

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

08.07.2010

נתקבל

תיק מס':

הוראות התכנית

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת תכנון
11/32/600
16.6.2010

תכנית מס' תכנית מס' נת/מק/600/א / 32/ 1

שם התכנית: בניית בניין גבוה בסמוך לבית גולדמינץ

מחוז: מרכז
מרחב תכנון: נתניה
מקומי:
סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/600/א / 32/ 1 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 17 ביום 12.5.10 מנהל הערים הממונה על המחוז	

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

דברי הסבר לתכנית

הבניין הנ"ל נמצא ברח' בני בנימין והגישה אליו מכביש ללא מוצא. קו הבניין האחורי פונה לשדרות בן-גוריון. התבי"ע של הבניין הנ"ל קיבלה תוקף בימים אלו לבניין בן 10 קומות והוגשה בקשה להיתר בנייה לבניין בן 15 קומות. בצדו הדרומי יוקם בניין בן 24 קומות, בצדו הצפוני בניין בן 22 קומות, ובצדו המערבי בנין בן 19 קומות. אי לכך מוגשת תבי"ע זאת להגביה את הבניין ל- 18 קומות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' נת/מק/600/א/32/1**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית בניית בניין גבוה בסמוך לבית גולדמינץ

1.2 שטח התכנית 0.850 ד'

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון 25.5.2010

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק
- כן
- ועדה מקומית
- 62 א (א) סעיף קטן (5), 62 א (א) 9
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- סוג איחוד וחלוקה
- לא
- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה**
- קואורדינטה X 185/400
קואורדינטה Y 689/175
- 1.5.2 תאור מקום**
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה**
- התייחסות לתחום הרשות**
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
- ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- נתניה
מרכז העיר
בני בנימין
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8568	• מוסדר	• חלק מהגוש	117	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי**
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/600/א'	562

- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי**

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך לועזי
נת/400/7 תכנית מתאר של נתניה על תיקוניה	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7 למעט ההוראות ששונה בתכנית זו	2844	26.8.1982
נת/מק/400/7/96/ב מתאר מקומית	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/מק/400/7/96/ב, למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	4462	1.12.1996
נת/600/א מתאר מקומית	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/600/א למעט ההוראות ששונה בתכנית זו	4255	20.10.1994
נת/600/א/32	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/600/א/32, למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	5971	29.6.2009

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	---	14	---	30.6.09	אדרי' נחום כץ.		
תשריט	• מחייב	1:250		1	30.6.09	אדרי' נחום כץ	ועדה מקומית	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	8822456-09	5453023-054	8822456-09	סמלילסקי 59 נתניה	מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ 2120924-51	22822	055286637	מאיר סאסי	יזם

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ 2120924-51	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מאיר סאסי	מקצוע / תואר יזום
	8822456-09	5453023-054	8822456-09	סמולנסקי 59 נתניה		22822	055286637		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		8658822-09	8616766-09	סבידור 49, רמת פולג, נתניה			000178913 003312162	אריאל אורי אריאל מעין	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר
nkarchi@bezeqint.net	8616781-09	0505-753384	8616766-09	שד'תן 9, נתניה		22874	003140175	נחום כץ	אדריכל
		-0505-202408	8343920-09	דוד המלך 11, נתניה		450	010369569	בני ליבוביץ	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**

- א. שינוי גובה בניין
ב. ניווד שטחי שירות תת-קרקעיים לעל-קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת קומות מ-2 מרתפי חניה + ק"ק כפולה חלקית + 9 קומות וחדרים על הגג ל-2 מרתפי חניה + ק"ק כפולה חלקית + 18 קומות וחדרים על הגג על ידי שינוי לבינוי על פי סעיף 62א(א)5.
ב. ניווד שטחי שירות תת-קרקעיים לעל-קרקעיים על פי סעיף 62א(א)9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל 160 מ"ר מרפסות מקורות	2,500	2,500	--	2,500*	מ"ר	מגורים ד' 3
	18	18	--	18	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5: "זכויות והוראות בנייה-מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		117	מגורים ד' 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ד' 3

4.1.1 שימושים

מגורים ונלווים לו.

4.1.2 הוראות

- א. כל הוראות תכנית נת/מק/600/א/32 יחולו על חלקה זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.
- ב. תותר בניית 18 קומות על גבי ק"ק כפולה חלקית + 2 קומות מרתף + חדרים על הגג.
- ג. תותר בניית דירה אחת בקומה.
- ד. יותר ניווד שטח שירות, כ- 400 מ"ר מתת-קרקעי לעל-קרקעי.
- ה. שטחי שירות תת-קרקעי ישמשו לחניית בלבד.
- ו. גובה מכסימאלי של הבניין כ- 72 מ'.
- ז. המבנה יעמוד בתקן ישראל לבנייה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה ועל פי הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע																						
אחורי גוריון	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי דרך משולבת	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
				ציד- ימני	ציד- שמאלי	מרתף 2	מרתף 1						מרתף 18 ע"ע	מרתף 18 כמולה + חלקיות חדרים על הגג	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת		
																שירות				עיקרי	שירות	עיקרי
0	0	0	0	0	0	0	0	71.60	21	18	25	635	5,396					850	117	מגורים ד' 3		
0	0	0	0	0	0	0	0															
8	4	4	4	4	4	4	4															

* לא כולל 160 מ"ר מרפסות מקורות.

** כולל מרפסות מקורות כולל ממ"דים בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד. ניתן להגדיל את שטח הממ"ד על פי הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבנייה.

*** שטחי שירות תת-קרקעי ישמשו לחניות בלבד.

25.5.2010

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות

- א. סידורים לאנשים עם מוגבלויות: היום מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות בניידות פיזית בשיפועים בהתאם להוראות החוק.
- ב. תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו וכל שינוי בהסדרי חניה תת-קרקעית יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19 (2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ג. מערכות חשמל, כבלים, תקשורת וכו' בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
- ד. מיכלי מערכת השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה על תיקוניו 1965, תוספת שנייה, סימן ה'. תותקן מערכת קריאת מוני מים ממוחשבת.
- ה. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף (על פי הצורך) ברוחב ובעומק של 1.5 מ' (בתיאום עם אגף התשתית בעירייה).
- ו. חדר טרנספורמציה (במידת הצורך) ימוקם בתחום הבניין.
- ז. גביית הוצאות עריכת התכנית נת/ 600/ א לרבות עריכתה וביצועה הכולל מדידה, תכנון, לוחות איוון וכו' יחולו על הבעלים המוציאים אל הפועל את מימושה בהתאם לחוק. התכנון והבנייה סעיף 69, סעיף קטן 12 לפי יחסיות זכויות הבנייה מכלל התכנית.
- ח. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרש על ידי חלחול בשטח פנוי מבינוי עילי ותת-קרקעי ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מוסדר.
2. חתימת שכן מחלקה גובלת, מס' 116, לזיקת הנאה לכניסה לחניון תת-קרקעי.
3. הוועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות דרכים, מדרכות, ביבים, רשת מים, הסדרת צומת רחובות, תאורה וכו'.
4. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/600/א.
5. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.
6. אישור המחלקה לשימור מים בעירייה לפתרון הניקוז.
7. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בנייה ירוקה.

6.2 חניה

1. 2 מקומות חניה לדירה.
2. תותר חניה תת-קרקעית בלבד.
3. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, ובהתאם למס' מקומות חניה הנדרשים: $18 \times 2 = 36$ חניות.

6.3 תנאי למתן טופס 4

- א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
- ב. רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה למעבר להולכי רגל וכלי רכב עם חלקה מספר 116.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 בטיחות טיסה

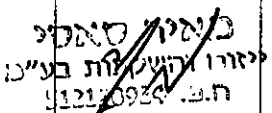
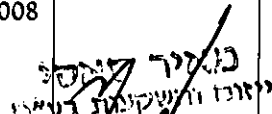
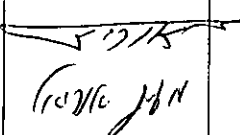
- א. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' ומעלה מעל פני השטח יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התכנית**

תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.11.2008	 מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 51-2120924	מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ 51-2120924	055286637	מאיר סאסי	מגיש התכנית
23.11.2008	 מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 51-2120924	מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ 51-2120924	055286637	מאיר סאסי	יזם בפועל (אם רלוונטי)
23.11.2008	 אורי אוריאל		000178913 003312162	אורי אוריאל מעין אוריאל	בעלי עניין בקרע
23.11.2008 27.5.2010			0031417/5	נחום כץ	עורך התכנית

