

4523358

מחלקת ת.ב.ע. תכנית מס' 408-0324731 - שם התכנית: נת/מק/15/800 - א - שוק Nova - מסחר ומגורים

נקלט
מס' תכנית 15/800
תאריך קליטה 11.5.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0324731

נת/מק/15/800 - א - שוק Nova - מסחר ומגורים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת במתחם שוק העיר. על החלקה בנוי מבנה מגורים ומסחר ע"ג 2 קומות מרתף בקו בנין 0 מ' עפ"י היתר. התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י תוספת קומות, תוספת יח"ד והגדלת שטחים עיקרים ושרות במטרה להחיות את פעילות השוק והחזרת אוכלוסיה צעירה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נט/מק/15/800 א - שוק Nova - מסחר ומגורים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

408-0324731

מספר התכנית

2.888 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות
שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א)
(1) (א) (2)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינטה X	187021
קואורדינטה Y	692854

1.5.2 תיאור מקום

בלב השוק העירוני נתניה קיים מבנה המיועד למסחר ומגורים, היושב בצומת רחובות היהלום שוהם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	היהלום	8	

שכונה מרכז העיר נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8266	מוסדר	חלק	29-31	

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

לא רלוונטי

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ מק/ 800 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 800 / 15 ממשיכות לחול.	4462		01/12/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיימי שניידר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חיימי שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/06/2015	חיימי שניידר	24/12/2015	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	07/06/2015	חיימי שניידר	12/01/2016	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	07/06/2015	אריה הוכברג	12/01/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/06/2015	חיימי שניידר	12/01/2016	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מ.ז. נדלן השקעות בע"מ	נתניה	שד ויצמן) (1	14	09-8844375	09-8828374	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י עו"ד אברהם גבריאל אברהם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ז. נדלן השקעות בע"מ	נתניה	שד ויצמן	14	09-8844375	09-8828374	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מ.ז. נדלן השקעות בע"מ	נתניה	שד ויצמן	14	09-8844375	09-8828374	aviabudram1@gmail.com
בעליח			ר. גרופ נדל"ן והשקעות בע"מ	נתניה	שד ויצמן	14	09-8844346	09-8344346	aviabudram1@gmail.com
אחר	שחר חסאן			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8616515	09-8616517	shachar@hassan-law.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"י מיופה כח עו"ד אברהם גבריאל אברהם

ואחרים ע"י מיופה כח עו"ד שחר חסאן

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חיימי שניידר	28678		נתניה	שד בנימין	60	09-8616024	09-8320936	Haimiarc@outlook.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	35423		ראשון לציון	הרצל	63	03-9691640	03-9679118	arzi.eng@gmail.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il

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 יחידות דיור, קומות, שטחים עיקריים ושרות במבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות מ-43 ל-79 עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
2. תוספת שטחי בניה למגורים מ-3750 מ"ר ל-5756 מ"ר שמהווים 53.5% עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2).
3. ניווד שטחים עיקרים ממגורים למסחר עפ"י סעיף 62א (א) (6).
4. הגדלת מספר קומות מ-5 ל-7 מעל שתי קומות מסחריות + מרתפים עפ"י סעיף 62א (א) (9).
5. קביעת קו בנין דרומי לקרקע (+1) עפ"י סעיף 62א (4).
6. איחוד חלקות עפ"י סעיף 62א (א) (1).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.888
------------------	-------

סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	43	+36	79		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,275	+1,681	3,956		לא כולל 948 מ"ר למרפסות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,815	+585	2,400		

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
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר 5	2,888	100
סה"כ	2,888	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,879.47	100
סה"כ	2,879.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר: שוק, חנויות, מסעדות, מחסני מכר, בתי מלאכה למעט מלאכות מזהמות מבחינת רעש או כל זיהום סביבתי אחר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. על התכנית יחולו הוראות של נת/מק/800/15 למעט הוראות ששנו בתכנית הזו. 2. תמהיל דירות. 30 דירות בבנין יהיו בגודל עד 36 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסות - חדר אחד. 42 דירות בבנין יהיו בגודל 55 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסות - שני חדרים. 6 דירות בבנין תהיה בגודל 70 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסות - שני חדרים. 1 דירה בבנין יהיו בגודל 110 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסות - 4 חדרים. 3. קומות המגורים יהיו מעל שתי קומות מסחר. 4. גובה קומת מגורים תהיה 3.6 מ' ברוטו. 5. לא ניתן להמיר שטחי מרפסות למגורים. 6. מתקנים טכניים כדוגמת מסתורי כביסה, מיזוג אויר וכו' יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבנין. 7. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו שלכט אקרילי עם פס אלומיניום, קרניזי מרפסות יהיו בגמר טיח עם גמר צבע אקרילי עמיד. 8. המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.
ב	חניה 1. תותר הקמת מחסנים בקומת מרתף בתנאי שלא יהווה ביטול מקומות חניה לפי הדרוש. 2. קווי בנין למרתף יותרו בגבולות המגרש בקו בנין אפס ובתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד ימני	ציד שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	2888	4904 (1)	1800		(2)	6704	79	(3)	7	(4)		(5) 6	(6) 4	(7) 5
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	2888	2400 (8)	2193		(2)	4593		(3)	2	(4)		(9) 0	(9) 0	(9) 0

