

מחלקת ת.ב.ע.

נקלט

מס' תכנית

תאריך קליטה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

432307

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0264242

נת/מק/603/ד - דיזנגוף על המים - תוספת שטח למרפסות.

מרכז

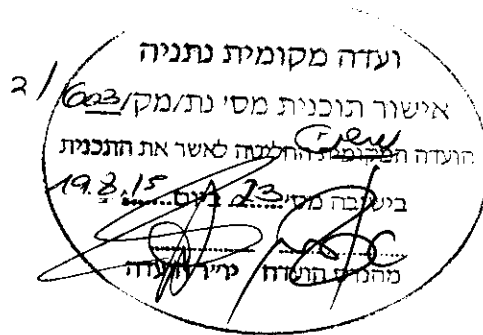
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית ממוקמת בדרום העיר נתניה, מערבית לשדרת בן גוריון. כחלק מהמגמה ליצירת דירות גדולות הפונות אל הים, מבוקשת בתכנית זו הגדלת שטח הבניה למרפסות קיימות עבור יח"ד במגדל מגורים, וזאת באמצעות הגדלת השטח העיקרי, ללא שינוי חזותי. היות מדובר בתוספת שטח במבנה שקיבל היתר בנייה (והחלו בבנייתו) סעיפי בנייה משמרת מים ועודפי עפר אינם רלוונטיים לתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/603/ד - דיזנגוף על המים - תוספת שטח למרפסות.
		מספר התכנית	408-0264242
1.2	שטח התכנית		4.177 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (16) (א) (1)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 185643

קואורדינאטה Y 690122

1.5.2 תיאור מקום גבול התכנית :

במזרח - שד' בן גוריון.

במערב - מגרש 2 בתכנית נת/מק/603/א.

בצפון - מגרש 4 ו 7 בתכנית נת/מק/603/א.

בדרום - גוש 8567 בית פלדמן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8247	מוסדר	חלק	228	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/603/א	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול	2844		26/08/1982
נת/ 603 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 603 / א ממשיכות לחול.	5414	3348	07/07/2005
נת/ מק/ 603 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 603 / ג ממשיכות לחול.	6742	3404	22/01/2014

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ	הרצליה	המנופים (1)	8	09-9614444	09-6507002	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המנופים 8 א.ת. הרצליה פיתוח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ	הרצליה	המנופים (1)	8	09-9614444	09-9507002	

(1) כתובת: המנופים 8 א.ת. הרצליה פיתוח.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ	הרצליה	המנופים (1)	8	09-9614444	09-9507002	

(1) כתובת: המנופים 8 א.ת. הרצליה פיתוח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	(1)	40	09-8820022		office@gabiti tro.co.il
	עורך ראשי	יוסי סיוון	7706	יסקי מור סיוון שותפות מוגבלת	בן גוריון דוד		1	03-6158000	03-6158001	renanas@m- y-s.com
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיטמנט ליברמן מודדים הע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9417011	03-9417013	

(1) כתובת: אוסישקין 40 נתניה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת לשטח העיקרי במגדל המגורים לטובת הגדלת מרפסות בלבד, בחיקף של 500 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי להגדלת מרפסות בלבד עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.177			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	160		160	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	19,500	+500	20,000	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
מגורים ד'	יעוד	מ"ר	אחוזים
		4,177	100
		4,177	100
מצב מוצע			
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
		4,185.01	100
		4,185.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

עפ"י תכנית מס' נת/מק/603/ג.

4.1.2 הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א. על תכנית זו יחלו זכויות והוראות תכניות נת/603/א ו- נת/מק/603/ג למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.

ב. תוספת שטח המבוקש הינה להגדלת מרפסות בלבד.

ג. תוספת המרפסות לא תפגע בחזות ועיצוב הבניין המאושר ולא תחרוג מקו הקונטור המכסימלי הקיים כיום עפ"י היתר.

ד. חומרי גמר יהיו זהים למצוינים בהיתר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4177	(1) 20000	(1) 10400		10000	40400	(2) 160	(3) 37	4	5	15	10	10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 19,500 מ"ר + 500 מ"ר תוספת למרפסות

מתוך ה 19,500 מ"ר הועבר למגרש 2 (לפי תכנית נת/603 א) 670 מ"ר עיקרי ו 325 מ"ר שירות בהיתר מס' 1900361 .

שטח זה אינו כולל 2,612.3 מ"ר למרפסות שנותנו בהיתר מס' 1900185.

(2) + 7 יח"ד הועברו ממגרש 4 עפ"י תכנית נת/603 א .

(3) 37 קומות + קומות גג טכניות.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

עפ"י הוראות תכנית נת/603/א.

6.2 סטיה ניכרת

כל המרת שטח המרפסות למגורים תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 1912 לתקנות תכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.3 תשתיות

אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלשית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 7.9.15

חתימה: דיזנגוף חברה לסחר בע"מ

סוג:

שם:

מגיש
התכנית

שם ומספר תאגיד:

דיזנגוף חברה לסחר בע"מ 510100423

סוג:

שם:

יוזם

שם ומספר תאגיד:

דיזנגוף חברה לסחר בע"מ 510100423

סוג:

שם:

בעל עניין
בקרע

בעלים

שם ומספר תאגיד:

דיזנגוף חברה לסחר בע"מ 510100423

סוג:

שם:

עורך

גבי טטרו

עורך ראשי

שם ומספר תאגיד:

גבי טטרו אדריכלים בע"מ 512418831

סוג:

שם:

עורך

יוסי סיוון

עורך ראשי

שם ומספר תאגיד:

יסקי מור סיוון שותפות מוגבלת 550222129

תאריך: 7.9.15

חתימה: אדריכלים בע"מ
ח.פ. 512418831
טל. 09-8823740

תאריך: 7.9.15

חתימה: יסקי מור, סיוון שותפות מוגבלת
ח.פ. 550222129

רח' בר מריון 1 בני ברק 51232

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מס': נת/מק/603/ג שם תכנית: "דיזנגוף על המים – גיח זכויות"
 עורך תכנית: יסקי מור סיון אדרכלים ומתכנני ערים, גבי טטרו אדרכלים
 תאריך אישור: 14.08.2013 חתימה:

יעוד	תא שטח	גודל תא שטחי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (חשטה)	גובה מבנה מעל פני חיים	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צפוני	דרומי	מזרחי	מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים די	3	4,177	19,500 (1)	10,400		10,000 (2)	39,900	160 (3)	953		186	37 קומות+ קומות גג טכניות	4 (4)	כמופיע בתשריט			

(1) מתוכם הועבר למגרש 2 (לפי תכנית נת/603/א) 670 מ"ר עיקרי ו 325 מ"ר שירות בהיתר מס' 1900361. שטח זה אינו כולל 2,612.3 מ"ר למרפסות שנותנו בהיתר מס' 1900185.

(2) תותר תוספת ככל שיתחייב לחניה תת קרקעית, וזאת על-פי סעיף 18.ה בתכנית נת/603/א' המאפשר תוספת שטחי שירות ככל שיתחייב על-מנת למלא את דרישות תקן החניה בהתאם לסעיף 151 (ה) לחוק.

(3) 7+ יחיד הועברו ממגרש 4 (עפ"י תכנית נת/603/א).

(4) מפלס הכניסה הקובעת מתייחס למפלס גן עליון כפי שמופיע בנספח הבינוי נת/603/א.

(5) קווי הבניה במרתפים ובקומת מבנה תחתון יהיו 0 מכל הצדדים בתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות.