

4-15225

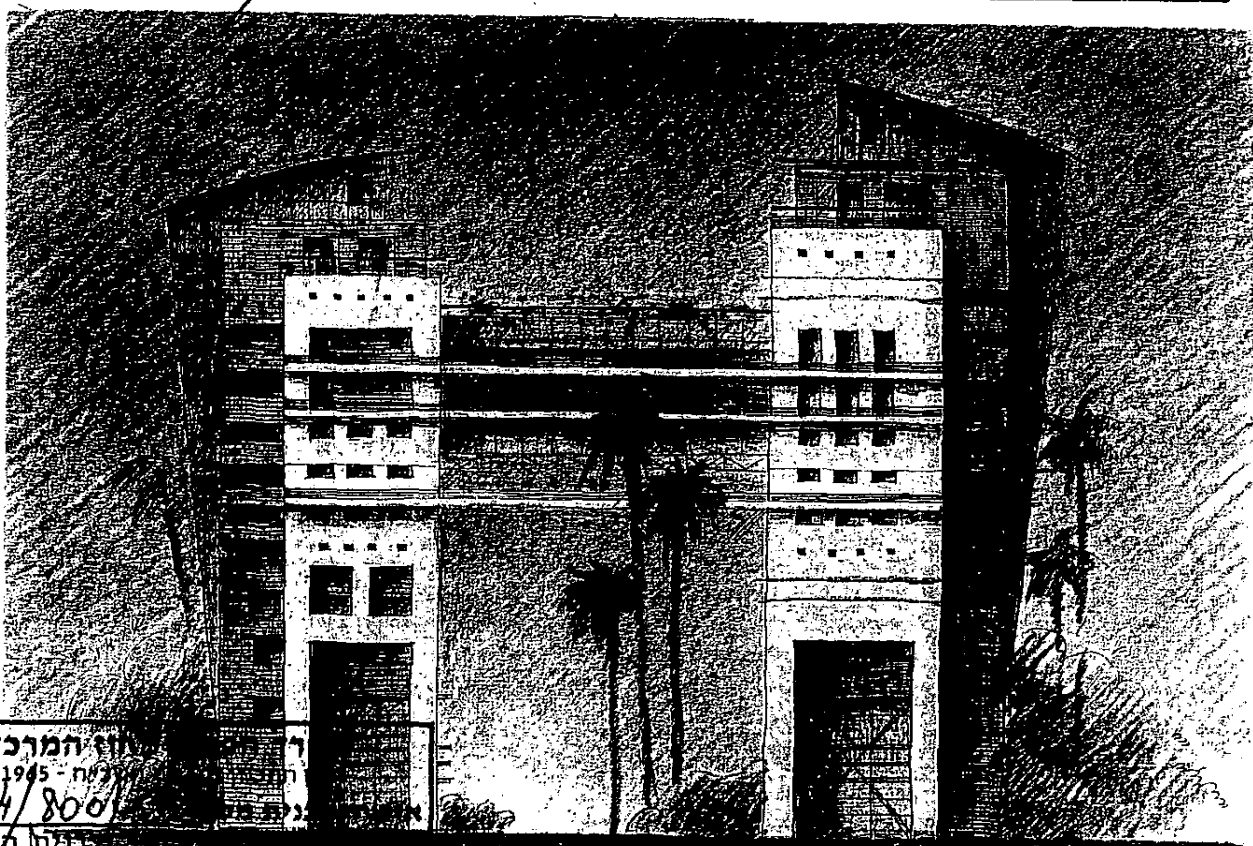
2004 יולי

משרד הפנים
מחוז מרכז
28-00-2004

25.7.04
64/800
28-00-2004

חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
24/1/01 מיום 11
מחוז מרכז
מחוז מרכז - נתניה

משרד הפנים
מחוז מרכז
15-00-2004
נתקבל
תיק מס' 1



חוק המרכז
1965
64/800
החליטה
20.6.04
לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר מקומית נת / 800 / 64

- שינוי לתכנית מתאר נת / 400 / 7 , נת / 400 / 7 / 96 / ב
- נת / 100 / ש" 85
- שינוי לתכניות מפורטות - נת / 343 / 4 , נת / 343 / 5
- נת / 343 / 12

התכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
לפי פרה ג' סעיף ז לחוק התכנון והבניה התשס"ה
הוראות התכנית - תקנון

ובדק וניתן להפקיד / לאשר
אדר' דונוב
26.10.04
מתכנן מחוז המרכז
תאריך

1. שם תכנית – תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת / 800 / 64.

2. מקום:

מחוז - מרכז
 נפה – השרון
 עיר – נתניה
 מקום – רח' גד מכנס, מרכז העיר נתניה
 ועדה מקומית – נתניה
 גוש - 8263
 חלקות - 104,103, 117 (חלק)
 מגרשים – 107,106 לפי נת / 343 / 12

3. מסמכי התכנית –

- א. 13 דפים - הוראות בכתב (להלן התקנון)
- ב. תשריט בק.מ. 1: 250 (תרשים סביבה בק.מ. 1: 2500)
- ג. תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1: 250
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה
- ה. חו"ד סביבתית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמות.

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו באה לשנות את התכניות הבאות:
 שינוי לתכנית מתאר נת / 400 / 7, נת / מק / 400 / 7 / 96 / ב'
 נת / 100 / ש- 85
 שינוי לתכניות מפורטות – נת/ 343 / 4, נת/ 343 / 5, נת / 343 / 12.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל
 תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
 על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 13.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

6. שטח התכנית – 3.332 דונם.

7. יזם / מגיש התכנית – הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
 רחוב תל חי 8, נתניה

8. בעל קרקע – עיריית נתניה.
 רחוב תל חי 8, נתניה

9. עורך התכנית – עיריית סולטי דרור גרשון אדריכלים ומתכנני ערים

רשיון מספר: 40263
 רחוב גלוסקין 7, ת"א
 טל: 036041378, פקס: 036022478
 E-mail: Arch@iritdror.co.il

10. מטרות התכנית:

- א. איחוד חלקות בהסכמה על פי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.
- ב. שינוי יעוד ממגרש לחניה למגורים מיוחד או מלון.
- ג. תוספת זקביעת תכליות ושימושים מותרים.
- ד. קביעת זכויות בניה, מס' קומות, מס' יחידות דיור ותכסית מרבית.
- ה. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ו. קביעת זיקות הנאה.
- ז. שינוי וקביעת קווי בניין.

11. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים:

- א. במגרש מס' 1 א' + 1 ב' – מגורים או מלון כמפורט להלן:

1. מגורים מיוחד:

במרתפים -

חניות פרטיות, חניות ציבוריות, חניה במסגרת קרן חניה, מחסנים, מקלט, חדרי מכונות והסקה.

בקומת קרקע – מסחר,

שטחים ציבוריים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור, כניסות ומבואות, מסחר וקומת עמודים מפולשת.

קומה א' –

מבואה ושטחים ציבוריים, לצורכי הדיירים.

בקומות עליונות –

מגורים

יחידות דיור בתמהיל כמפורט: גודל יחיד ממוצעת 100 מ"ר עיקרי.
יתרו עד 10 יחיד בשטח הקטן מ – 75 מ"ר. סה"כ 60 יחיד.

או

2. מלון - לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות.

במרתפים – חניות לצורכי המלון, חניות ציבוריות, חניה במסגרת

קרן חניה, מחסנים, מקלט,

חדר מכונות, מיזוג והסקה.

בקומת קרקע – מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים עם זיקת הנאה

לציבור, לובי למלון.

קומות עליונות – חדרי מלון.

3. לא ניתן יהיה לבנות חלק מהמגרש כמגורים וחלק כמלון.

ב. שפ"פ עם חניה ציבורית תת קרקעית – מגרש מס' 2:

שטח פתוח לטובת הציבור המיועד ל:

ככרות גנים שדרות וגינות

חניונים תת קרקעיים

שבילים להולכי רגל

ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות

ג. שפ"פ – מגרש מס' 1 ג'

ישמש למעבר הציבור אל הטיילת.

בתחום השפ"פ החל מגובה 27.00 מפני הקרקע הסופיים. תותר הקמת חלק מהבנין

המגשר בין שני חלקי הבנין לשימוש המותר מגורים או מלון.

1. א. טבלת זכויות בניה - מצב קיים:

גוש וחלקה	ייעוד	שטח(דונם)	סה"כ בניה	שטחי	תכנית
גוש : 8263 מגרשים : 106,107	חניה	1.501	---	---	---
גוש : 8263 חלקות : 103,104	שצ"פ	1.650	---	---	---
גוש : 8263	דרך קיימת	0.181	---	---	---
סה"כ		3.332			

מגרש	יעד	שטח	מס' מקסי' קומות	מס' יח"ד	מס' מבנים	סה"כ שטחי בניה				תכנית %	קווי בניה ²		
						עיקרי		שירות			צדדי	לשפ"פ ולשפ"פ	לשפ"פ רחוב
						מעל קרקע	תת קרקעי	מעל קרקע	תת קרקעי				
גוש : 8263	מגורים מיוחד	1,300 דונם	מבנה 11 קומות + מבנה 13 קומות	60 יח"ד ³	2	6000	250	2000	9000	40	4 מ' ⁴	0	4 מ' ⁴
מגרש 1 א' 1 ב'	מסחר		1 + מסחר			480 מ"ר		160 מ"ר	לחניות לרכב, רמפות, מחסנים ⁴				
מגרש 1 ג'	שפ"פ	0.201	⁸						חדר טרנספורמציה				
2	שפ"פ	1.650											
3	דרך קיימת	0.181											
	סה"כ	3.332	13	60	² 2	6480	250	2160					

1 לכל יחידת דיור תהיה זכות למחסן עד 12 מ"ר בתנאי עמידה בתקני חניה נדרשים.

2 בכל קומה יהיה מרחב מוגן קומתי, על פי הוראות הג"א (לא ממ"ד).

3 מגורים מיוחד - תמהיל הדירות יהיה כדלקמן : גודל יח"ד ממוצעת - 100 מ"ר עיקרי. יותר עד 10 יח"ד בשטח הקטן מ 75 מ"ר.

4 חניון ציבורי יהיה בקומה תת קרקעית עליונה על כל המגרשים הנ"ל. חניה לרכב למגורים תהייה תת קרקעית תחתונה על כל המגרשים הנ"ל. תהיה הפרדה בין החניות הפרטיות לציבוריות.

5 חדר כושר לרווחת הדיירים - במקרה וחדר הכושר יהיה מסחרי, יתווספו עבורו שטחי חניה נדרשים בהתאם לתקן.

6 אם המבנה יבנה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית, יותר קו בנין צדדי של 1.5 מ' בקומות העליונות, בשיפוע שיחל מקומה 5 ומעלה.

7 2 מבנים מחוברים בגשר ע"פ הוראות.

8 בניה בגשר עפ"י פרק א' סעיף 11 ג'.

9 קוי בניין תת קרקעיים למרתפי חניה במגרשים 1א, 1ב, 1ג, ו - 2 יהיו 0 בכל הצדדים מקומת הקרקע הכוללת את השפ"פ ועד גובה 27.00 מ מעל פני הקרקע המרחק בין המבנים על מגרשים 1א ו 1ב לא יפחת מ- 25 מ' מעל גובה 27.00 מ' אגפי המבנה יהיו מחוברים ויבנו מעל השפ"פ.

10

טבלת זכויות בנייה למלון - מצב מוצע:

מגוּש	יעוד	שטח	מס' קומות	מס' חדרי מלון מקסי.	מס' מבנים	סה"כ שטחי בניה				תכנית %	קווי בניה ²			
						עיקרי		שירות			צדדי	לשפ"פ בין האגפים	לשפ"פ ולשפ"פ	רחוב גד מכנס
						מעל קרקע	תת קרקעי	מעל קרקע	תת קרקעי					
גוש: 8263	מלון	1.300 דונם	מבנה 11 קומות + מבנה 13 קומות	120 חדרים ³	2	6000 מ"ר + 480 מ"ר	עד 250 מ"ר ⁵	2000 מ"ר ²	9000 מ"ר ⁴	40	4 מ' ⁶	10	0	4 מ' ⁷
מגרש א' 1 בי' 1 + מסחר			1 + מסחר ⁸					160 מ"ר	לחניות לרכב, רמפות, מחסנים חדר טרנספורמציה					
מגרש ג' 1	שפ"פ	0.201												
2	שצ"פ	1.650												
3	דרך קיימת	0.181												
	סה"כ	3.332	13	120	2	6480	250	2160						

2 בכל קומה יהיה מרחב מוגן קומתי, על פי הוראות הג"א (לא ממ"ד).

3 עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות ובאישורם.

4 חניון ציבורי יהיה בקומה תת קרקעית עליונה על כל המגרשים הנ"ל. חניה לרכב למגורים תהייה תת קרקעית תחתונה על כל המגרשים הנ"ל. תהיה הפרדה בין החניות הפרטיות לציבוריות.

5 חדר כושר לרווחת באי בית המלון - במקרה וחדר הכושר יהיה מסחרי, יתווספו עבורו שטחי חניה נדרשים בהתאם לתקן.

6 אם המבנה יבנה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית, יותר קן בנין צדדי של 1.5 מ' בקומות העליונות, בשיפוע שיחל מקומה 5 ומעלה.

7 2 מבנים מחוברים בגשר ע"פ הוראות.

8 בניה בגשר עפ"י פרק א' סעיף 11 ג'.

9 קווי בניין תת קרקעיים למרתפי חניה במגרשים 1א, 1ב, 1ג, ו- 2 יהיו 0 בכל הצדדים

10 מקומת הקרקע הכוללת את השפ"פ ועד גובה 27.00 מ מעל פני הקרקע המרחק בין המבנים על מגרשים 1א ו 1ב לא יפחת מ- 25 מ' מעל גובה 27.00 מ' אגפי המבנה יהיו מחוברים ויבנו מעל השפ"פ.

1. הוראות בינוי לאזור מגורים מיוחד או מלונאות -

תכנית הבינוי תהיה מחייבת בנושאים הבאים :

- א. המבנה יבנה בצורת "שער" : 2 מגדלים + גשר.
- ב. מגדלים, לכל מגדל תהיה כניסה נפרדת.
מגדל 1 יהיה בגובה 11 קומות, מגדל 2 יהיה בגובה 13 קומות + קומת מסחר.
- ג. בגשר יהיו שימושים והתכליות הבאות :
יחידות דיור או חדרי מלון, מבואות ומרפסות או מסעדה. המרחק בין שני המבנים, לא יפחת מ - 24 מ'. הגשר יהיה מקומה 9, בגובה 27.00 ממפלס המדרכה.
התכנית המקסימלית של מבנה הגשר והקומות מעליו תהיה 23% בלבד.
הגשר יהיה בגובה של 3 קומות מקסימום. הגשר ייסוג מהחזית הקדמית של המגדלים ב - 2 מ' מינימום.
כל המבנה יהיה מפורק כך שרק 50% מרוחב הבנין יגיע עד קו בנין קדמי.
- ד. קוי בנין צדדי מקומת קרקע - 4 אם המבנה יבנה עפ"י נספת הבינוי המצורף לתכנית, יותר קו בנין צדדי של 1.5 מ' בקומות העליונות בשיפוע שיחל מקומה 5 ומעלה.
- ה. קומת הקרקע תהיה במפלס המדרכה של גז מכנס.
- ו. תכנית מקסימלית של 2 מגדלים תהיה - 40% בלבד מהמגרש.
- ז. תכנית הפיתוח של הגיגון מתחת לגשר תשתלב בפיתוח הנופי של השצ"פ עפ"י הוראות מהנדס העיר.
מתחת לגשר לא תותר כל בניה. השטח יהיה מיועד לגיגון ופיתוח בלבד.
- ח. חומרי הגמר של כל חזיתות הבנין לכל הצדדים כולל תחתית הגשר ותחתיות המרפסות. יהיו חומרים קשיחים, עמידים ורחיצים כגון : קיר מסך, זכוכית, אבן ואלומיניום.
- ט. יש לשלב בין 2 חומרים שונים מינימום.
- י. מערכות מיזוג אויר יהיו מוסתרות, ומערכות קולטי השמש והדוודים יהיו מוסתרים.
- יא. המרפסות יהיו פתוחות. לא יותרו פרגולות.
- יב. השטח מתחת לגשר, המסומן בשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור יהווה מעבר ציבורי פתוח, ויהווה המשך פתוח של מדרכה בגד מכנס במפלס הרחוב + 0.50 ברוחב של 5 מטר, ותהיה עליו זיקת הנאה לכל הציבור.
השטח הנ"ל יירשם בהערת אזהרה בטאבו או בלשכת רשם המקרקעין לצורך זה, ולפיה תעמוד הזכות לציבור לצמיתות וללא תמורה למעבר הטיילת.
- יג. תהיה זכות מעבר לתשתיות עירוניות בחזית הרחוב ובתחום המגרש עד לעומק של 1.5 מ'.

