

עיריית נתניה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מסי תכנית 217/213
התקבל ביום 21.7.2013

הוראות התוכנית

נת/מק/800/95 ב

מגורים דיזנגוף - מרכז נתניה

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

אישורים

הפקדה **מתן תוקף**

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מסי נת/מק/800/95 ב הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2013/13 מזכיר הועדה י"י המעדה</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במסגרת המגמה להתחדשות מרכז העיר מציעה תכנית זו את הריסת אגף ישן בן קומה אחת בחזית הרחוב והקמת מבנה חדש בן 8 קומות בצמוד לאגף המזרחי, שיהרס ויבנה, בהתאם להחלטת ועדת ערער, עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

ניתן יהיה לבצע כל אגף בנפרד ובאופן לא תלוי בשני.

חלוקת האגפים נעשתה בהסכם ולפיו זכויות הבניה הם 1302.72 מ"ר [עפ"י התביע התקפה הם 1203 מ"ר (6%+2.5%+155%) + 13.5% הקלות]

חלקו של של האגף הקדמי (המערבי) הוא 60.5% מזכויות מהחלקה כלומר: 788.15 מ"ר.

514.57 מ"ר.

חלקו של האגף המזרחי הוא 39.5% מהחלקה כלומר: בנוסף לפי תמ"א 2/38 לאגף המזרחי, בעל 6 יח"ד, ששטחו הכולל הקיים הוא 481.32 מ"ר מגיעה תוספת של:

25 מ"ר - 12 מ"ר ממ"ד = 13 מ"ר X 6 יח"ד = 78.00 מ"ר
תוספת קומה 2 יח"ד 126.44 מ"ר + 26 מ"ר = 186.44 מ"ר

סה"כ תוספת לפי תמ"א 2/38 :

סה"כ שטח עיקרי לאגף המזרחי:

סה"כ שטח עיקרי מוצע לחלקה:

264.44 מ"ר

779.01 מ"ר
1567.16 מ"ר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים דיזנגוף - מרכז נתניה	שם התוכנית	1:1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/מק/800/95/ב	מספר התוכנית	
0.765 ד'		1:2 שטח התוכנית
מלוי תנאים למתן תוקף	שלב	1:3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
19.05.13	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1:4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) סעיף קטן 9; 8; 4 , 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

נתניה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
186515	X קואורדינטה	
693000	Y קואורדינטה	
רח' דיונגוף סמוך לתחילת מדרחוב הרצל.		
נתניה	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
נתניה	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבתוך חלק התוכנית
דיונגוף 21		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8268	מוסדר	חלק מהגוש	80	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.06.1987	י.פ. 3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ימשיכו לחול.	שינוי	נת/100/ש/1
19.12.1974	י.פ. 2076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/114/48 ימשיכו לחול.	שינוי	נת/114/48
26.08.1982	י.פ. 2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ימשיכו לחול.	שינוי	נת/400/7
18.05.2005	5397	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית לחיזוק מבנים קיימים. הוראות תמ"א 38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 38 על תיקוניה

0

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	11	-	19.05.13	בן-עמר בר-און בע"מ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	21.05.13	בן-עמר בר און בע"מ	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1:250	-	1	21.05.13	בן-עמר בר און בע"מ	ועדה מקומית	
נספח תנועה	מנחה	1:100	-	1	04.06.12	עדנה הוד	ועדה מקומית	

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.

