

80.7-93

מרחב תכנון מקומי נתניה

 תכנית בנין עיר מס' נת/2/519

 שינוי לתכנית נת/1/519

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית בנין עיר מס' נת/2/519 שנוי לתכנית מס' נת/1/519.
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: נתניה
עיר: נתניה
גוש 8265 חלקה 1, גוש 8233 חלק מחלקה 6.
3. בעלי הקרקע: אלקנית פתוח בע"מ ואחרים.
4. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.
5. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים - א. יסקי, י. גיל, י. סיון
6. שטח התכנית: 13.939 דונם
7. תחום התכנית: תכנית זו תחול בשטח המותחם בקו כחול כזה בתשריט הכולל חלקה מס' 1 בגוש 8265 וחלק מחלקה מס' 6 בגוש 8233 להלן: התשריט.
8. מסמכי התכנית: תכנית זו מכילה:
 1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
 2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התכנית).
 3. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 (נספח מס' 1).
 כל המסמכים הללו הנושאים את שם התכנית הזו, יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בשלמותה.

משרד התמ"מ מנהל מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. נת/2/519
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.9.88 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל להכנה יו"ר הועדה המחוזית

1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
אושר
 בישיבה מס' 40... מיום 12.10.88
 סגן יו"ר הועדה
 סגן נכדס העיר

תוכנית זו באה לשנות את התכנית נת/1/519 כדלקמן:

א. לקבוע אופן הבינוי, צפיפותו, גובה הבנין ותקנות הבניה באזור המסחרי המיוחד ודיור מוגן לקשישים. וכן בתחום הדרך (רח' הפורצים).

ב. להתיר מבנה גשר להולכי רגל ולמסחר, מעל לרחוב הפורצים, כמסומן בנספח הבינוי.

ג. להתיר מבנה לחניה ומעברים לרכב מתחת לרחוב הפורצים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש/1 ותכנית נת/1/519 לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. יחס התכנית לתכניות אחרות:

להלן השימושים המותרים במגרש II:

11. יעודים ושימושים:

א. השימושים המותרים ב-4 קומות המרתף, יהיו לחניה, מקלט, חדרי מכוונות ושרותי הבית וכן מפקדת הג"א בשטח של כ-300 מ"ר.

ב. השימושים המותרים בקומת הכניסה ובקומה הראשונה יהיו למסחר ומשרדים: וכן מסעדות ובתי קפה, אולמי תצוגה, בנקים, חנויות כל-בו, תרופות ומזון.
הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים או שירותים נוספים הקשורים ו/או הדומים לשירותים הנ"ל. כל זאת בשטח כולל של 1.689 מ"ר.
בשום פנים לא יותרו בתי קולנוע, אולמות שמחות ושעשועים.

ג. השימושים המותרים בקומות ב' ומעלה יהיו למגורים למטרת "דיור מוגן לקשישים" עם שרותים המשמשים את הדיירים, כגון: דירת אם בית, מועדון, מטבח, משרדים, שרותים רפואיים וסעודים. השרותים הנ"ל בשטח כולל של כ-500 מ"ר. ניתן יהיה למקם חלק מהשרותים הנ"ל בקומות כניסה ו-א'.

ד. היעודים של הקרקעות בתכנית יהיו בהתאם למסומן בתשריט "מצב מוצע" וכמפורט בטבלה בסעיף 12.

א. תינתן זכות מעבר להולכי רגל לחלקה 166 מרח' פ"ת דרך מגרש II ככל שניתן יהיה הדבר מבחינת המקלט בקטע זה של החלקה אשר אמור להמסר להג"א.

12. הוראות בניה:

ב. השטח הבנוי ואחוזי הבניה, גובה הבנינים וקווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי שבתשריט ובכפוף ללוח זכויות הבניה כמפורט להלן:

זכויות הבניה במגרש II

=====

מוצע	קיים
	מס' המגרש II
מסחרי מיוחד ודיור מוגן	יעוד :
	שטח המגרש : 2920 מ"ר
ק. כניסה 730 ק. א. 859	שטח בניה מכסימלי : 4526 מ"ר
סה"כ 1589 - יתרת השטח שלא נוצלה במגרש I.	

ק. ב-י 4526 - (באחוזים: 155% משטח המגרש). מס' יחידות הדיור יהיה לא יותר מ-100. יחידות הדיור יהיו בגודל מינימום 40 מ"ר ברוטו.

4 קומות מרתף כמפורט בסעיף ד' להלן. 10 קומות מעל קומת הקרקע.	9 קומות מעל ק"ע מכולשת.	מס' קומות:
קו בנין 0 באזור הגשר, בקומת הגשר. קוי בנין למרתפי החניה-בהתאם לסעיף 12 ד'.	כמסומן בתשריט.	קוי בנין:
קו בנין 0 לחצר המשק.		

ב. היתר בניה שיוגש יהיה נגזר מתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו.
תכנית הבינוי תוגש לאישור הועדה המקומית ולהסכמת הועדה המחוזית.
כשינוי מהותי יחשב: שינוי בשימושים של המבנה, בשטח כולל של יותר מ-10% ובמספר הקומות וחלוקת השטחים ביניהן מעבר למוגדר בתקנות בדבר סטיה ניכרת. כ"כ שינוי בכמות החניה וסדריה בסטיה מתקנות התכנון והבניה (חניה) 1983 וכן בתכנית מתאר נת/7-400/87- חניה.

ג. תותר הקמת חנויות בגשר מעל הדרך (רח' הפורצים) בשטח של עד 200 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה של מגרש II הרשום בטבלת זכויות הבניה.

ד. תותר הקמת מרתפים לחניה, חדרי מכוניות, בקרה, מחסן לתחזוקת הבית, ומפקדת הג"א בשטח עד 350 מ"ר, ומקלט עד לקוי המגרש ובתחום הדרך (רח' הפורצים) כמסומן בתשריט.

ח. שטח הרצפות הבנויות בטבלת זכויות הבניה אינו כולל שטחים לתנועה כגון: מדרגות, מעליות, דרגנועים, שטחים מיועדים למעבר קהל, מסדרונות ומעבר למילוט ולרפואה בשטחים המסחריים, וכן סירים לצנרת, שטחים למקלטים, חדרי מכוניות והסקה, חדרים לעגלות אשפה, חניה. מסק' הב"א, וכן גדרות חבל עם"י תוראות ותנאים מהנדס העיר.

1. תותר לעברת שטחי בניה מקומה לקמה לפי חכונות בניה מפורטת בשיעורים של 10% משטח כל קומה, באשור הועדה המקומית; ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלה על הרשום בטבלת הזכויות.

2. תכניה סיווח הכוללת גינות, מעברים ושטחים פתוחים בתחום התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתרי הבניה.

13. תוראות כלליות: א.

א. הסדרות התברואתיים באישור מחלקת התברואה. ב. מפלסי הזחום למיניהם יהיו כנדרש באזור מגורים, ובתאם.

1/ב. הכניסה לקניון ובחוב הפורצים, וכן הרעש בגין התנועה אל הקניון וממנו, יש לפצוץ כי דמת רעש הרקע בגין התנועה ברח' פתח-תקוה תקטן לאחר הקמת תוספת לקניון, הודות למיסוד שיוצר הבנין המתוכנן בין רחוב פתח תקוה לבין המבנים שממורת

פ"ג, כ" 10 דציבל לפחות בכל שעות היממה. אעפ"י כן, כדי להסחית את דמת הרעש שנגרם בתנועה לקניון נוסף הן במצב הנוכחי והן במצב העתידי לאחר קמת המבנה הנוסף, מומלץ לצפות בחומר את התקרה והקירות בכניסה הנוכחית בקטע לאורך כ- 10 מ' ל"י הקומות. חומרי הציפוי המומלצים הם בסוג דוחות "הרקליט" או "טקטום" בעובי "1" או תחת טיח אקוסטי מסוג "9-13" או "קרמוספרי" או "פאירוק" בעובי "1".

2/ב. יש לצפות כנ"ל את כל שטח תחתית הגשר האמור להכניס מעל רח' הפורצים לקישור בין שני חלקי הקניון.

3/ב. "החניון הפרטי" ויתר קומות החניון:

"החניון הפרטי" - קומת כניסת תרכב של החלק המורכב מכיוון רח' פתח תקוה קומה זאת מוגבלת לחניה של 24 כלי רכב של מנהלי ו/או עובדי הקניון (ולא חניה ציבורית). באשר לרעש הנגרם ע"י תנועת רכב נכנס ויוצא מרח' פתח תקוה לקומות החניה התחתונות - מומלץ לצפות בשכבה סופגת רעש (כמו בסעיף 1/ב) של תחתית התקרה והקירות בכניסה לחניון מרח' פתח תקוה לאורך קטע שיקבע בתכנון מפורט.

4/ב. לאחר סעלת החניון החדש והתנועה אליו וממנו מרח' פתח תקוה יגרם מטריד רעש בבתיים שממורת לבנין הנדרון.

יש לפצוץ הפרדה בין "החניון הפרטי" ליתר קומות החניה ע"י קיר לאורך דמפת חירידה כולל דלתות אוטומטיות בכניסות לחניה הפרטית.

5/ב. חצר מים מקורה:

יש לה ביל שעות סריקת סחורות, טיפול באשפה ותנועת רכב כל סוג שהוא אל החצר וממנה לשעות הפעילות הרגילות והמתודות לפי חוקי העיר העירוניים למניע רעש.

- ב/6. לאחר הפעלת המתקן, יבדק הצורך בצפוי הקירות והתקרת של המבנה בשכבה סופגת רעש.
- ב/7. יש לתת פתרונות אקוסטיים לנושא בידוד החלונות של המטבח והקטיתריה - כולל מיזוב אויר ומסוחי אוורור מושתקים.
- ב/8. יש לקבוע בהיתר הבניה את מיקומם של מכונות הבנייה ואת מיגון האקוסטי המתאים להן.
- ב/9. השימוש במרפסת יוגבל לסוגי פעילויות ולשעות פעילות שלא יחדגו מן התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) חשכ"ו 1966. וחוקי העיר למניעת רעש. כולל התיחסות כפי שידרש לאספקט האקוסטי של הויטרנה והדלת בין האולם והמרפסת.
- ב/10. מתקנים מכניים בשלב תכנון המפורט יבדק הצורך בהתקנת משחיקי קול ומתקנים המכניים גורמי רעש והתכניות תוכננה ותבוצענה בהתאם.
- ב/11. פתיחה לתנועה לכוון צפון ומערב של היציאה הצפונית של המבנה הקיים בשעות המאוחרות של הערב (כגון אחרי 22:00) שלמיטב הערכתי אינו שעות עומס תנועה ברח' הרצל.
- ב/12. הרחבת רח' סתח תקוה בנתיב נוסף לכוון צפון (לפני ואחרי הכניסה לתניה) על חשבון המדרכה.
- ב/13. במקום יציאת הרכב מהתניה בבנין ברח' סתח תקוה יש לקבוע נתיב התשלכות לצורך תנועה שוטפת עם"י חוות דעת יעץ תחבורה לעת התרת הבניה.
- ג. הסידורים למניעת דליקות באישור מכבי אש.
- ד. סידורי מיקלטים ודרכי מנוסה, באישור הג"א. סעיפים א, ב, ג, עס"י חודמות והנחיות מהנדס העיר בשלב ספסני בקשה להיתר בניה.
- ה. התכנות הכלול תכנון אקוסטי של הבנין בחתימתו של יועץ אקוסטי מקצועי מוכר שעיסוקו באקוסטיקה בניה.

1. לא תותר פתיחת פתחים כל שחם בחזית המבנה של 2 הקומות המסחריות, המאור והאיוורור יתיו מלאכותיים.
 תקן החניה בתחום התכנית כולה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חשמ"ג - 1983 וכן תכנית מאור בת/87-7/400 חניה.

14. תנועה וחניה:

15. תשתית:

כל עבודת התשתית לרבות ביוב ו/או מרכזיות האורח לרבות חדרים צמחים ורמזורים לפי גססה התנועה, העבודות הכרוכות בכצוע הג"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) יבוצעו כתנאי להיתר בניה. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכורכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית נתניה.
 כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו כלל, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, קבל שלטון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שביצע כל האמור בסעיף זה.

16. זמן שלבי הבצוע: א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

ב. מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבים בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר. כל בנין ובנין יהיה שלב בצוע נפרד בפני עצמו.

17. היטל השבחה: היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות החוק.

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

אל-קנית פתוח בע"מ

ישקי אדריכלים ומתכנני ערים.
אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף שיון
רח' מוזיר 9 תל-אביב, טל. 451261

חתימת עורך התכנית:

תאריך: