

תאריך: 6.5.99
 עודכן: 1.12.99
 עודכן: 5.2.02

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר: מקומית נת/2/537/4

שינוי לתכנית מפורטת נת/2/537/

ולתכנית מתאר נת/7/400, נת/מק/400/7/96 ב'

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ע"פ פרק 17 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

לחוק התכנון והבניה

אישור תכנית מס' 11.11.01

הועדה המתמדת לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.11.01 לאשר את התכנית

מ"ר הועדה המחוזית

מחוז: המרכז

1. מקום התכנית:

נפה: שרון

גוש: 7932

חלק מחלקות: 530, 528, 525, 532

מקום: שד' בן צבי - נתניה

2. בעלי הקרקע: עיריית נתניה, צ'ציק דוד ומנשה, חודור אמנון, חכמון דוד.

רח' שטמפר 14, נתניה, טל: 09-8626233

3. היזום: צ'ציק דוד ומנשה, חודור אמנון, חכמון דוד.

רח' שטמפר 14, נתניה, טל: 09-8626233

4. המתכנן: אריה רוזנצויג - אדריכל ובונה ערים, מס' רישיון 34575,

רח' הרצל 47 נתניה, טל: 09-8627727, פקס: 09-8331191.

5. שטח התכנית: 21.594 דונם.

6. גבולות התכנית: מסומנים בתכנית בקו כחול.

7. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב (טבלת זכויות בניה בגוף התקנון להלן:

נספח מס. 1)

ב. תשריט בק.נ: מ-500:1.

ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2).

ד. נספח תחבורה (להלן: נספח מס' 3).

ה. לוח הקצאות (להלן: נספח 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

8. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד - מבנייה נמוכה לבנייה רוויה.
- ב. איחוד של חלקות מס' 449 ו-505 בהסכמה, איחוד וחלוקה של חלקות מס' 450 ו-506 בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. הקצאת שטח למבני ציבורי.
- ד. קביעת הוראות בינוי, הגדלת מספר יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, שינוי קווי בניין.
- ה. הרחבת דרך קיימת.
- ו. קביעת מס' קומות מקסימלי 15 קומות מעל קומת קרקע גבוהה.
9. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מפורטת נת/2/537, ולתכנית מתאר נת/7/400 ונת/מק/96/7/400 ב"מרתפים" לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת. במידה ותתגלה שתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות עדיפות הוראות תכנית זו.
10. הוראות בינוי לאזור מגורים מיוחד:
- א. הבינוי המוצע בנספח מס' 2 מציג באופן עקרוני וסכמתי את המבנים:
- הנושאים המחייבים בניספח הבינוי הם:
1. העמדת הבניינים, וכן העמדת הבניינים במגרש 1 ביחס למסחר והן ביחס לרחוב.
 2. חזית מסחרית לכוון רח' שד' בן צבי, במגרש מס' 1.
 3. שימוש במוסדי פרטי בק. קרקע ובקומת ביניים, רק בבניינים המערביים במגרשים 2, ו-3. שימושים אפשריים: מוסדי פרטי, בית כנסת (בנוסף לקיים בשב"צ), פעוטונים, מועדונים, ספרייה, אולם תרבות, קופת חולים, בתנאי של מניעת מטרדי רעש.
 4. גובה מקסימלי של הבניינים ומס' הקומות. 15 קומות מעל קומת קרקע גבוהה מעל 6 מ'.
 5. קומת העמודים במגרשים 1, 2, 3 - שטח מיועד למערכות טכניות כגון מיזוג אוויר, חדרי חשמל, חדרי מונים למים, ומחסנים. וכן חדרי כושר ושרות לטובת דיירי הבניין.
 6. סה"כ יח' הדיור 200 יח"ד שטח דירה מינימלי יהיה 110 מ"ר שטח עיקרי.

7. זיקת הנאה להולכי רגל במגרש 1 למעבר חופשי, וזיקת הנאה רכבית תת קרקעית במגרשים 6ב' ו-7 לטובת מגרשים 2 ו-3, גובה מרתפים, 2,40 מ' נטו מתחת לקורות.

8. כניסות וחניה תפעולית לשטח המסחרי במגרש 1 תהיינה בקומת הקרקע - וחניות פרטיות ולמסחר בקומת מרתף. כל הכניסות מרחוב אלכסנדרוני ע"פ תכנית בינוי ונספח התנועה.

החניון המיועד למסחר והחניון המיועד למגורים יהיו נפרדים.

9. הארקדה בשד' בן צבי תשמש למעבר הולכי רגל בלבד לכניסות ויציאות משטח המסחרי. הארקדה תפותח תוך דגש על תאורה ועיצוב. רוחב הארקדה 3.0 מ'. ותהיה אחידה בחזית לרח' שד' בן צבי.

10. שימושים המותרים במגרשים 3, 2 הם מגורים, ושטח למוסדי פרטי כמפורט בטבלת זכויות. השימושים המותרים במגרש 1, הם מגורים וחזית מסחרית לכיוון שד' בן צבי כמפורט בטבלת זכויות.

11. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה על פני הקרקע, במגרש 1 יישאר פתוח למעבר הציבור ולא יותר גידור כלשהוא. וכן באזור הש.צ.פ (מגרש 9).

12. מספר יחידות הדיור הקבוע בה (200 יח"ד) הינו ממצה וכל סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה עפ"י החוק.

13. במגרש מס' 1 תיקבע תכנית פנויה של 30% לפחות.

14. תנאי למתן היתר בניה למסחר, יהיה הגשת תוכנית של הגג המסחרי התוחם את הפונקציות הקיימות על הגג, כולל המרפסות הצמודות לדירות, סה"כ 100 מ"ר ליח"ד. פני הגג יטופלו כחזית חמישית, חומרי הגג של המסחר יהיו כדוגמת חלוקי נחל או חצץ ויאושרו ע"י מהנדס העיר, לא יותר חיפוי באספלט או ריצוף.

א. החניה תנתן בתוך גבולות המגרשים על פי השימושים המבוקשים. תקן חניה למגורים יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד בשטח של עד 120 מ"ר עיקרי. 2 מקומות חניה ליח"ד בשטח שמעל 120 מ"ר. תקן החניה למסחרי יהיה ע"פ המפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית.

11. חניה:

ב. תנתן חניה נפרדת לצרכי מגורים ושטחים מסחריים וכן חדרי מדרגות ומעליות נפרדות.

ג. כל החניה בפרויקט תהא תת-קרקעית ולא תותר חניה על קרקעית.

ד. מרתפי חניה במגרש שב"צ 6 ב' שצ"פ 7 ירשמו ע"ש עיריית נתניה שתחכיר אותם עפ"י חוק לבעלים במגרשים 2 ו 3.

12. מרתפים: א. במגרשים 3, 2, 1; חובה בניית מרתפים לצרכי חניה. וכן

מתחת לשב"צ 6 ב' ולשצ"פ 7; (החניה מתחת לשב"צ והשצ"פ מיועדים לשימוש מגרשים 3, 2). קווי בניין מרתפי חניה יהיו 0.0 מ'. החניה התת-קרקעית מיועדת לשימושים המותרים בתכנית. מרתף חניה מגרשים 2, 3, 6 ב', ו-7 יכול להיות מקושר.

1) במפלס תת קרקעי במגרש 6 ב', ו-7 תותר חניה תת קרקעית לטובת הבנינים D, C מגרשים 2 ו 3, כפי שמסומן בתכנית הבינוי ותרשם זיקת הנאה רכבית. כניסות לחניות, עפ"י תכנית בינוי.

2) תינתן זכות מעבר לתשתיות עירוניות במקביל לקו 0.0 מ' בתחום המגרשים. בתאום עם אגף התשתיות של העיריה.