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

1.8.1 סגליש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עוזי נעמן	069609279		א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	513504316	רח' המלאכה 54 אזה"ת ספיר 42505	09-8859641	052-2749096	09-8851286	Naaman-uzi@bezeqint.net	

1.8.2 יום במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עוזי נעמן	069609279		א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	513504316	רח' המלאכה 54 אזה"ת ספיר 42505	09-8859641	052-2749096	09-8851286	Naaman-uzi@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עוזי נעמן	069609279	א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	513504316	המלאכה 54 אזה"ת ספיר נתניה 42505	09-8859641	052-2749096	09-8851286	
	דפנה אדלר	02322322							
	דני רון	0331107							
	גד לייבה	010180594							
	ציפורה לייבה	050215250							
	שלמה רינגלר	322532							
	אפרתי חנה	418299							
	סנטו פפו	3076266							
	רבקה פפו	1066318							
	יצחק וייס	92168 א							
גניה וייס	0092169								
שולמית כספי	02734218								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אריה בר-און	030132542	6599	בן-עמר בר-און בע"מ	510543770	המעמילים 14 נתניה 42264	09-8823075	054-4333786	09-8617918	benabaro@netvision.net.il
• מודד	ירון לור	056499239	700	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	512063348	תל-חי 6 נתניה 42403	09-8828151	050-5302808	09-8624674	lazarby@netvision.net.il
• יועצת תנועה	עדנה הוד	56132772	35307	עדנה הוד תנועה יעוץ ותכנון		רמז 1 גבעתיים ת.ד. 53242, 7132	03-5739739	054-4582780	03-5739906	ednahod@zahav.net.il

()

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 אגף מגורים חדש במקום האגף המערבי שייתרס ובנית אגף מזרחי עפ"י תמ"א 2/38 שיחרס אף הוא

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת יחיד בהתאם לסעיף 8א(א)62
2. תוספת שטחים עיקריים בהתאם לסעיף 9א(א)62
3. הקטנת קווי בנין בהתאם לסעיף 4א(א)62
4. ניווד שטחי בניה בין הקומות והגדלת תכסית בהתאם לסעיף 9א(א)62
5. הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי בהתאם לסעיף 9א(א)62
6. קביעת מבנים להריסה.
7. הקמת אגף מזרחי עפ"י תמ"א 2/38 בהתאם להחלטת ועדת ערר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.765 דונם

סוג יחיד כמות	עבר	מצב מאושר	שינוי (למצב המאושר)	סה"כ מתע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	1203	+99.72 לאגף המערבי	1567.16	
			+264.44 לאגף מזרחי עפ"י תמ"א 2/38		
	מסי יחיד	11	+5	16	

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים ד'	1	
דרך	2	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד		אחוזים	מ"ר	יעד
96.8%	736	מגורים ד'		96.2%	736	מגורים ב'
3.8%	29	דרך קיימת		3.8%	29	דרך קיימת
100%	765			100%	765	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים:	4.1.1
מגורים	א.
תוהאת:	4.1.2
הריסת מבנה בן קומה אחת בחזית החלקה (אגף מערבי) ובניית מבנה מגורים חדש . הריסת מבנה בן 3 קומות (אגף מזרחי) ובניית מבנה מגורים חדש עפ"י תמ"א 2/38.	
א. זכויות הבניה וקוי הבנין למבני המגורים	א.
יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.	
ב. גודל יחיד	ב.
110 מ"ר כולל ממ"ד גודל מיזערי.	
ג. חומרי גמר	ג.
חיפוי חיצוני של המבנה למעט קרניזים מיצללות ומרפסות יחיח מאבן נסורה.	
ד. מרתפים:	ד.
1. ישמשו לחניה בלבד. 2. קוי הבנין למרתף חם בגבולות החלקה פרט לגבול המערבי - 2 מ'. לובי בק. כניסה בשטח של לא פחות מ-55 מ"ר ובגובה 4.5	
ה. לובי	ה.
ו. הבלטת מרפסות	ו.
תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי ואחורי.	

