

6

תוכנית
מס' תיק

מס' תוכנית
מס' תיק

מס' תוכנית
מס' תיק

מרחב תכנון מקומי - נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/700/9

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 ו- נת/100/1ש
ולתכנית מפורטת נת/236, נת/229 ונת/217

ע"פ תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)
התשנ"ב - 1992

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

1-08-2002

נתקבל
תיק מס':

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה רח. פתח תקווה פינת גבע
גוש : 8233
חלקות : 103, 179, 383 חלק, 183 חלק,
147 חלק.

2. בעל הקרקע : חנה טבצ'ניק, כהן רותי, צורן שרה, טבצ'ניק אוריאל, מאיר פליק ועיריית נתניה.

3. היוזם : חנה טבצ'ניק, כהן רותי, צורן שרה, טבצ'ניק אוריאל, מאיר פליק.
ע"י מאיר פליק רח. יהודה הלוי 16 נתניה
טל. 09-8825463

4. המגיש : חנה טבצ'ניק, כהן רותי, צורן שרה, טבצ'ניק אוריאל, מאיר פליק.
ע"י מאיר פליק רח. יהודה הלוי 16 נתניה

5. המתכנן : אריק שניידר - אדריכל, מס' רישוי 18679
רח' הרצל 53 נתניה. טל. 09-8821070

6. שטח התכנית : 1.986 דונם

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.

8. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

א. 7 דפי הוראות (להלן : התקנון הכולל טבלת הוראות וזכויות בניה)

ב. תשריט בק.ג.מ. 1:250, 1:2500 (להלן : התשריט).

ג. נספח מס' 1 - תוכנית בינוי בק.ג.מ. 1:250. - עקרוני בלבד.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9/200/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התלויסה ביום 19.5.02 לאשר את התכנית.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
זדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

27.9.98

ד"ר הועדה

22.3.2000

תכנית מתאר מקומית מס' נת/700/9/
רח' פתח תקווה פינת גבע
דף מס' 2 מתוך 7

9. מטרות התכנית : להשלים, לפרט, ולשנות חלק מתחום תכנית מתאר נת/100/ש/1/ ע"י :

- א. שינוי יעוד איזור מגורים ה' לאיזור מגורים מיוחד ושצ"פ.
- ב. קביעת הוראות מיוחדות לאיזור המגורים המיוחד.
- ג. קביעת הוראות בינוי, העמדת בנין ופיתוח.
- ד. איחוד חלקות והקצאת שטח לדרך.
- ה. הגדלת מס' יח"ד מ14- ל28-.
- ו. הגדלת שטחי בניה עיקריים וקביעת שטחי שירות.
- ז. קביעת מס' קומות מעל הקרקע ל16- קומות מעל קומה מסחרית כפולה.
- ח. קביעת חזית מסחרית וקביעת שטחי מסחר עיקריים ושטחי שירות בקומת הקרקע.
- ט. קביעת קוי בניין.
- י. קביעת הוראות פיתוח לשצ"פ.
- יא. סימון מבנים להריסה.

10. כפיפות לתכנית :
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש/1, ותכניות מפורטות נת/236, נת/229, נת/217/ לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות תהיה עדיפות להוראות תכנית זו.

11. פרוט מונחים והגדרות :
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). תש"ל להלן "התקנות".
למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. הוראות בינוי :

הבינוי, החתכים והחזיתות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמטי את העמדת המבנה, מס' הקומות והשימוש בשטחי הקרקע. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה, פרט לכך חלות על התכנית ההוראות הבאות :

- א. הבניה תהיה במבנה מגורים אחד כמצויין בנספח הבינוי. כאשר האגף המערבי של הבנין יבנה מעל קומה מסחרית כפולה. האגף המזרחי יבנה מעל קומת עמודים שתשמש כלובי כניסה למגורים, חדר משחקים, ושטחי שירות נוספים.
- ב. קוי בניין יהיו לפי המסומן בנספח הבינוי.
- ג. חומרי גמר למבנה ולקירות פיתוח יהיו מאבן נסורה ו/או פסיפס ו/או זכוכית.
- ד. תותר בניית אלמנטים ארכיטקטוניים כמו : גדרות, קירות תומכים, אדניות בניות, מעקות, פרגולות, ארקדות, בשטח המגרש ובתנאי שיהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ומתואמים עם חומרי הגמר שלו עפ"י אישור מהנדס העיר.
- ה. גדרות וקירות תומכים, שגובהם עולה על 1.80 מ' ידורגו ויגוננו.
- ו. לא תותר הקמת גדרות בחזית המגרשים לרחוב באיזור החזית המסחרית למעט פיתוח וגינן.

תכנית מתאר מקומית מס' נת 700/9/
רח' פתח תקווה פינת גבע
דף מס' 3 מתוך 7

13. הוראות מיוחדות לאיזור מגורים מיוחד :

- א. תותר בניית קומת קרקע מסחרית בגובה 6.0 מ' עם גלריה מסחרית וממ"ד למסחר במפלס העליון.
- ב. התכליות המסחריות המותרות יהיו ע"פ נת 7/400.
- ג. גודל יחיד לא יפחת מ-90 מ"ר שטח עיקרי. גודל דירה ממוצעת 120 מ"ר. שטח המסחר 125 מ"ר. סטייה מגודל דירה ממוצעת כאמור תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשכ"ז)
- ג. בחזית החנויות תהיה ארקדה שעומקה עד 1.20 מ'. הארקדה תוכל להבנות מעבר לקו בנין קדמי.
- ד. תותר בליטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי ועד 1.0 מ' מקו בנין צדדי מזרחי.
- ה. השטח שבין השצ"פ לבין החזית המסחרית בחזית רח' פינת ירוצף באבנים משתלבות כדוגמת המדרכה באיזור על שטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל. ייעשה בו פיתוח לתיאום הפרשים טופוגרפיים ובחלקו יהיה מגונן.
- ו. קו בנין צדדי מזרחי למרתף חניה, לקומת מסד ולמפלס כניסה יהיה 4.5 מ' ומעליו בשאר הקומות 7 מ'.
- ז. החניה התיפעולית תהיה במפרץ חניה בחזית הצפונית של המגרש באישור אגף התשתית ע"י החלפת שטחים באמצעות הרחבת הדרך והסטת המדרכה ע"ח שטח המגרש, רוחב המדרכה בחלק זה יהיה 3 מ' וירוצף באבנים משתלבות כדוגמת המדרכה באיזור על שטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל.
- ח. החניה הפרטית למסחר תהיה באיזור נפרד בתחום המגרש.
- ט. האגף המערבי של הבניין יהיה מעל קומה מסחרית כפולה, ומעליו 16 קומות מגורים. האגף המזרחי של הבניין יבנה מעל קומת עמודים ומעליו 16 קומות מגורים, אגף זה ידורג לכיוון מזרח. גובה המבנה המקסימלי יהיה 58.5 מ' למגורים מעל פני המדרכה הגבוהה (בחזית המערבית).
- י. הכניסה למבנה המגורים תהיה נפרדת מהחזית המסחרית.
- יא. תותר הבלטת קומת מסד/מרתף לחנייה עד לגובה של 1 מ' בחזית רחוב גבע בקו בנין 0- לפתרון הפרשים טופוגרפיים. לא יותרו מרתפים לצד מזרח כך שיבלטו מעל פני הקרקע הטבעית.
- יב. קולטי השמש יוסתרו ע"י אלמנטים ארכיטקטוניים.
- יג. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אויר ע"ג החזית הקדמית של הבנין לרחוב. הצבת מתקני מיזוג אויר תעשה בחזיתות הצדדית או האחורית או בגגות ותהיה משולבת בפתרון האדריכלי באישור מהנדס העיר.
- יד. הבקשה להיתר בניה תהיה על רקע מפה מצבית ותכלול פתרונות ארכיטקטוניים : להסתרת כביסה, לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנה, פתרונות לאגירה וסילוק אשפה, מתקני אנרגיה סולרית ולמיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה, למתקני אספקת גז, חשמל, שעוני מים, חדרי מכונות, גדרות, וקירות תומכים. כל חיבורי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
- טו. מחסנים משותפים ופרטיים, חדרי עגלות, אופניים ומתקנים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבנין ויכללו בשטחי שירות.
- טז. יותרו מחסנים פרטיים עד 8 מ"ר ליחיד בקומת הקרקע ובמרתפים.
- יז. יותרו שטחים עיקריים משותפים בקומות הבניין ובמרתפים במסגרת שטחי הבניין למטרת חדרי משחקים וכדומה.
- יח. תותר הקמת פרגולה בחזית הצדדית בקו בנין 0- מול חדר אשפה מסחרי. בצמוד לו תבנה אדנית לגידול צמחיה.
- יט. במגרש יהיה 30% תכסית פנויה לכל העומק : לגינון בלבד. לחילופין : גובה המילוי 1.5 מ' מעל המרתפים על מנת שתתאפשר נטיעת עצים בוגרים ופתרון לחלחול מי גשם בתחומי המגרש.

