

28.10.84

הקטן בתוסף
נת' 15/401

נת' 15/401

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965

מחוז הרצליה
מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית למשקל מקומי מס' 15/401
הועדה המחוזית בשיבתה ה- 29/4
מיום 10.2.82 החליטה לתת תוסף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי תכנון [Signature]
יושב ראש הועדה [Signature]

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת מס' נת/401/15

תת מיתחם V במיתחם תכנון מ-6 - נתניה

שרית נורדאו

חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965
הועדה המקומית ~~מס' 15/401~~ לתכנון וכבניה נתניה

אושר
בשיבתה מס' 93 מיום 22/5/81
מנהלס [Signature]
יו"ר הועדה [Signature]

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת מס' נח/401/15

תת מיתחם V במיתחם תכנון מ-6 - נתניה

קריית נורדאו

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' נח/401/15 תת מיתחם V במיתחם תכנון מ-6 - נתניה.
2. מקום התכנית : מחוז : המרכז.
נפה : השרון.
עיר : נתניה.
גוש : 7705 חלק מחלקות 34.
גוש : 7948 חלק מחלקות 7, 9, 13.
גוש : 7949 חלק מחלקות 2, 3.
גוש : 7950 חלק מחלקות 2, 4.
3. בעל הקרקע : קרן קיימת לישראל ואחרים.
4. היוזמים : מינהל מקרקעי ישראל, והחברה לפתוח קריית נורדאו בע"מ המייצגת את בעלי הזכויות בקרקע: שכון עובדים בע"מ. שכון ופתוח לישראל בע"מ. סולל-בונה בע"מ. י. פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים תל-אביב.
5. מחבר התכנית :
6. עשטת התכנית : 465.500 דונם בקירוב.
7. תחולת התכנית וגבולותיה : התכנית הזו תחול על שטח קרקע כמפורט בסעיף 2 דלעיל ואשר גבולותיו מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף והערון ג-ק.מ. 6.11.79 מיום 1:1250.
8. מטרות התכנית : א. תכנון והתווית רשת דרכים כמסומן בתשריט.
ב. קביעת אזורי חמגורים השונים.
ג. קביעת יחידות מסחריות.
ד. קביעת השטחים לבנינים ציבוריים, ושטחים ציבוריים פתוחים.
ה. קביעת מקנות והוראות בניה לאזורים ולשטחים הנ"ל.
ו. איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
9. יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס' נח/401/95 : (נח/401/95)
יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס' נח/401/95 : הוראות תכנית מתאר מקומית מס' נח/401/95 (מיתחם תכנון מ-6) בשלמותה וכפי שתאושר, יחולו על תכנית זו. אם תתגלה שתירה בין הוראות תכנית המתאר הנ"ל להוראות תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. האזורים וחוקי הבניה :

האזור	מגרש מינימלי	שטח יחידת דיור ברוטו כולל מרפסות או שטח בניה מותר	מספר הקומות	מספר יח' דיור במגרש/בנין	קוי בנין	הערות
מגורים א'	500 מ' למגרש דו-משפחתי	75 מ' ליחידה בקומה או 30% בקומה.	2 קומות בלבד.	2 יח' בלבד.	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ' מגבול מגרש צדדי ו-6 מ' מגבול מגרש אחורי.	כפוף לטבלת היחידות בתשריט המצורף ולעיצוב הארכיטקטוני. מותר לבנות גגון חניה או מרפסת על גבול מגרש צדדי
מגורים א/א	900 מ' למגרש לבנין טורי	70 מ' ליחידה בקומה. או 30% בקומה.	2 קומות בלבד.	4 יח' בלבד.	כ נ " ל	
מגורים ג' מיוחד	2.000 דונם	בממוצע לא יותר מ-130 מ' ברוטו ליחידת דיור בבנין. יחידות הדיור תתחלקנה עפ"י שטחן בין סה"כ היחידות במגרש	מ-4 ק' + ע' עד ל-8 ק' + ע' ודירת גג	בהתאם לרשימת היחידות בתשריט.	כמסומן בתשריט ובהתאם לתכנית עיוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.	כפוף לטבלת היחידות בתשריט המצורף ולעיצוב הארכיטקטוני. מותר לבנות בקומת העמודים מבני עזר כגון: חדרי הסקה אשפה, מיכלי גז חניה מכוניות ומקלט באישור הג"א.
יחידה משחרית	2.000 דונם	35 %	1 קומה	---	בהתאם לתכנית עיוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
בנינים צבוריים	---	לא יותר מ-25% בקומה.	3 קומות		כמסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מטר מגבול המגרש.	

