

4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התוכנית שהגשנו, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הננו מאשרים כי המסקנות וההמלצות שהגשנו, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתנו ושיפוטנו.

6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה דלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~גבי טטרו דן וינטראוב~~

~~אדריכלים~~

חתימת המצהירים

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אנו החתומים מטה דוד בז'רנו , ד"ר רון לשם.

מס' תעודת זהות 055400758 .

מצהירים בזאת בכתב כדלקמן :

1. אנו השתתפנו בעריכתה של תוכנית מס' נת / 800 / 84 ששמה :

מגורים ומסחר במטרופול-נוף הטיילת

(להלן – ה"תוכנית").

2. אנו מומחים לתחום הנדסה תנועה ותחבורה, איכות הסביבה ואקוסטיקה ויש

בידינו תעודה מטעם א.א.א.י (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה)

שמספרה הוא 66722 .

3. אנו השתתפנו בעריכת הנושאים תשריט, תקנון, נספח בינוי, בתוכנית.

4. אנו בעלי המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתנו המקצועית בנושאים

המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתנו

המקצועית.

5. הננו אחראים לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתנו ושהשתתפנו

בעריכתם.

6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה שלמטה היא חתימתנו,

וכי תוכן תצהירנו זה אמת.

בז'רנו דוד

הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

ת.ד. 1709 רעות 71908
טל. 08-9721106 (טלפקס) 08-9721107
ח.פ. 512504531

א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ
ת.ד. 24 מתוך 25
02/6427729

הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ

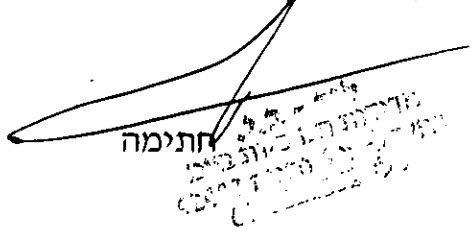
חתימת המצהירים

הצהרת המודד

מספר התוכנית : נת / 800 / 84

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 05.04.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

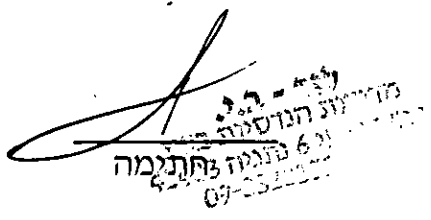

 חתימה

700
 מספר רשיון

ירון לזר
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/8/2008 והכול בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

700
 מספר רשיון

ירון לזר
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 31.01.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

700
 מספר רשיון

ירון לזר
 שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.