

קטן

מבצע 2000

15 נובמבר, 2001 - הערת ועדה מקומית

18 דצמבר, 2001 - הערת לשכת תכנון מחוזית

15 יולי, 2002 - הערת לשכת תכנון מחוזית

1 נובמבר, 2002 - הערת לשכת תכנון מחוזית

15 יולי, 2003 - לעתן תקדי

תכנית
התקבל ביום 24.6.03
מסי תכנית
מסי תיק

משרד הפנים
מחוז מרכז
12-08 2003
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תקנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

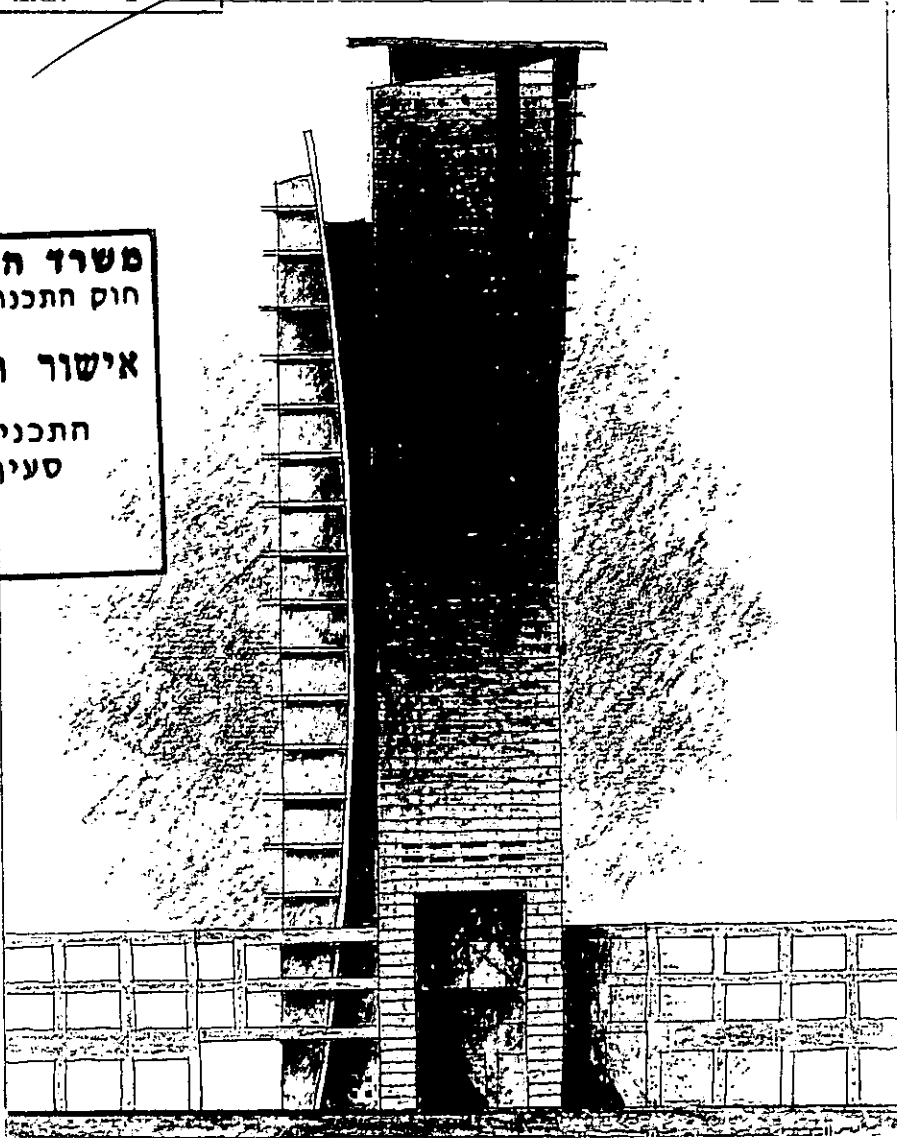
13/9/00

26

באשר מסי

מכונס העיר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 19/700
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית



תכנית מתאר מקומית נת / 700 / 19

שינוי לתכנית נת / 400 / 7 , נת / מק / 400 / 7 / 96 / ב , נת / 100 ש"ר 1

ונת / 27 והמפורטות נת 1 / 27 נת 2 / 27

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

בתחום חלקות 75, 98, 99

פרק א' - כללי

1. שם תכנית : תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מקומית נת / 700 / 19, שינוי לתכניות : נת / 400 / 7, נת/ מק/ 400 / 7 / 96 / ב, נת/ 100 ש- 1 נת/ 217 והמפורטות נת 217 / 1 נת 217 / 2
2. מקום : מחוז - מרכז
עיר - נתניה
מקום - רח' הרצל רח' הפורצים
גוש - 8233
חלקות - 75,98,99
חלקי חלקות - 389,379
3. מסמכי התכנית :
- א. 9 דפים הוראות כתב - להלן תקנון (הכולל טבלת זכויות בניה בגוף התקנון)
ב. תשריט בק.מ. 1:250, יתר הק.נ.מ - 1250 : 1
ג. תכנית בינוי מנחה בק.נ.מ. 250 : 1 נספח מס. 3
ד. נספח תנועה מנחה ומחייב לעניין תקן חניה בק.נ.מ. 1:250
ה. נספח ניקוז
ו. נספח פיתוח לשצ"פ
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. גבולות התכנית :
- גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית : 4.760 דונם.
6. יזם/מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה, רח' תל חי 8 נתניה.
7. בעל קרקע : עיריית נתניה - רח' תל חי 8 נתניה.
8. עורך התכנית : עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים ומתכנני ערים
רשיון מספר : 40263
רחוב גלוסקין 7, ת"א
טל : 036041378, פקס : 036022478
EMAIL : iritdror@netvision.net.il

