

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 2005-04-08
 נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/700/א

שינוי לתכנית מתאר נת/700/א, נת/100/ש-1, ולתכנית מתאר מקומית נת/700/ב-2

איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

נבדק ונחתם להפקיד **לאשר**

הדעת הועדה **מתוונת** משנה מיום **29.12.04**
אדרי' דניאל זנוקמן 1.3.05
 תאריך **מחלקת תכנון ומרחב**

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' נת/700/א
 חוועדה המתוונת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **29.12.04** לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון יו"ר **הועדה המחוזית**

מהדורה מס' 15
ינואר 2005

- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
- היוזם : ועד רמת טיומקין באמצעות מר דוד עבאס
- המגיש : ועד רמת טיומקין באמצעות מר דוד עבאס
- המתכננים : אריק שניידר - זורון אחלי - אדריכלים ומתכנני ערים.

מרחב תכנון מקומי - נתניהתכנית מתאר מקומית נת/1/700 א

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/100/ש-1 ותכניות המתאר המקומיות
נת/1/700 ו-נת/2/700 ב'

איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים,
על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
: נפה : השרון
: מקום : נתניה
: גוש : 8238
: חלקות : 23-25, 29-31
: חלקי חלקות : 22, 32-34, 291, 292, 295
: מגרשים בנת/1/700 : 1-54, 56, 63-66, 69, 71
: חלקי מגרשים : 55, 59 א', 68, 70, 72
: מגרשים בנת/2/700 ב' : חלק ממגרש 90
2. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
3. היזום : ועד רמת טיומקין באמצעות : דוד עבאס, ת.ז. 04830451
: רחי בן-גוריון 13 הרצליה, טל': 09-9540706
4. המגיש : ועד רמת טיומקין באמצעות דוד עבאס.
5. המתכננים : דורון אהלי - אדריכל ומתכנן ערים. מ.ר. 33038
: רחי חנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947
6. שטח התכנית : אריק שניידר - אדריכל ומתכנן ערים. מ.ר. 18679
: רחי הרצל 53 נתניה, טל': 09-8822770
: 59.344 דונם.
7. קנה מידה : 1:1250, 1:2500, 1:12500
8. גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול
9. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון).
: ב. תשריט בקנ"מ 1:12,500, 1:2,500, 1:1,250.
: ג. תכנית בינוי עקרוני 1:500 (להלן נספח 2).
: ד. טבלת איזונים והקצאות (להלן נספח 3).
: ה. נספח תנועה וחניה (להלן נספח 4).
: ו. חוות דעת - נספח אקוסטי (להלן נספח 5).
: ז. נספח ניקוז (להלן נספח 6).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.
- ב. שינוי יעוד אזור מגורים ב' ומגורים מיוחד עפ"י נת/7/400, לאזור מגורים ב' מיוחד ואזור מגורים מיוחד א'. שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ ומשצ"פ למגורים, שינוי יעוד דרך ושצ"פ לדרך משולבת, שינוי ייעוד משביל לשצ"פ ושינוי משב"צ לשצ"פ.
- ג. הגדלת מסי יחיד מ-230 יחיד ל-486 יחיד ושטחי בניה עיקריים ושירות.
- ד. הגדלת מסי קומות.
- ה. שינוי קווי בנין.
- ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר וחניה.

11. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש-85, ותכניות מתאר מקומיות נת/1/700 ו-נת/2/700-ב, לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קימות אחרות, תהיה עדיפות להוראות תכנית זו.

12. 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 בצדן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. הוראות בינוי לכל אזורי המגורים :

הבינוי והחזיתות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמתי את המבננים והשימוש בשטחי הקרקע. אופן העמדת המבנים הפינתיים, מסי המבנים במגרש, מרווחי הבניה ומסי הקומות מחייבים. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. פרט לכך חלות על התכנית ההוראות :

א. הבניה תהיה בבניין פינתי (P), או טורי (T), כמצוין בנספח הבינוי. בקומת הקרקע תותר בניית דירות גן וקומות עמודים חלקיות. ניתן לשלב בניית דירות דופלקס בתנאי שמספר הקומות לא יעלה על המצוין בטבלת הוראות הבניה.

ב. גובה הכניסה הקובעת לבנין יהיה 1.2 מ' מעל פני המדרכה באמצע החזית לרחוב.

ג. העמדת המבנים היא עפ"י מרווחי בניה. במקומות בהם מסומן קו בניין צדי בנספח הבינוי הוא מחייב ולא יינתנו לגביו הקלות, פרט לבניה בקיר משותף כמצוין בהמשך. גם אם תבוצע הבניה בקיר משותף, ישמר בקומת הקרקע מרווח כניסה לתניה בן לפחות 6.5 מ' בין 2 הבניינים.

ד. מרווח הבניה הצדי בין 2 בניינים באזור מיוחד ב' יהיה 0 או 6.5 מ' בקיר צד אטום, או 8.0 מ' בקיר צד עם חלונות. בתוספת קומות בהקלה מהתכנית תהיה הבניה בנסיגה בת 1.0 מ' מקיר הצד. בבניינים באזור מיוחד א' לא יפתח מרווח הבניה הצדי מ-10.0 מ'. שני בניינים יוכלו להבנות בקו בניין 0 ביניהם ע"ג גבול המגרש בתנאי הסכמה הדדית ותכנית מתואמת בבקשה להיתר כמצוין בסעיף ה'.

ה. בניית בניינים בקיר משותף ו/או בניינים להם חניה משותפת, תחייב הגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ל-2 בניינים או יותר, ע"י מבקש הבקשה להיתר הראשון במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תחייב את 2 הבניינים לעניין העיצוב הארכיטקטוני, חומרי הגמר, גוונים, פיתוח, גינון ותאורה.

ו. חומרי גמר לבתים ולקירות פיתוח יהיו מאבן נסורה ו/או פסיפס ו/או זכוכית.

ז. תותר בניית אלמנטים ארכיטקטוניים כמו : סככות חניה, גדרות, קירות תומכים, אדניות בנויות, מעקות, פרגולות, ארקדות בשטח המגרש ובתנאי שיהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ומתואמים עם חומרי הגמר שלו.

ת. תותר הבלטת גרעין חדר המדרגות והמעלית עד 1.20 מ' מקו בנין קדמי. הבלטת מרפסות, קורות הצללה אדניות תהיה עפ"י החוק.

ט. דירות גן : באזור מגורים מיוחד א' ו- ב' מיוחד ניתן לצרף לדירות הגן שטח מרתף בתוך גבולות הדירה שמעליו. באזור מגורים מיוחד א' ניתן יהיה לצרף שטח מרתף לדירות הגן בתנאי שלפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן יינתנו בקומת מרתף. ניתן יהיה להצמיד לדירת הגן שטח גינה ובלבד שישאר שטח גינה הסמוך לכניסה כשטח משותף לדיירי הבית.

י. החניה תשולב בפיתוח ובגינון ותרופץ באבנים משתלבות או באבן טבעית. החניה שבקומת העמודים תוסתר מן הרחוב בקיר שישתלב בעיצוב הבניין או הפיתוח.

יא. הגישה לחניית הדיירים, וכן הגישה לרכב שירות וכיבוי אש תינתן במשותף לשני מגרשים סמוכים, ברוחב שלא יפחת מ-6.5 מ', תוך מתן זיקת הנאה הדדית למעבר. זכות זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין ע"פ תקנה 27 לחוק.

יב. תותר בניית מרתף חניה בגבולות המגרש פרט למרווח הבניה הקדמי, לכל מגרשי המגורים. באזור מגורים מיוחד א' תחול חובת הקמת מרתף חניה ויוקפד על הקצאת 30% משטח המגרש לגינון. באזור מגורים ב' מיוחד יוקצה שטח של לפחות 20% מהמגרש כתכנית פנויה לגינון.

יג. לא תותר הקמת גדרות בחזית המגרשים לרחוב. תותר בניית מדרגה גננית בגובה עד 0.4 מ' בלבד. לא תותר הקמת כל גדר בין מגרשים ביניהם קיימת זיקת הנאה למעבר משותף לחניה.

יד. 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. קולטי השמש יוסתרו כחלק מהפתרון האדריכלי של גג הבניין. מתקני עזר לצורכי הבית בלבד לרבות חדרי אשפה, אספקת גז וכו' ימוקמו כחלק מקומת הקרקע או כחלק מפיתוח המגרש, בהתאם לתכנית פיתוח. מחסנים, חדרי עגלות, אופניים ומתקנים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבניין ויכללו בשטחי השירות.

טו. באזור מגורים מיוחד א' תחול חובה להתקין 2 מעליות לבניין מעל 7 קומות מגורים.

טז. חדרי שנאים (טרנסזרמציה) :-

1. באזור מגורים מיוחד א' :- ישולבו חדרי השנאים במבני המגורים.

2. באזור מגורים ב' מיוחד :-

א. במידה וייבנה מרתף ישולבו חדרי השנאים במרתף.

ב. במידה ולא נבנית דירת קרקע ולא נבנה מרתף, ישולבו חדרי השנאים בקומת הקרקע.

ג. במידה ולא נבנה מרתף ונבנית דירת קרקע, תותר בניית חדר שנאים בש.צ.פ, באישור מהנדס העיר.

14. טבלת זכויות בניה למגורים ומסחר :

14.1 מצב קיים :-

סה"כ יחידות לאזור	קווי בנין במ'			שטח הבניה במ"ר למגרש/יח"ד			מס' קומות	סה"כ יחידות לחלקה/ מגרש	שטח חלקה/ מגרש במ"ר	מס' חלקה/ מגרש	יעוד קרקע	
	אחורי	צדדי	קדמי	מעל פני הקרקע		תת"ק שירות						
				עיקרי	שירות							
156	4.0	לפי המצוין בתשריט				450-530 למגרש	קומת קרקע קומה א' קומה ב'	3	510-670	1-52	מגורים ב'	
74	6.0	5.0	לפי המצוין בתשריט			116.6 ליח' 114.7 ליח' 125.0 ליח'	6 קומות+ 3 ד' דופלקס	21 17 15	1200	63-64 65 66	מגורים מיוחד	
	5.0	4.0	לפי המצוין בתשריט			1500 למגרש		2	750 מ"ר לקומה	1300	53	מסחר
230										34.101		סה"כ

14.2. מצב מוצע :-

סה"כ יחידות לאזור	קווי בניין במ'			שטח הבניה במ"ר למגרש				מס' קומות כולל קרקע	סה"כ יחידות לחלקה / מגרש	שטח חלקה/ מגרש בדונם	מס' חלקה/ מגרש	יעד קרקע								
	אחורי	צדדי	קדמי	תת קרקעי		על קרקעי														
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי													
208	6 מ'	לפי המסומן בקו מרוסק בנספח הבינוי לתכנית וכמפורט בסעיף 13 ד'	לפי תו סימון הדרך	מרתף בגבולות המגרש פרט למרווח בניה קדמי	עד שטח הדירה צמודת קרקע שמעל	245 מ"ר לבניין (במג' 12 420 מ"ר) ובקומת קרקע בכל תכנית הקומה מעליה בשטח שאינו משמש שטח עיקרי	784	5	7	0.651	1	מגורים ב' מיוחד								
							784		7	0.652	2									
							770		7	0.512	3									
							784		7	0.577	4									
							784		7	0.591	5									
							770		7	0.538	6									
							770		7	0.560	7									
							770		7	0.510	8									
							784		7	0.510	9									
							784		7	0.540	10									
							784		7	0.540	11									
							784		7	0.540	12									
							840		7	0.540	13									
							840		7	0.540	14									
							770		7	0.540	15									
							840		7	0.540	16									
							770		7	0.540	17									
							770		7	0.540	18									
							770		7	0.540	19									
							770		7	0.510	20									
							770		7	0.510	21									
							770		7	0.524	22									
							784		7	0.543	23									
							770		7	0.530	24									
							770		7	0.530	25									
							770		7	0.587	26									
							770		7	0.587	27									
							840		7	0.605	28									
							1320		12											
350	750	1	חזית מסחרית	1.301	29															
278	6 מ'	לפי המסומן בקו מרוסק בנספח הבינוי לתכנית וכמפורט בסעיף 13 ד'	לפי תו סימון הדרך	מרתף בגבולות המגרש פרט למרווח בניה קדמי	עד שטח הדירה צמודת קרקע שמעל	525 מ"ר לבניין (במג' 37 1960 מ"ר) ובמג' 38 1470 מ"ר) ובקומת קרקע בתכנית הקומה מעליה	1620	9	15	1.181	30	מגורים מיוחד א'								
							1650		15	1.027	31									
							1650		15	1.067	32									
							1725		15	0.951	33									
							1650		15	1.082	34									
							1620		15	1.177	35									
							6496		56	2.409	37									
							4746		42	2.400	38									
							1620		15	1.021	40									
							1695		15	1.061	41									
							1650		15	1.029	42									
							1650		15	1.018	43									
							1620		15	1.080	44									
							1650		15	1.080	45									
							486											34.313		סה"כ