תכנית מתאר מקומית מס' נת700/9/
רח' פתח תקווה פינת גבע
דף מס' 4 מתוך 7

כ. לאורך קו בנין קדמי 0- תובטח רצועת מעבר לתשתיות בעומק/גובה 2 מ' וברוחב 1.5 מ'.

כא. תותר הקמת 2-3 מרתפים המיועדים לחניה ומחסנים לשימוש דיירי הבניין ולמסחר.

14. הוראות מיוחדות לשצ"פ :

א. פיתוח השצ"פ בחזית רח' פי"ת יעשה בהתאם לדרישת מחלקת גנים ונוף בעיריית נתניה.
ב. ביצוע הפיתוח יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

ג. בשצ"פ תותר הצבת פרגולות וספסלים.

ד. החלק הדרומי של השצ"פ יהיה מרוצף ברוחב של כ-8 מ' על מנת לאפשר נגישות לציבור אל החזית המסחרית.

ה. תותר הקמת פרגולות בקו בניין 0- ע"פ תכנית פיתוח שתוגש למגרש. גודל הפרגולה, חומרי הגמר, גובה ופרטים ארכיטקטוניים באישור מהנדס העיר. (ע"פ נת/מק/400/7/96/ה)

15. עתיקות : גוש 8233 חלקה 147 הינו שטח עתיקות מוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

16. הוראות שונות :

א. אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. ביוב - יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לאיכויות הנדרשות לחיבור למתקן לטיהור השפכים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה טרם חיבורם למערכת הביוב, במתקן שיוקם בתחום המגרש.

ג. פסולת - תהיה הפרדה בין איסוף אשפה של המגורים מהמסחר.

ד. רעש - בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום למטרדי רעש ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו מניעת מטרדי רעש ועמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ה. איחוד חלקות - האחריות ונשיאת ההוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין יעשה על חשבון המבקש.

17. חניה :

החניה תהיה ע"פ הצעת התקן מ-1994 - 90% מהחניה תהיה תת קרקעית. העלאת אחוז החניה העל קרקעית יהיה סטייה ניכרת.

18. תנאים למתן היתר בניה :

א. הגשת תשריט לצרכי רישום.

ב. רישום זיקת הנאה למעבר תשתיות והולכי הגל בשטח שבין גבול המגרש לחזית המסחרית.

ג. לא ינתן טופס 4 עד אשר תושלם הקמת מתקני משחקים בתחום התכנית או במרחק עד 500 מ' מתחום הפרוייקט.

ד. אישור רשות העתיקות.

19. ביצוע הריסות :

המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, המיועדים להריסה יהרסו לאחר הוצאת היתר בניה ולפני התחלת הבנייה על חשבון היזם.

תכנית מתאר מקומית מס' נת-700/9/
רח' פתח תקווה פינת גבע
דף מס' 5 מתוך 7

20. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

21. חישוב שטחים :

התוכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בן ציון לזר
מתאריך 5.3.98.

22. ביצוע התכנית :

תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנית מתאר מקומית מס' נת-700/9
רח' פתח תקווה פינת גבע
דף מס' 7 מתוך 7

23. חתימות :

חתימת היוזם
~~א. סאז~~ ~~תק. סבצ'אן~~ ~~כפ"ר~~
א. סאז

חתימת בעל הקרקע
~~א. סאז~~ ~~תק. סבצ'אן~~ ~~כפ"ר~~
א. סאז

אריק שניידר אדריכל
הרצל 53, נתניה 42390
טל: 8822770 פקס' 8627625

חתימת המתכנן

חיה גוגיג (רזניק) עו"ד
החלוצים 6, נתניה
טל: 09-8614043