

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

12.05.2011

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת ת.מ.
מס' תכנית 1/21/600/א
התקבל ביום 28.4.2011

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' נת / מק / 600 / א / 21 / 1

מגורים ברח' הגילה

היזם : בן - דר יזמות והשקעות בע"מ

מחוז : מרכז

מרחב תכנון מקומי : נתניה

סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

אישור תוכנית מס' נת/מק/600/א/21/1 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 24 ביום 28.4.2011 מהנדס תועדה הממונה על המחוז יו"ר תועדה	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה ממוקמת ברחוב הגילה במרכז העיר מול הים . עפ"י תכנית תקיפה, ניתן לבנות על החלקה 49 יח"ד ב-14 קומות מעל קומת קרקע כפולה + ק. ביניים + קומת גג טכני כולל בריכת שחייה + יציאה לגג. במצב זה יתוכננו 4 יח"ד בקומה מצב שלא יאפשר לכל דיירי הדירות לראות את המשאב העיקרי בעיר - הים . תכנית זו באה לשנות את המצב ולאפשר בניין בו תהיינה 3 יח"ד בקומה ע"י תוספת קומות לבניין ל- 19 קומות מעל קומת קרקע כפולה + קומת ביניים + קומת גג טכנית כולל בריכת שחיה + יציאה לגג , צמצום תכסית הבניה ובצורה זו מיכסום החשיפה לים.

דף הסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותמגורים ברח' הגילה
היזם : בן-דר יזמות והשקעות בע"מ

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

נת / מק / 600 / א / 21 / 1

מספר התוכנית

2.250 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

13.04.2011

תאריך עדכון המהדורה

מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
היתרים או הרשאות

לא

ועדה מקומית

62 א. א ס"ק (5)

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 185835
קואורדינטה Y 691435

1.5.2 תיאור מקום החלקה מצויה בין הרחובות שדי בן גוריון ורח' הגילה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
נתניה
מרכז העיר
רח' הגילה
1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8253	• מוסדר	• חלק מהגוש	232	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לפי נת / 600 / א	501 מבנ C תת-מבנ C1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/600/א / 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	5798	30.04.2008
נת/400/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2844	26.08.1982

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		20		13.04.2011	גבי סטרן אדריכלים בע"מ דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	ועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:500		1				

כל מסמכי התוכנית 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 של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

צמצום תכסית הבנייה ע"י הקטנת מספר יח"ד בקומה ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק, ע"י תוספת קומות מ-14 מעל קומת כניסה כפולה+קומת ביניים + קומת גג בריכת שחיה ויציאה לגג, ל- ק. קרקע כפולה + ק. ביניים + 19 קומות + קומת גג טכני כולל בריכת שחיה + יציאה לגג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			2.250		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים ד'	מ"ר	6,964.5	=====	6,964.5	
	מס' יח"ד	49	=====	49	

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	232	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ד'.
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	הוראות בניה
	א. על התכנית יחולו זכויות, כל הוראות התב"ע והוראות תכנית הבינוי של נת / 600 / א / 21 למעט ההוראות ששונו בתכנית זו. ב. לא יותרו מעל 3 יח"ד בקומה. ג. הבניין ידורג החל מהקומה ה-16.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

עפ"י תכנית נת / 600 / א / 21 לרבות נספח תנועה וחניה.
 החניה תהיה תת-קרקעית ביחס לרחוב בן – גוריון ולרחוב הגילה.
 המפלס העליון של המרתף לא יעלה מעל מפלס רח' בן- גוריון ומפלס רחוב הגילה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית נת / 600 / א / 21

6.3 תנאים לקבלת טופס 4

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית נת / 600 / א / 21

6.4 אחזקת שטחים משותפים

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית נת / 600 / א / 21

6.5 פתוח תשתית

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית נת / 600 / א / 21

6.6 ניקוז / מי נגר עילי

יישמר חילחול מי נגר עילי בשיעור של עד 15% משטח המגרש ו/או מי הנגר העילי יטופלו באמצעים טכנולוגיים והנדסיים.
 תנאי למתן היתר יהיה אישור אגף תשתיות לפתרון ניקוז המגרש.

6.7 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה , הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.8 הוראות שונות

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית נת / 600 / א / 21

6.9 סטייה ניכרת
כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית נת / א / 600 / 21

6.10 הוצאות עריכת תכנית
גביית הוצאות עריכת תכנית נת / א / 600 / א לרבות עריכתה וביצועה הכולל מדידה, תכנון, לוחות איזון וכו' יחולו על הבעלים המוציאים אל הפועל את מימושה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עורכי התכנית
		בן - דר יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513893974			מגיש התוכנית
		בן - דר יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513893974			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		בן - דר יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513893974			בעלי עניין בקרקע
		גבי טטרו- אדריכלים בע"מ ח.פ. 51111055-3	1723748	גבי טטרו	עורכי התכנית
13/4/11	גבי טטרו דן וינטראוב אדריכלים		054522909	דן וינטראוב	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: צה"ל		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט:		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		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	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורכי התוכנית

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

1. אנו ערכנו את תוכנית מס' נת / מק / 600 / א / 21 / 1 (להלן – "התוכנית").
 2. אנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35111,22254
 3. אנו ערכנו את התוכנית בעצמנו ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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
אגף תכנון ואדריכלות

חתימת המצהירים

13.04.2011

עמוד 17 מתוך 20

תצהיר בעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת תוכנית

אנו החתומים מטה גבי טטרו-דן וינטראוב-אדריכלים ובוני ערים.

מס' תעודת זהות 1723748 , 054522909 .

מצהירים בזאת בכתב כדלקמן:

1. אנו השתתפנו בעריכתה של תוכנית מס' נת / מק / 600 / א / 21 / 1 ששמה :
מגורים ברחוב הגילה – היזם : בן-זר יזמות והשקעות בע"מ
(להלן – ה"תוכנית").
2. אנו מומחים לתחום אדריכלות ובינוי ערים ויש בידינו תעודה מטעם א.א.א.י (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35111,22254
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.

גבי טטרו-דן וינטראוב

אדריכלים ויזמים

חתימת המצהירים

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת / מק / 600 / א / 21 / 1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.06.2003 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

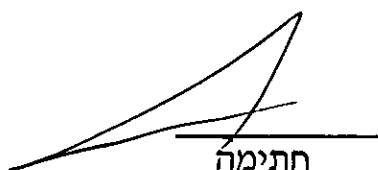


700
מספר רשיון

ירון לזר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 01.05.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



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 _____ 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.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית 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.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	27.02.2008	אישור התוכנית ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה.

טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש/ (מ"ר)	חלקה	יעוד
אחורי מזרחי	ציד דרומי	ציד צפוני	קדמי מערבי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שטח	שירות	שטח	עיקרי	שטח	קידוי מרפסת	עיקרי							
לפי תכנית מאושרת						14 מעל ק.כניסה כמולה + ק. בניינים קומות גג בריכת שחייה וצימאה לגג	לפי תכנית מאושרת										2,250	232	אזור מגורים מיוחד רב-קומות

13.04.2011

עמוד 21 מתוך 20