בתנאי ש-50% ממקומות החניה יינתנו במרתף כמצוין בסעיף 13 ט'

14.2. מספר יחיד דיור - המספר המצוין בטבלה הוא סופי, פרט לאיחוד מגרשים, כמצוין בס' 15. תוספת יחיד מעבר למותר עפ"י התכנית יחשב כסטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.

14.3. תמהיל הדירות - שטח עיקרי מינימלי ליחיד יהיה 100 מ"ר.

15. איחוד מגרשים:

במגרשים של 7 יחיד תותר הוספת דירה בקומת הקרקע לכל שני מגרשים בכפוף לאיחוד בין שני המגרשים וקיום הוראות התכנית ביחס לחניה כניסות ויציאות.

16. הוראות מיוחדות לבינוי למגרש 29:

- א. תותר בניית קומת קרקע מסחרית בגובה 6.0 מ' ומעליה תותר בניית קומת מגורים. בפינת הרחובות ישולב תכנון בית מגורים באופי יתר בנייני המגורים.
- ב. החניה תינתן בקומת קרקע ובמרתף תוך הפרדת כניסות החניה ללקוחות ולדיירי בנין המגורים והפרדת חדרי מדרגות ומעליות. תותר בניית רמפה לחניון ממגרש מס' 30, במקרה זה תרשם זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' למעבר רכב חונה עבור מגרש מס' 29.
- ג. למבנה המסחרי יבנו חדרים למערכות ביוב ואצירת אשפה כנדרש עפ"י התקנות כחלק משטחי שירות.
- ד. התכליות המסחריות המותרות יהיו ע"פ נת/7400, פרק ד' סעיף 3. חזית חנויות.
- ה. רעש - בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום למטרדי רעש יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו מניעת מטרדי רעש ועמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- ו. פסולת - במגרש 29 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יובטחו שטחים למתקנים למחזור, דחיסה ואצירת פסולת.

17. הוראות מיוחדות לדרכים

הדרכים המשניות יפותחו כמדרחוב ויותר בהם השימוש להעמדת רכב כיבוי אש בזמן חירום.

18. הוראות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגינות נוי ופנאי לרבות מגרשי משחקים לילדים, מעברים ציבוריים להולכי רגל. תותר הצבת מתקני גן וריהוט רחוב וכן יותר מעבר הולכי רגל דרך שטח השצ"פ אל הבניינים.
- ב. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשצ"פ אלא בכפוף לסעיף 13. טז', תת סעיף 2, ס"ק ג'.
- ג. פיתוח השצ"פ יעשה ע"פ תכנית פיתוח הכוללת: נטיעות, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מעברים מרוצפים, תאורה, ניקוז וכו'.

19. הוראות מיוחדות:

- 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.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע עבודות תשתית ופתוח לרבות כבישים, מדרכות, ביובים רשת מים תאורה וכו'.

20. חניה:

- על התכנית יחולו תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983) וכן בהתאם להנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה. החניה תינתן בתוך גבולות המגרש ולא פחות מהמפורט להלן:
- א. באזור מגורים ב' מיוחד: - 1.4 מקומות חניה ליחיד עד 120 מ"ר ו-2 מק' חניה מעל 120 מ"ר.
 - ב. באזור מגורים מיוחד א' - 1.5 מק' חניה ליחיד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 מק' חניה ליחיד מעל 120 מ"ר.
 - ג. תותר כניסה משותפת לחניה ותותר בניית מרתף חניה משותף, למגרשים גובלים, בכפוף לרישום זיקת הנאה למעבר לחניה וחניה.