שם ייעוד: תרה	4.2
שימושים:	4.2.1
כמוגדר בנת/ 400 / 7	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטח קרקע לאגף	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח להכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	קווי בנין (מטר) (2)		
			עיקרי (1)	שרות (2)	מתחת להכניסה הקובעת	עיקרי						שרות (2)	דרומי		צפוני		
																שרות (1)	עיקרי (2)
מגורים ד'	1	445.28	788.15	470 (7)	300	37	17.96	8	40	349.9	1558.15	300	2.27	2.7 (3); 3.1, 4	2.7 (3); 3.2	6	
			290.72	500 (8)	400	37	27.52	8									8 על קומת כניסה + ח.על הגג
		736	1567.16	970	-		21.7	16		439.8	3237.16	700					

- (1) כולל תוספת שטח ההקלות (13.5%) עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- (2) מרתפי חניה - בקו בנין קדמי 2 וקו בנין 0 בשאר הצדדים.
- (3) קו בנין 2.7 - בקיר אטום.
- (4) גבול בין האגפים בניה בקיר משותף.
- (5) שטחי שרות עפ"י נת/100/ש/1 ונת/400/7.
- (6) כולל 264.44 מ"ר עפ"י תמ"א 38 / 2. במידה ויתוספו זכויות בניה עפ"י תיקון נוסף לתמ"א ניתן יהיה להוסיפם בהליך הרישוי.
- (7) מבואות בכניסה ובקומות 344 מ"ר + ממדים 96 מ"ר + 30 מ"ר גג.
- (8) מבואות בכניסה ובקומות 360 מ"ר + ממדים 96 מ"ר + גג 44 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בחתאם לחוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חנייה

החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית עם ביצוע האגף המזרחי, יבוטלו חניות 7; 8 של האגף המערבי ובמקום זה יתוכנן חיבור עם האגף המזרחי וחניות 7; 8 ימוקמו באגף המזרחי.

6.3 תנאי לטופס 4

למבנה המערבי השלמת שביל גישה לאגף המזרחי.
למבנה המזרחי רישום חניות ועידכון מיקום חניות 7; 8 כמפורט בסעיף 6.2.

6.4 תנאי להיתר בניה

תנאי להיתר בניה למבנה השני שיבנה - התאמת חיפוי המעטפת למבנה הראשון שיבנה.
תנאי להיתר בניה למבנה המזרחי - כמפורט בסעיף 6.2

6.5 בנית משמורת מים

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר אילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכדו').
ניתן יהי להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.6 עבודות עפר

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינמלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי איחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.

6.7 אייקת הפאה

זיקת הנאה לנגישות רכב לחניה התת קרקעית באגף המזרחי.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ניתן לחוציא היתר בניה לכל אגף בנפרד.
במידה ואגף מערבי יבנה ראשון תובטח אפשרות לנגישות רכב לכנית האגף המזרחי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 2 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / השותף / מקומית	חתימה	תאריך
069609279	עוזי נעמן	א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	<i>[Handwritten Signature]</i>	21/11/13
069609279	עוזי נעמן	א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	<i>[Handwritten Signature]</i>	21/11/13
069609279	עוזי נעמן	א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	<i>[Handwritten Signature]</i>	21/11/13
0322322	דפנה אדלר	ח.פ. 51-350431-6		
0331107	דני רון			
101180594	גד לייבה			
50215250	ציפורה לייבה			
322532	שלמה רינגלר			
418299	חנה אפרתי			
3076266	סנטו פפו			
1066318	רבקה פפן			
92168/א	יצחק וייס			
0092169	גניה וייס			
02734218	שולמית כספי			
030132542	אריה בר-און	בן-עמר בר-און בע"מ אדרכילים ומתכנני ערים.	<i>[Handwritten Signature]</i>	31/07/13

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר נת/100/ש/1

קווי בנין (מטר) (3)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מסי חלקה	יעוד
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
אחורי	צפוני	דרומי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרת	עיקרי	שרת	עיקרי (1)			
6.8	6.6	6.6	3.5	(2)	7 ע.ע + גג.		15	11	+30 שטחי שרת	163.5 + שטחי שרת (1)	(2)	-	(2)	1203	736	80 (ח)	מגורים בי

(1) שטח עקרי כולל (6%+2.5%+155%).
 (2) עפ"י נת/100/ש/1 ונת/400/7
 (3) קווי בניה ל-4 קומות: צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.