13. הוראות מיוחדות לשב"צ:

א. השב"צ במגרשים 6 א', 6 ב' ישמש לבניית גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת תחנה לבריאות המשפחה. כתנאי להיתרי בניה תאושר תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח למתחם בשלמותו – תכנית זו תכלול חתכים וחזיתות והוראות ארכיטקטוניות, פרטי גמר, חומרי גמר, נטיעות ומתקני משחקים.

ב. תותר מעטפת בק.ב מעל גן הילדים.

ג. מגרש 6 ב' מיועד ל-2 כיתות גן.

14. שיטחי ציבור: שטחים לצרכי ציבור ורישומם:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית נתניה ללא תמורה.

15. הוראות בינוי ופיתוח: א. אספקות: אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. חישוב שטחים: התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך בני ליבוביץ מתאריך 1.12.98 ועדכון 14.12.01.

- ג. קריאת מוני מים ממוחשבים.
ד. לאחר אישור סופי של התכנית תוגש תכנית לצרכי רשום.
ה. קווי חשמל ותקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
א. לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס העיר ביצוע בפועל עבודות תשתית, לרבות כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, ניקוז, מבני ציבור, גנים. בתחום התכנית הנ"ל.

16. תנאים למתן היתר בניה:

- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם ומבני הציבור. תכנית הפיתוח תציג פיתוח בשלבים, פירוט שלבי ביצוע ופיתוח השטחים הציבוריים, חזיתות, הוראות ארכיטקטוניות וחומרי גמר, פרטי גמר, גדרות, מתקני אשפה וגז. ינתן פתרון לפינוי אשפה נפרד למגורים ולמסחרי.

- ג. תכנית הבינוי והפיתוח הנ"ל תכלול מסמך סביבתי לאישור במשרד לאיכות הסביבה שיכלול טיפול במרתפי חניה ומערכות מיזוג אוויר, פסולת ניקוז, וכן הורדה למינימום אפקטים של הצללה ומטרדי רוח ורעש בתוך ומחוץ לפרויקט.
ד. מתן דרכי גישה לנכים, לשטח המסחרי והמוסדי פרטי באמצעות רמפות ומעליות, שרותי נכים, שטחים לחניה, הנחיות המתייחסות לגדלים וסטנדרטים לנ"ל יהיו כפוף לתקנות התכנון והבניה וכן לתקנות הרשות המקומית.

ה. אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז.

שלב א'

17. שלבי ביצוע:

- א. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם כמפורט בסעיף תנאי למתן היתר בניה ראה סעיף 16(ב) לעיל.

שלב ב'

1. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לחניונים תת קרקעיים בכל תחום התכנית וכן לבנית המבנים בשב"צ לרבות המבנה הציבורי הכולל את גן הילדים במגרש 6 ב'.

שלב ג' - הוצאת היתר בניה לבנייני מגורים

1. תנאי להוצאת היתר בניה לבנייני המגורים יהיה השלמת המבנה הציבורי במגרש 6 ב' לשביעות רצון העיריה.
2. היה ותובטח הבניה במגרש 6 ב' לשביעות רצון העיריה רשאית הועדה המקומית להוציא היתרים לבניית המבנים במגרשי המגורים. במקרה כאמור השלמת המבנה במגרש

6' לרבות עבודות הפיתוח יהוו תנאי מוקדם לקבלת אישורים לחיבור חשמל ומים לבנייני המגורים.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

19. תנאי להוצאת 1. ביצוע פיתוח השטח במגרש השבציים הכולל מתקני

משחקים, תאורה, ריהוט רחוב, מעברים מרוצפים, ניקוז וכו'.

2. רישום זכות חכירה בין העירייה, לבין היזם, וכאמור בסעיף 11ד' לעיל.

א. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש העירייה.

ב. רשום זיקת הנאה לרכב, לכניסה לחניה תת קרקעית במגרש 6 ב' ומגרש 7.

ג. רשום התלצ"ר.

ד. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל על קרקעית בחזית שד' בן-צבי כמסומן בתשריט.

20. הוראות מיוחדות: (1) הוצאות עריכת התכנית יהיו עפ"י חוק.

(2) היזם מתחייב לשפות לשביעות רצון הועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שתוגשנה.

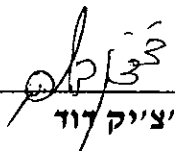
21. חותמות ואישורים:

חתימת בעלים:


צ'צ'יק מנשה


חכמון זוד


אמנון חודור


צ'צ'יק זוד

חתימת היזם:


צ'צ'יק מנשה


חכמון זוד

רוזנצוויג אריה
אדריכל-בונה ערים
רחוב הרצל 47 נתניה

חתימת המתכנן


אמנון חודור


צ'צ'יק זוד

נספח מס' 1 טבלת זכויות בנייה נת' 2/537 (מצב קיים)

קווי בנין	קווי בנין		מס' יח' במגרש	אחוזי בנייה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח משטח התכנית	שטח חלקה (בדונמים)	חלקה	ייעוד
	צדדי	קידומי							
5	10	5	15	55.67	2400	19.96	4,311	505	מגורים ב' + ש.פ.פ.
5	10	5	12	47.84	1920	18.57	4,013	449	
5	10	5	12	49.70	1920	17.87	3,863	450	
5	10	5	12	51.03	1920	17.44	3,763	506	שביל
						2.76	0.596	525	
						3.16	0.682	528	ש.צ.פ.
						10.12	2.183	530	דרך
						10.12	2.183	532	
			51 יח'		8160	100	21.594	סה"כ	

* שטח חלקות המגורים כולל ש.פ.צ.פ.

* קוטג'ים 3 קומות.

נספח מס' 1 טבלת זכויות בניה נת' /2537/ ד' (מצב מוצע)

קווי בנין	קידמי	צדדי	אחורי	סה"כ יחידות	גובה מבנה	שטחי שירות (מ"ר), חניה, ח. מדרגות, מעלית, מחסן, ח. מכונות, מ.מ.ק. מ"ד	שטח קומה שטח עיקרי (מ"ר)	ייעוד קומה	סה"כ קומות בכל בנין	שטח מגרש או חלקה (מ"ר)	מגרש	חלקה	ייעוד	
0	0	0	0			8324	-	חניה	מרתף 1, -3.50					
						8324	-	חניה	מרתף 2, -7					
5	10	5		96 יח"ד	56 מ'	800	1000	מסחרי	ק. קרקע 0.00	8324	1	-	מגורים מיוחד	
						200	400	חדר כושר + לובי						
						330	--	ארכזה						
						200	400	חדר כושר						
						800	1000	מסחרי						
						3900	11040	מגורים		גלריה +3.00				
						22478	13840		15+ קומות	8324	סה"כ			
0	0	0	0			1337	-	חניה	מרתף 1, -3.50	1337	2	-	מגורים מיוחד	
0	0	0	0			1337	-	חניה	מרתף 2, -7.00					
	5			52 יח"ד	56 מ'	250	300	מוסד פרטי	ק. קרקע 0.00					
	5	צפוני				-	150	מגורים						
	5					150	300	מוסד פרטי						גלריה +3.00
	3	דרומי				-	150	מגורים						
						1950	5980	מגורים		15+ קומות				
						5024	6880			1337	סה"כ			

0	0	0	0	52 יח'	56 מ'	1337	-	חניה	מרתף 1, -3.50	1337	3	-	מגורים מיוחד	
5	3	5				1337	-	חניה	מרתף 2, -7.00					
	5	צפוני				250	300	מוסד פרטי	ק. קרקע ±0.00					
	5	דרומי				--	150	מגורים						
						150	300	מוסד פרטי						גלריה +3.00
						--	150	מגורים						
						1950	5980	מגורים		15+ קומות מגורים				
						5024	6880			1337	סה"כ			

200 יח"ד										10998	סה"כ מגרש 1-2-3		
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------	-----------------	--	--

דרג	חלק	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
דרג	530 חלק	10	2183											
דרג	532 חלק	4	2183											
דרג מוצעת	450-506 חלק	5	954											
ש.ב.צ.	506 חלק	6 א'	2739	15	32.05	878	80%	2197	מבנה צב"ר	3 קומות				
ש.ב.צ.	450-506 חלק	6 ב'	1091	15	31.89	348	80%	871	מבנה צב"ר	3 קומות				
ש.צ"פ	450 חלק	7	168											
ש.צ"פ	528 חלק	9	682											
שביל	525 חלק	8	596											
											10596	סה"כ		

											21.594	סה"כ שטח התכנית		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	-----------------	--	--

הערות כלליות:

- סה"כ בנית יחידות דיור על מגרש 1, 2, 3. 200 יחידות דיור.
- המסחרי הפונה לכוון שדי' בן-צבי יהיה בחזית הרח', ועומקו 14 מ'.
- תמהיל דירות: שטח דירה מינימלי יהיה 110 מ"ר עקרי.
- תותר הבלטת מרפסת לא מקורה 2 מ' בקו בנין קדמי ואחורי.
- שטח מינימלי ללובי במגרשים 1,2 יהיה 70 מ"ר.

נספח מס' 4

תכנית מתאר מקומית נת/537/2ד'

בעל הקרקע: צ'צ'יק דוד ומנשה, חודור אמנון, חכמון אהרון ודוד.

רח' סמילנסקי 14, נתניה

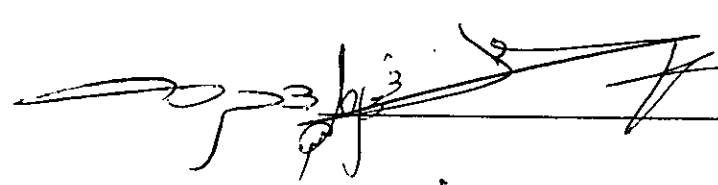
היזום: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה.

המתכנן: א. רוזנצויג, אדריכל ובונה ערים

רח' הרצל 47, נתניה.

לוח הקצאות

גוש	חלקה	מגרש	שטח (בדונם)	יעוד הקרקע	בעלים	
7932	449,505	1	8,324	מגורים מיוחד + חזית מסחרית	חודור + חכמון סה"כ 96 יח"ד	
	450	2	1,337	מגורים מיוחד	צ'צ'יק מנשה ודוד 52 יח"ד	
	506	3	1,337	מגורים מיוחד	צ'צ'יק מנשה ודוד 52 יח"ד	
	532 (חלק)	4	2.183	דרך	עיריית נתניה	
	450-506 (חלק)	5	0.954	דרך	עיריית נתניה	
	450, 506 (חלק)	6 א'	2.739	ש.ב.צ.	עיריית נתניה	
	450-506 (חלק)	6 ב'	1.091	ש.ב.צ.	עיריית נתניה + חכירה מפלס תחתון לבעלים במגרשים 2 ו-3	
	450 חלק	7	0.168	ש.צ.פ.	עיריית נתניה + חכירה מפלס תחתון לבעלים במגרשים 2 ו-3	
	525 חלק	8	0.596	שביל	עיריית נתניה	
	528 חלק	9	0.682	ש.צ.פ.	עיריית נתניה	
	530 חלק	10	2.183	דרך	עיריית נתניה	
				21.594		

 חתימת בעלים:

 חתימת היזום:

רוזנצויג אריה
אדריכל-בונה ערים
חתימת מתכנן: רחוב הרצל 47 נתניה