21. רישום שטחים:

- א. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום באמצעות מודד מוסמך עפ"י תכנית זו.
- האחריות להכנת התכנית, רישומה בלשכת רשם המקרקעין ועלותם יהיו על יזם התכנית.
- ב. כל השטחים המיועדים בתכנית זו, לבנייני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים או המיועדים לעירייה לפי החלוקה החדשה בתכנית זו, ירשמו ע"ש עיריית נתניה ללא תמורה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, אלא אם יועברו על שמה בדרך אחרת.

22. עתיקות:

גוש 8238 חלקות 23, 24, ו-26 הנו שטח עתיקות מוכרז עפ"י י.פ. 4188 מיום 30.1.94 וחלות עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6
23. תנאי למתן היתר בניה :-

- א. סימון ע"ג הבקשה להיתר בניה של שטח זיקת ההנאה.
ב. רישום בלשכת רשם המקרקעין של זיקת הנאה ההדדית למעבר לחניה, לחניה ולמעבר בין מרתפי החניה.
ג. הגשת תלצ"ר לאישור הועדה המקומית והתחייבות יזם התכנית לגמר הטיפול ואישור התלצ"ר.
ד. הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבן אחד לפחות, שטח התחום בין דרכים, לאישור ועדה מקומית.
ה. יינתן מיגון אקוסטי לדירות מקומה חמישית ומעלה לכל אורכן של החזיתות של שתי שורות המבנים, המזרחית והמערבית הקרובות לדרך הארצית מס' 2. החזיתות הצפונית והדרומית יהיו מוגנות בהתאם. כל זאת על פי המפורט בפרק ההמלצות וסיכום בנספח האקוסטי הנלווה לתכנית זו. היתר הבניה לבניינים אלו ילווה בחו"ד של מהנדס אקוסטי מוסמך, המעידה על התאמת פרטי הבקשה לדרישות הנספח האקוסטי, לאישור היחידה הסביבתית בעיריית נתניה.
ו. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון מי הנגר העילי, לרבות בנושאי החדרה והשהיה, בהתאם לנספח הניקוז.
ז. השלמת הנחת קו הניקוז העירוני לאיסוף עודפי הניקוז מהשכונה.

24. תנאי להוצאת טופס 4 :- הגשת תלצ"ר לאישור המודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל.

25. הטל השבחה :- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי הוראות החוק.

26. חישוב שטחים :-

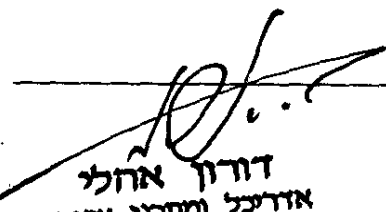
התוכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בני ליבוביץ מ- 22.12.99 ועודכנה ב- 08.01.2002

27. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה.

28. חתימות



חתימת היוזם



דודן אחלי
אודיכל ומתכנן ערים
ת.ד. 13038

אודיכל שמואל אהלי
הרצל 53, מנחת המעלה
טל: 02770 892770, 02770 892725

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת הועדה המחוזית
לתכנון ובניה מחוז המרכז רמלה

עדכונים :

20.04.2003	מהדורה מס' 12 :-	30.07.2001	מהדורה מס' 7 :-	22.10.1999	מהדורה מס' 2 :-
17.06.2003	עדכון מודד לשטחים :-	20.09.2001	מהדורה מס' 8 :-	17.02.2000	מהדורה מס' 3 :-
09.11.2003	מהדורה מס' 13 :-	11.01.2002	מהדורה מס' 9 :-	23.02.2000	מהדורה מס' 4 :-
04.01.2004	מהדורה מס' 14 :-	02.02.2002	מהדורה מס' 10 :-	22.04.2001	מהדורה מס' 5 :-
09.01.2005	מהדורה מס' 15 :-	14.03.2002	מהדורה מס' 11 :-	19.05.2001	מהדורה מס' 6 :-