חברת לפתוח קרית גורדאו בע"מ

חברת לפתוח קרית גורדאו בע"מ

נח/401/15

סעיף 17א': הוראות לטיפול אקוסטי.

היתרי הבניה במגרשים לאורך דרך חיפה ת"א ושדרות בן-גוריון יותנו בהגשת מסמך אקוסטי להפחתת הרעש שיציג את הפתרונות האקוסטיים ויהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכהנאי לביצועה.

המסמך הנ"ל יכלול:

1. בנין סוללת עמר לאורך כביש חיפה-ת"א, בהמשך לסוללה הקיימת לאורך שכונת רמת-פולג, גובה הסוללה 3.5 מ' כאשר ציר הסוללה כ-5 מ' מגבול המגרש. על הסוללה יש לנסוע עצים וצמחים האופייניים לסביבה.
2. בנית קיר מגן דקורטיבי לאורך שדרות בן-גוריון על פי הנחיות מפורטות של מהנדס אקוסטיקה.
3. הצבת הבתים במאונך לכביש.
4. הצבת הבתים בקצה המגרש המרוחק מהדרך.
5. חדריים בעלי שימוש הפחות רגיש לרעש, כגון מטבח ושירותים, יפנו לכביש בעוד שחדרי השינה והמגורים יפנו לצדדיו האחרים של הבנין.
6. הקטנת פתחי הבית הפונים לכוון הכביש ואיטומם לרעש.
7. תוגש תכנית אקוסטית לפתרון בעיות הרעש בבאר במגרש 330.

חברת לפתוח קרית גורדאו בע"מ

חברת לפתוח קרית גורדאו בע"מ

10. הפקעות לצרכי ציבור

הדרכים, שטחים לבנינים ציבוריים, שטחים צבוריים פתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית נתניה כחוק.

11. היתרי בניה ומכניה עיצוב ארכיטקטוני במגרשי המגורים

(א) הבניה בשטח מגרשי המגורים תותר אך ורק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני אשר יוכנו כמפורט מטה ויאושרו ע"י הועדה המחוזית. זאת כדי להבטיח תיאום, תכנון וביצוע נאות לשכונה.

(ב) תכניות עיצוב ארכיטקטוני יוכנו ויאושרו לגושי הבנינים כמפורט להלן:

1. לגוש המגורים הדו-משפחתיים והטוריים מגרשים מס' 297 או חלקים מהם.

2. לגוש הבנינים במגרשי המגורים מס' 298-315 או חלקים מהם.

(ג) לפני מתן היתר הבניה לבנין באחד מגושי הבנינים והמגרשים הנ"ל יש להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל גוש בנינים/מגרשים ולאשרה בועדה המקומית. תכנית עיצוב ארכיטקטוני זו תהווה המסגרת להוצאת היתרי בניה ומחייב את כל הבנינים בגוש הבנינים/מגרשים הנדון.

הועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היתרי בניה אלא על פי תכנית העיצוב הארכיטקטוני המאושרת.

(ד) תכנית העיצוב הארכיטקטוני יהיה כדלקמן:

1. תכנית בינוי ב-ק.מ. 1:500 אשר תכלול את פתרונות החניה. לכל בנין שבילי גישה וכניסה לכל בנין, סילוק האשפה לכל בנין ניקוז המגרשים וגובהי רצפות הכניסה לכל בנין.

2. תכניות אופי חזיתות הבנינים ב-ק.מ. 1:250 לפחות ואשר יקבעו את אופי החזיתות והמרכיבים העיקריים בהם, לרבות צורת החלונות, מרפסות, גובהי הקומות, גמר הגגות, סוג ואיכות הטיח וצבעו, סוג ואיכות תריסי המרפסות, סוג ואיכות מסתורי הכביסה.

3. ביחס לבנינים הדו-משפחתיים והטוריים יש לקבוע בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני את מרכיב הקוטר בנין אחד למשנהו וגובהו. לדוגמא, גגון החניה במידה והוא הקוטר בין הבנינים.

12. אופן הבינוי

הקוים המתחייבים את הבנינים באזור המגורים ג' המיוחזק מראים את מגמות ואופי התכנון בלבד - בעיצוב הארכיטקטוני כנ"ל יכולות להיות סטיות קלות ממגמות אלה בתנאי שישמרו מספר היחידות שנקבעו לכל מגרש וישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

גובה הבנינים יהיו מ-4 ק' + ע' עד ל-8 ק' + ע' ודירות גג ויקבעו בהתאם לתכניות לעיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 11 סעיף משנה ב/2.

14. חלוקת מגרשים לצרכי רשות
באזור מגורים ג' מיוחד

בסמכות הועדות המקומית והמחוזית לאשר מפת חלוקה לצרכי רישום למגרשים נפרדים באזור המגורים ג' המיוחד בתנאי שיירשמו זיקות הנאה הדדיות במידת הצורך לזכות מעבר ולחנ"ת כלי-רכב עפ"י תכניות העיצוב הארכיטקטוני והסדרי החניה המאושרת ע"י הועדה המחוזית.

15. התכליות

- (א) אזור מגורים א', א' / 1 וג' מיוחד:
מגורים בלבד.
- (ב) יחידה מסחרית:
בהתאם לרשימת התכליות בחזית חנויות בתכנית הראשית.
- (ג) מגרשים לבנינים ציבוריים:
מכסות הקרקע לאישור ולבנינים הציבוריים בתכנית בהתאם לנקבע בתכנית הראשית ובהתאם ליעוד המגרשים כדלקמן:-
מגרש מס' 319 - ב"ס יסודי 18 כחות, גן-ילדים, מעון ילדים.
מגרש מס' 320 - בית כנסת.
מגרש מס' 321 - גן ילדים.
מגרש מס' 322 - מועדון נוער.
מגרש מס' 323 - רזרבה לבנין ציבורי.
מגרש מס' 324 - רזרבה לבנין ציבורי.
מגרש מס' 325 - מרפאה אזורית.
מגרש מס' 326 - גן ילדים.
הבניה בהתאם לתכניות בינוי לחלוקה באישור הועדה המקומית.
- (ד) שטחים ציבוריים פתוחים:
בהתאם לתכנית הראשית מותרים קוי חשמל ותחנות טרנספורמציות.

16. שלבי ביצוע המגורים והתשתית:

עם השלמתן של 500 יחידות ראשונות באזור מגורים ג' מיוחד, יש להתחיל בביצוע הבניה המיועדת לגן-ילדים, בית ספר ומעון ילדים במגרש לבנין ציבורי מס' 319 ולמבנה המסחרי במקום המיועד לכך קרוב למקום בנית בתי המגורים כנ"ל. לקראת השלמת כ-500 היחידות הנוספות, יש להשלים בנית מוסדות הציבור במגרש מס' 319 ובמגרשים מס' 320, 321 וכן את השטח הציבורי הפתוח במגרשים; 327, 328, 329 וכן מבנה מסחרי נוסף.
לקראת השלמת 300 יחידות צמודות קרקע באזור מגורים א' ו-א' יש לגשת לביצוע מוסדות הציבור הנותרים והמבנים המסחריים. יתרת השטח הציבורי הפתוח לרבות פס ההפרדה לאורך דרך חיפה מס' 325.

17. דו"ח אקולוגי

הדו"ח האקולוגי המצורף לתכנית יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

18. בצוע עבודות פיתוח

בהסכמת עיריית נתניה רשאים היוזמים לבצע עבודות פיתוח. לבנות עבודות סלילת רחובות כהגדרתן בחוק עזר לנתניה בדבר סלילת רחובות חשכ"ג. (בתיקוניו מזמן לזמן). ולקזז את ההוצאות הכרוכות בביצוען של עבודות אלו לעומת אגרות סיגיעו מהיוזמים או מחליפיהם בהתאם לחוק עזר הנייל (בתיקוניו מזמן לזמן) ופוקי עזר אחרים וכן לעומת מס השבחה בהתאם לחוק.

19. ש ו נ ו ת

הספקת מים : לפי הוראות מהנדס העיר.
מערכת ביוב : לפי הוראות מהנדס העיר.
נ י ק ו ז : לפי הוראות מהנדס העיר.
סילוק אשפה : לפי דרישת מהנדס תברואה מחוזי.
חשמל : שום מבנה לא יוקם מתחת לקווי חשמל במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' בקו מאונך הנמתח לאדמה מן החוט הקיצוני של קו מתח 66 קו"ט, 3.0 מ' מקו מתח של 22 קו"ט ו-2.0 מ' מקו מתח נמוך.

20. מס השבחה

על פי החוק.

21. סלבי בצנע

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימת בעלי הקרקע

חתימת היוזמים -

מינהל מקרקעי ישראל

החברה לפתוח קריית נורדאו

שכון עובדים בע"מ

שכון ופתוח לישראל בע"מ

סולל בונה בע"מ

חתימת המתכנן

מאריך התכנית

חברה לפתוח קריית נורדאו
שכון עובדים בע"מ
שכון ופתוח לישראל בע"מ
סולל בונה בע"מ
יחידת פרלשטין ושות'
ת"ת אחת העשר סו טל. 246303

15/401/x

מכונן

3439
31/3/87

כרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נח/15/401

שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' נח/15/401

תת-מיתחם - בטיחתם תכנון מ-6 נתניה (קרית נורדאו)

קרית נורדאו

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית מס' נח/15/401. תת מתחם במתחם תכנון מ-6 - נתניה.
שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' נח/15/401.
2. ה י ו ז ם : הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.
3. תחולת התכנית : התכנית הזו תחול על כל שטח הקרקע המייחס לתכנית מתאר מקומית מס' נח/15/401.
4. מסרת התכנית : לשנות ולהוסיף להוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' נח/15/401 להלן התכנית העיקרית.
5. שינוי סעיף 13 לתכנית העקרית : לסעיף 13 "האזורים וחוקי בניה" תווסף הפסקה הבאה:
האזורים וחוקי בניה באזורי מגורים א' ומגורים א"/1:
יוותרו עליות בג חלקיות בשטח שלא יעלה על 10% משטח הקרקע הצמודה לכל יחידת דיור ויוותרו מרחפים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור.
6. שינוי סעיף 16 לתכנית העקרית : הוראות סעיף 16 "שלבי ביצוע המגורים והתשתית" יבוטלו ובמקומם יבואו ההוראות המפורטות להלן:
"16 שלבי ביצוע המגורים והתשתית"
(1) פתוח כשחים צבועים פתוחים יהיו בהתאם ויתסית למספר יח"ד שהוצאו עבורם היחרי בניה.
(2) פתוח מוסדות החינוך בשכונה יהיו בהתאם לצרכי האכלוס ע"פ שלבי הביצוע של בניני המגורים ואכלוסם, כך שהועדה המקומית תוכל לדחות הקמת מוסדות חנוך באיזור אחד כל עוד לדעתה יש מספיק מוסדות חנוך באזורים הגובלים; יחד עם זאת הועדה המקומית רשאית לא להוציא היחרי בניה כל עוד אין - מוסדות חנוך במידה כספקת - כדי לספק את צרכי הדיירים בבנינים שלגביהם מבוקשים היחרי הבניה.
(3) - לכל שלב של 500 יח"ד בשטח התכנית יקבעו הצרכים למוסדות חינוך ע"י העיריה באישור משרד החנוך, ככל שאלה יהיו בכטיה לקבוע בתכנית זו תידרש הסכמה של הועדה המחוזית.

מ/1000
31.3.87

7. הוספת סעיף : בסוף תקנות התכנית יתווסף סעיף "הוראות בדבר שנוי התכנית".
 מותר יהיה לסנות תכנית זו ע"י חכנית בנין ערים מפורטת או חכניות בנין ערים מפורטות.
8. יחס התכנית לתכנית העיקרית : ההוראות של התכנית העיקרית (ת.ב.ע. מס' נה/401/15) חלות על חכנית זו אך במקרה של סתירה בין הוראות חכנית זו להוראות התכנית העיקרית יהיו הוראות חכנית זו עדיפות.
9. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.

	חתימת בעלי הקרקע
	<u>חתימת היוזמים</u>
חברה לפיתוח קרית גורדאו בע"מ	מינהל מקרקעי ישראל
שבין	החברה לפתוח קרית גורדאו
סולל בונה בע"מ	שכון עובדים בע"מ
4.5.81	שכון ופתוח לישראל בע"מ
	סולל בונה בע"מ
	חתימת המחכנן
	האריך התכנית

היום נתקבלו ונכנסו לתוקף
 הודעת המנהל הכלכלי
 2.6.81 17
 בישיבה מס' 17
 2.6.81