9. מטרות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בתחום חלקות 75, 98, 99.
- ב. קביעת אזור למסחר ומשרדים, לשצ"פ, ולשב"צ.
- ג. קביעת זכויות בניה ומס' קומות.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת תכנית מירבית.
- ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי בקולונדה בחזית רח' הרצל ומתחת למבנה.
- ח. קביעת קווי בנין.
- ט. קביעת מבנים להריסה.

10. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את כל התכניות הבאות: נת/ 400 / 7, נת/ מק/ 400 / 7 / 96 / ב, נת/ 100 ש - 1 ונת/ 217 והמפורטות נת 217 / 1 נת 2 / 217. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. תכליות, שימושים והוראות בינוי:

- 11.א. אזור מסחרי מיוחד (צבוע בתשריט בצבע אפור ממוסגר באדום)
 במרתף: חניה תת קרקעית + מחסנים.
 על קרקעי: משרדים, מסחר, בתי ספר פרטיים, מרפאות, מרכז רופאים ושירותים אישיים.

הוראות בינוי אזור מסחרי מיוחד

- 11.א.1. תכנית הבינוי הינה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ומהווה נספח מנחה. סטייה מתכנית בינוי תהיה באישור מהנדס העיר בלבד.
- 11.א.2. חומרי הגמר יהיו עפ"י תכנית "כניסה לעיר", התקפה.
- 11.א.3. הבניין יהווה מגדל בולט מעבר לקולונדה. רוחב החזית הבולטת תהיה בין 15-17 מ' אורך. המגדל יבלוט ע"י 2 עמודים שיהוו בסיס לשער בגובה של כ- 18 מ' וברוחב של כ- 10 מ' כמסומן בתשריט ונספח בינוי. יישמרו המידות והפרופורציות למפתח עפ"י החזית לרח' הרצל המהווה חלק מנספח הבינוי.
- 11.א.4. חומרי הגמר של המגדל יהיו מחומרים קשיחים עמידים ורחיצים כגון קיר מסך זכוכית אבן ואלומיניום. חלק החזית הבולט יהיה מחומר גמר שונה מחלק החזית הנסוג. שאר החזית תיסוג מחזית הקולונדה.
- 11.א.5. תכנית פנויה לגינון 18% משטח המגרש תהיה בחלק האחורי של מבנה המשרדים – תנאי להיתר בניה – הגשה של תכנית פיתוח מפורטת כולל נטיעות וריצופים.

- 6.א.11. מספר הקומות יהיה 22 קומות למשרדים. המבנה יהיה מלבני ואנכי לרח' הרצל ברוחב של כ – 22 מ'.
 7.א.11. גובה המבנה לא יעלה על 135 מ' מעל פני הים כולל אנטנות.
 8.א.11. האגף המערבי מדרום למגרש 76 יהיה 3 קומות על פי תכנית הבינוי.
 9.א.11. מתקני עזר יהיו כחלק אינטגרלי מהמבנה בק. קרקע.
 10.א.11. שילוט המבנה יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, ובאישור מהנדס העיר. עפ"י תכנית העיצוב האדריכלית לרח' הרצל.
 11.א.11. לא תותרנה מערכות מיזוג אוויר גלויות ע"ג קירות חוץ וגגות. לא תותרנה על החזיתות מערכות או קווים אלקטרו- מכנים מכל סוג שהוא (כמו חשמל, תקשורת, ביב, מים גז, מיזוג, אוויר, אורור וארובות). נקזי מי הגשם יוסתרו מחזית הבניין.

11.ב. אזור למבנה ציבור (צבוע בתשריט בצבע חום)

בית כנסת קיים.

הוראות לשב"צ

לא תותר כל תוספת בניה מעבר לקיים בפועל עפ"י המפה המבנית תאריך: 11.1.2000, של המודד המוסמך יצחק בן אבי, רשיון מס' 618.

- 11.ג. הוראות לשטח ציבורי פתוח (צבוע בתשריט בצבע ירוק).
 א. גינון ונטיעות.
 ב. מתקני גן, מגרשי משחקים ושעשועים.
 ג. שבילים להולכי רגל.
 ד. ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות - בהתאם להיתרי בניה.
 ה. לא תותר גישה מהשצ"פ למסחר.

פרק ב': זכויות בניה

א. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים

קווי בניה			בניה מקסי לקומה	סה"כ שטחי בניה		מספר קומות	שטח דונם	מספר מגרש	יעוד
קדמי	אחורי	צדדי		שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צדדי	30%	*	157.5%	8	0.955	75 / 2	אזור מסחרי 4
בהתאם לתכנית קיימת	7.60 מ'	- 0 - או 7.40 מ'							
באישור ועדה מקומית				באישור ועדה מקומית			2.007	98/2	שב"צ
							1.193	99	
							0.045	75/1	דרך קיימת
							0.016	98/1	
							0.240	ח.ח. 379	
							0.304	ח.ח. 389	
-----			-----		-----	-----	4.760		סה"כ שטח תכנית

* עפ"י נת' / 100 ש-1, נת' / 400 / 7.

קווי בניה			תכס' מקס'	סה"כ שטחי בניה		מספר יחידות דיוור	מספר קומות מקסימום	שטח דונם	מג'רש מס'	יעוד	
קדמי	אחורי	צדדי		שירות							עיקרי
				תת קרקעי	מעל קרקע						
לרח' הרצל 8 מ' קו בנין למרתף - 0 -	11 מ' קו בנין למרתף - 0 -	5 מ' קו בנין למרתף - 0 -	44%	16,500 מ"ר לחניות לרכב, רמפות מחסנים 6 קומות תת קרקעיות	8,000 מ"ר	משרדים 10,980 מ"ר	22 קומות * אגף מערבי 3 קומות ♦ + 6 קומות תת קרקעיות	2.743 דונם	1	מסחר מיוחד	
					400 מ"ר	מסחר 1,200 מ"ר					
								0.932 דונם		שצ"פ	
כפי שמסומן בתשריט.				16 מ"ר מחסן בחצר	400 מ"ר		בניין קיים 2 קומות	0.480 דונם	3	שב"צ	
								0.605	+75/1 +98/1 ח.ח. + 379 ח.ח. 389	דרך קיימת	
								4.760			סה"כ שטח תכנית

♦ גובה האגף המערבי מזדרום למגרש 76 יהיה 3 קומות עפ"י תכנית בינוי.
* ראה סעיף 11. א. 7.1

♦ גובה האגף המערבי מזדרום למגרש 76 יהיה 3 קומות עפ"י תכנית בינוי.
* ראה סעיף 11. א. 7.1

פרק ג':**1. חנייה:**

- א. כל החניות תהיינה תת קרקעיות מתחת למגרש למעט 2 מקומות חניה תפעוליות. מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתרי בניה, עפ"י השימושים המבוקשים ולא פחות מהמפורט בנספח התנועה.
- ב. רמפות – מעבר לחנייה יהיה ברוחב של 3.80 מ' נטו לפחות.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה – הסדרת דרכי גישה לאנשים עם מגבלות מהדרך לקומת הקרקע של הבניינים. הסדרת הגישה כאמור תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורן.
- ב. תנאי להיתר בניה – רישום, השטח שבין גבול מגרש לקו בניין בחזית רח' הרצל המסומן כשטח לזיקת הנאה למעבר לרכב והולכי רגל, בטאבו.
- ג. הגשת תלצ"ר לאישור הועדה המקומית.

3. הוראות איכות הסביבה:

בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

א. ניקוז:

1. כל שלב של בניה ופיתוח חייב בהסדרת מערכת הניקוז בשיטחו וחיבורה למערך ניקוז כולל, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
2. מי הנגר העילי יופנו לשצ"פ כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית.

ב. ביוב:

עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בריאותיים.
המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת בלבד, ושיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ד. אספקות:

אספקת מים לפי הנחיות מהנדס העיר,
מוני מים ממוחשבים.

4. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

5. זמן ביצוע:

תחילת בניה עד 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.
מימוש של מינימום 50% מזכויות הבניה,
עד 6 שנים ממתן תוקף לתכנית.

טבלת הקצאות שטחים:

מצב קיים					
בעלים	% מהתכנית	שטח	חלקה	גוש	יעוד
עיריית נתניה	20.06%	0.955	75/2	8233	מסחרי
עיריית נתניה	42.16%	2.007	98/2	8233	שב"צ
	25.06%	1.193	99	8233	
עיריית נתניה	0.95%	0.045	75/1	8233	דרך קיימת
	0.34%	0.016	98/1		
	6.39%	0.240	ח.ח.379		
	5.04%	0.304	ח.ח.389		
	100%	4.760			סה"כ שטח התכנית

מצב מוצע						
בעלים	% מהתכנית	שטח דונם	מס. מגרש	חלקה	גוש	יעוד
עיריית נתניה	54.00%	2.743	1		8233	מסחר מיוחד
עיריית נתניה	18.30%	0.932	2		8233	שב"צ
עיריית נתניה	10.08%	0.480	3		8233	שב"צ
עיריית נתניה		0.045		75/1	8233	דרך קיימת
		0.016		98/1		
		0.304		ח.ח.389		
		0.240		ח.ח.379		
	100%	4.760				סה"כ שטח תכנית

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה *

בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה *

יזם/ מגיש התכנית:

עיריית סולסי דרור גרשון
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' גלסקי 7, ת"א 62157
טל: 03-6041378

עורך התכנית: