

5018942

תכנית מס' נת/50/552
רח' שלמה המלך 50 נתניה

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז מרכז

22.12.2011

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מפורטת מס' נת/50/552

מגורים ברח' שלמה המלך 50 נתניה

המרכז
נתניה
תוכנית מפורטת
ללא איחוד וחלוקה

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר 28/5/08 מיום 48 י"ר הועדה מהנדס העיר	
משרד הפנים מהוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 אישור תכנית מס' נת/50/552 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19.6.11...לאשר את התכנית. י"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט נמצא באזור רצועת החוף (קו מבנים שני).
האזור מתאים בתפיסתו למגורי יוקרה בדגש על תושבי חוץ, ולכן מתוכננת בכל קומה דירה אחת
בשטח של 180÷200 מ"ר לדירה.
מבחינה מרקמית בסביבה הקרובה העוטפת את הפרוייקט – בניינים בני 7÷27 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' שלמה המלך 50 נתניה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/50/552	מספר התוכנית	
	0.882 דונם	1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה מס' 3 בשלב מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב	
21 נובמבר 2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 694075
קואורדינטה Y 186525

1.5.2 תיאור מקום צפון נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה השרון יישוב נחל שלמה מלך מספר בית 50

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות במלואן
8272	מוסדר	• חלק מהגוש	254

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישיבים

מספר גוש	לא רלוונטי	מספר גוש ישיב
----------	------------	---------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכננת קודמות שלא נחשמו כחלקות

מספר תוכנית	לא רלוונטי	מספר מגרש/תא שטח
-------------	------------	------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/10/552	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית נת/10/552 ימשיכו לחול	י.פ. 5076	21.5.2002
נת/100/ש/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית נת/7/400 על תיקוניה ותוכנית נת/100/ש/1 ימשיכו לחול.	י.פ. 3459	14.6.1987
נת/7/400	שינוי		י.פ. 2844	26.8.1982
נת/93/7/400	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית נת/93/7/400	י.פ. 4436	15.8.1996

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	-----	14	----	21 נובמבר 2011	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	----	1	5 אוקטובר 2011	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה למעט לענין גובה המבנה, קווי הבנין ומס' יח"ד, שהלים נושאים מחייבים.	1: 200 1: 500	----	1	25 אוקטובר 2011	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה	1: 200	----	1	15 נובמבר 2010	אריה פלור הנודסה אורחית בע"מ	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

1.9 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

הקמת מבנה בן 21 קומות + טריפלקס מעל קומת כניסה ומעל 2 קומות מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ז' לאזור מגורים ד'.
- 2.2.2 תוספת יח"ד מ-10 ל-22 יח"ד.
- 2.2.3 תוספת קומות ממרתף+4 קומות ע"ע+גג ל-2 קומות מרתף+21 קומות ע"ע כפולה חלקית+3 קומות חלקיות.
- 2.2.4 תוספת שטחי בניה עיקריים מ-1085 מ"ר ל-4000 מ"ר למגורים+500 למרפסות מקורות+100 מ"ר לשרותי פנאי+שטחי שירות.
- 2.2.5 שינוי קווי בנין.
- 2.2.6 הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי ואחורי עד 2.5 מ'.
- 2.2.7 קביעת מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.882 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1085	+3515	4600		השטחים כוללים 100 מ"ר לשרותי פנאי ו-500 מ"ר למרפסות מקורות
	מס' יח"ד	10	12+	22		

נתוני הטבלה נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 (זכויות והוראות בניה-מצב מוצע) גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעד מנורים ד'
לא רלוונטי		254	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעד	מצב מאושר		יעד
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר	
100	882	מנורים ד'	100	882	מנורים ז'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד':
4.1.1	שימושים
	במפלס הכניסה הקובעת לבניין: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה, חדר טרפו בקונטור הבנין, שרותי פנאי כגון: חדר כושר, חדר משחקים, ועוד. כל זאת לדיירי הבית בלבד.
	מעל הכניסה הקובעת לבנין: מגורים.
	מתחת לכניסה הקובעת לבנין:
	חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, מתקנים תברואתיים, חדר טרפו.
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה.
4.1.2.2	יבנה מבנה מגורים ובו יחידת דיור אחת בקומה. יבנה לובי בגובה שלא יפחת מ-5 מ' ושטחו לא יפחת מ-60 מ"ר.
4.1.2.3	גודל יחידת דיור לא יפחת מ-165 מ"ר שטח עיקרי.
4.1.2.4	תותר הבלטת מרפסות ב-2.5 מ' מעבר לקווי בנין קדמי ואחורי.
4.1.2.5	חומרי גמר: הבניה תהיה בסטנדרט גבוה ובחומרי גמר עמידים כדוגמת שיש או אבן, אלומיניום וזכוכית.
4.1.2.6	גינון: ישמרו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ-30% משטח המגרש נקיים ממעברים ומשטחי תימרון. בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע גג המרתף העליון יהיה נמוך ב-1 מטר לפחות מפני הקרקע.
4.1.2.7	מרתפים:
4.1.2.7.1	תותר בניית 2 קומות מרתף.
4.1.2.7.2	תותר בניית מרתפים מתחת לתא שטח 254 בקו בנין קדמי 3 מ'. וקווי בנין צדדיים ואחורי 0.0 מ"ר.
4.1.2.7.3	תותר בניית קומת מרתף נוספת, שלישית, בתנאים הבאים: 1. לא יותרו מתקנים מכפילי חניה. 2. רמת השירות תעלה. 3. יותרו 100 מ"ר שירותי פנאי במרתף (במסגרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו)
4.1.2.8	איכות הסביבה:
4.1.2.8.1	הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בעקרונות הבניה הירוקה עפ"י התקן הישראלי 5281 ב-55 נקודות מינימום.
4.1.2.8.2	תידרש תשומת לב מיוחדת לטיפול בחיסכון באנרגיה ובצמצום פליטות מהמבנה.
4.1.2.8.3	אמצעים למיתון רוח אמצעים למיתון הרוח יש לשלב במקומות הבאים: להגנה מפני רוחות אנכיות הגולשות מעל לכניסה בחזית המערבית של הבנין, יש לשלב קירוי מעל הכניסה (כדוגמת גגון או פרגולה) או ליצור כניסה מקורה בנסיגה מקו החזית. על הכניסות המערביות למבנה, ברח' שלמה המלך, יש להגן מפני רוחות אופקיות, באמצעות דלת כניסה מסתובבת או תא איקלום דו דלתי. לחילופין, ניתן לשלב בתכנית הפיתוח, בסמוך לכניסה, אלמנט פיזי מחורר שימתן רוחות בסמוך לכניסה. בשצ"פ הצפוני ובמעבר מדרום למגדל, יש לשלב עצים או אמצעי פיזי אחר, למיתון רוחות אופקיות. תכנון האמצעים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, יעשה בשלב התכנון המפורט וביליווי היועצים הסביבתיים של התכנית.
4.1.2.9	עמידות בפני רעידת אדמה: המבנה יבנה בהתאם לתקן העדכני לנושא עמידות בפני רעידות אדמה דוגמת ת"י 413 או כל תקן אחר שיחליפו בעתיד.

תכנית מס' נת/50/552
רח' שלמה המלך 50 נתניה

מבצ'ית 2006

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יחיד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)				שטח "כ"ס"ט בנייה				אחוז בנייה מכללים (%)	הכסית (% משטח מגרש)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נט)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)	
			מעל לפנייה תקופות		מטה לפנייה תקופות		סה"כ שטח בנייה	מתחת לפנייה הקופות	עיקרי	עפ"י תקופות								
			עיקרי	תקופות	עיקרי	תקופות												
מגורים ז'		882 (1)	254	1085 (2)	---	עפ"י מת/ש/1000-7/400	עפ"י מת/ש/1000-7/400	1085 + שטחי שירות עפ"י מת/ש/1000-7/400	1085 מת/ש/1000-7/400	11	10	קומות עמודים מפולשת 4 + קומות+נג	עפ"י מת/ש/1000-7/400	5.0	4.0	צניד-1	2-4	אחר

(1) זכויות בנייה מחושבות משטח חלקה מקורי שהוא 1000 מ"ר (עפ"י תב"ע נת/10/552).

מתוכם 6% שהם 60 מ"ר בגין הריסת מבנה קיים בעת הגשת בקשה להיתר.

קו בניין קדמי למרתף – 5.0 מ', קו בניין צדדי ואחורי – 0.0 מ'.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

[illegible]

(1) גובה קווי בנין למרתפים: קדמי – 3.0 מ', צדדים ואחורי – 0.0 מ'.

תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין קדמי ואחורי. (2)

(3) בתביע (ת/10/552) וכוליות הבניה מחושבות משטח חלקה מקורי 1000 מ"ר – שיוצר צפיפות של 22 יח"ד/ד'.