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) כולל 948 מ"ר שטחי מרפסות..
- (2) 5776 מ"ר בשתי קומות חניה המשרתות את המסחר ואת המגורים..
- (3) גובה מכסימלי מבנה : 36 מ' ללא אנטנות ומתקנים על הגג..
- (4) 2 קומות מרתפי חניה למסחר ולמגורים..
- (5) קו בנין מזרחי..
- (6) קו בנין דרומי..
- (7) קו בנין צפוני ומערבי..
- (8) כולל ניוד שטח ממגורים למסחר 585 מ"ר..
- (9) קוי בנין למרתפים יותרו בגבולות המגרש בקו בנין אפס ובתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות..

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה 1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (והתקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. 2. מספר מקומות חניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן חניה. 3. חניה קיימת בשתי קומות חניה תת-קרקעית ללא שינוי. 4. תהיה הפרדה בין החניה למגורים לחניה למסחר.
6.2	ניהול מי נגר בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה 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 המים 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 העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.3	סטיה ניכרת הגדלת מס' יח"ד, תוספת קומות והמרת שטחי מרפסות למגורים תחשב כסטיה ניכרת במשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002.
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאים לטופס 4. 1. הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקה בשטחים משותפים לרבות מרתפי חניה. 2. תשלום ו/או ערבות בנקאית להוצאת קידום תלצ"ר עד רישומו בלשכת רשם המקרקעין.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה 1. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בנייה ירוקה. 2. אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה מקומית.
6.6	תשתיות 1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מה"ע. 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. 3. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 4. מכלי מים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות החוק לתכנון והבניה 1965, על תיקוניו.
6.7	חומרי חפירה ומילוי 1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100.000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הבלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.7	חומרי הפירה ומילוי
	2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

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

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית מגמר ביצוע עד 10 שנים מקבלת אישור תכנית.
--	---

8. חתימות

תאריך: 09.05.2016 מ.ז. נדלן השקעות בע"מ חתימה: 515032035	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מ.ז. נדלן השקעות בע"מ 515032035	מגיש התכנית
תאריך: 09.05.2016 מ.ז. נדלן השקעות בע"מ חתימה: 515032035	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מ.ז. נדלן השקעות בע"מ 515032035	זום
תאריך: 09.05.2016 מ.ז. נדלן השקעות בע"מ חתימה: 515032035	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מ.ז. נדלן השקעות בע"מ 515032035	בעל עניין בקרע
תאריך: 09.05.2016 מ.ז. נדלן השקעות בע"מ חתימה: 515032043	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: ר.גרופ נדל"ן והשקעות בע"מ 515032043	בעל עניין בקרע
שחר חסאן, עו"ד מ.ר. 40489 שמואל חנוכיב, 30, נתניה 09-8616515, 09-5550519, 09-5550519	סוג: אחר	שם: שחר חסאן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: 09.05.2016 זיימי שניידר - אדריכל חתימה: 09-616024	סוג: עורך ראשי	שם: חיימי שניידר שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

מצב מאושר שוק Nova :

(נת/800/15)

יעוד	גוש	מס' מגרש/ חלקה	שטח מגרש במ"ר	מס' בנינים במגרש	מס' קומות מרבי	מס' יחיד למגרש	שטח עיקרי במ"ר למגרש מעל הקרקע	שטח שרות במ"ר למגרש		קווי בניין מינימליים מעל לקרקע			
								מעל לקרקע	מתחת לקרקע	קדמי מערבי	קדמי צפוני	צד דרומי	צד מזרחי
מסחר V	8266	1	2.888	1	2 קומות מתחת לקרקע + 7 קומות מעל לקרקע	43	* 5191	**3668	5776	0.0	0.0	0.0	0.0
										0.0	0.0	1.0	0.0
										0.0	0.0	0.0	0.0
										5.00	5.00	4.00	6.00
9444													
		סה"כ	2.888	1	7 קומות	43	* 5191						

*שטח עיקרי מעל הקרקע, 2860 מ"ר למגורים + 516 מ"ר למרפסות מקורות קונזוליות עפ"י החוק ו-1815 מ"ר למסחר.
 **שטח שרות מעל הקרקע, 1475 מ"ר למגורים ו-2193 מ"ר למסחר.



התוכנית נמצאת בתוקף עד לתאריך 15/05/2016