תותר קומת מרתף נוספת, שלישית, כמפורט בסעיף 4.1.2.7.3 (4)

(5) גובה אבסולוטי - 125 מ'.

2011 77721

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	הריסה כמסומן בתשריט.
6.1.2	סימון שביל ברוחב 3.5 מ' בחלקו הצפוני של תא השטח, מעבר לציבור הולכי רגל מרחוב שלמה המלך לשצפ שבמזרח.
6.1.3	אישור אגף איכות הסביבה לעניין בניה ירוקה בצירוף חו"ד מקצועית של יועץ התואמת לדרישות כמפורט בסעיף 4.1.2.8 בהוראות הבניה.
6.1.4	תנאי להיתר בניה לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית יהיה סיום שדרוג מט"ש נתניה.
6.1.5	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מלשכת הבריאות נתניה בענין תכנון בריכת השחיה.
6.1.6	גובה הבניין לא יעלה על 125 מטרים מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג). במידה ולא תאושר תכנית זו עד פברואר 2012 תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבטחון.

6.2	תנאי למתן טופס 4
6.2.1	ביצוע השביל המפורט בסעיף 6.1.2
6.2.2	ביצוע סעיף 6.3.6
6.2.3	הסכם חתום עם חברת אחזקה לגבי תחזוקה של השטחים המשותפים לרבות המרתפים והשביל.

6.3	חניה
6.3.1	פתרון החניה יהיה בתחום המגרש למגורים ד' (254).
6.3.2	החניה תהא תת קרקעית ובקומת הקרקע.
6.3.3	על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 אך לא פחות מהמסומן בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
6.3.4	בקומת הקרקע – 4 החניות הראשונות המסומנות במספרים 1-4 הינן לאורחים והן לא תרשמנה על שם הדיירים בספר המקרקעין.
6.3.5	מקומות החניה לאורחים לא יוצמדו לדיירים.
6.3.6	תנאי לטופס 4 – הצבת שילוט או סימון חניות אורחים.

6.4	בטיחות טיסה
6.4.1	תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.4.2	תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.5	נספח בינוי
	נספח הבינוי מנחה, למעט לענין גובה המבנה, קוי הבנין ומספר יח"ד שהינם נושאים מחייבים. תוספת גובה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

6.6	מי נגר עילי והעשרת מי תהום
	בשטח התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.7	זיקת הנאה למעבר רגלי
	בשטח המוגדר בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי", תינתן זכות מעבר לכלל ציבור הולכי הרגל מרחוב שלמה המלך לשצ"פ שממזרח לתכנית.

6.8. היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

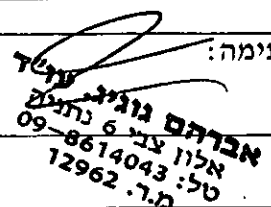
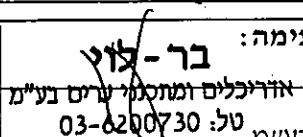
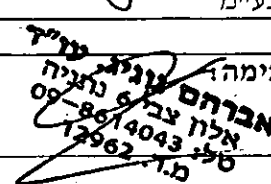
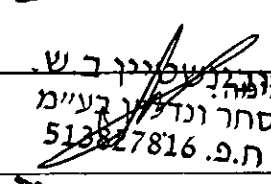
8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ניסים פרג'ון ת.ז. 69560241	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: עדן בר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 511650426	

בעל עניין בקרקע	שם: באודלאייד אינווסטמנט לימיטד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/רשות מקומית:	מספר תאגיד: ח.פ. 560023061	
	שם: רובינשטיין ב.ש.סחר ונדל"ן בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/רשות מקומית:	מספר תאגיד: ח.פ. 513827816	
	שם: נסים פרג'ון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ניסים פרג'ון ת.ז. 69560241	חתימה:	תאריך: 29.11.11
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: עדן בר	חתימה:	תאריך: 23.11.2011
תאגיד:	מספר תאגיד: 511650426 ח.פ.		
בעל עניין בקרע	שם: באודלאיד אינווסטמנט לימיטד	חתימה:	תאריך: 29.11.11
	תאגיד/רשות מקומית:	מספר תאגיד: 560023061 ח.פ.	
	שם: רובינשטיין ב.ש. סחר ונדל"ן בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/רשות מקומית:	מספר תאגיד: 513827816 ח.פ.	
	שם: נסים פרג'ון	חתימה:	תאריך: 29.11.11
	תאגיד/רשות מקומית:	מספר תאגיד:	