- א. השטח מיועד ל: ככרות גנים שדרות וגינות, תניונים תת קרקעיים, שבילים להולכי רגל, ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות.
- ב. בתחום השצ"פ לא תותר השקיה בלתי מבוקרת של אזורי גינות העלולה להשפיע על יציבות המצוק.
- ג. ראה להלן פרק ג' סעיף 3 ח'.

3. חניה:

- א. לא תהיינה חניות עיליות למעט חניית אוטובוס ורכב תפעולי להורדה והעלאת נוסעים בלבד.
- ב. הכניסות והיציאות לרכב יהיו בהתאם לנספח חניה המצורף לתכנית זאת.
- ג. כל החניות תהיינה תת קרקעיות מתחת למגרשים. מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן הבא:
לדירות עד 80 מ"ר – 1 מקומות חניה.
לדירות ששטחן בין 80-120 מ"ר – 1.5 מקומות חניה.
לדירות מעל 120 מ"ר – 2 מקומות חניה.
תקן חניה למלון יהיה עפ"י תקן חניה למלונות ביום אישור התכנית.
החניות למגורים או למלון תהיינה נפרדות מהחניות למסחר ומהחניות הציבוריות. במידה ויבנה מלון יתוכנן מפרץ חניה לאוטובוס לצורך העלאת והורדת נוסעים.
תרשם זיקת הנאה לציבור לחניה מתחת למגרש המשמש המגורים או מלונאות.
עבור 75 מקומות חניה שיהיו פתוחים לציבור במשך כל ימות השנה.
- ה. בכל מקרה מרתף החניה יהיה תת קרקעי ללא בליטות מעבר לגובה המדרכה של רחוב גד מכנס.
- ו. החניון תחת השצ"פ יחויב בכיסוי קרקע של לפחות 1.5 מ' אדמה, המפלס העליון של פני הקרקע בשצ"פ לא יעלה על זה הקיים בטיילת המצוק שבסביבתו.
- ז. בנוסף לחניה הדרושה עפ"י השימושים בתכנית ובהתאם לנספח חניה לתכנית – יוקצו 75 מקומות חניה ציבורית וממוקמות במרתף הראשון.
להלן רשימת המגרשים להם מוקצים מקומות חניה במסגרת קרן חניה:
8263 / 32 – 10 מקומות
8262 / 33 – 3 מקומות
8270 / 101 – 5 מקומות
8262 / 46 – 14 מקומות
8263 / 38 – 19 מקומות
- ח. חניה תת קרקעית בשצ"פ: בשטח השצ"פ מס' 2, תותר חניה תת קרקעית בהתאם להוראות הבאות:
1. החניה תחת השצ"פ תהיה חניה ציבורית או שתוכר ע"י הרשות המקומית לבעלי הזכויות במגרש מס' 1 לצורך חניה בכפוף לכל דין.
2. גג מרתף החניה יהיה נמוך ב 1.5 מטר לפחות ממפלס הקרקע בשצ"פ הגובל בו, ויחופה בקרקע עד לגובה הקרקע בשצ"פ הגובל מצפון ומדרום.
3. ינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון, כך שישתלבו בפיתוח השצ"פ ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו.

1. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לנספח פיתוח לכל תחום התכנית שיוגש בקני"מ 1:500 על רקע מפה מצבית טופוגרפית ויכלול פיתוח שטחי הגינון וזיקת ההנאה, ויציג רצף מפלסים מרח' גד מכנס אל הטיילת, גינון, נטיעות, תאורה, ריצופים, שבילים, שילוב הפתרונות לאורור חניונים בפיתוח הגנני באישור היחידה הסביבתית, הטמנת צוברי גז, ציון חומרים מפורטים, והבטחת השתלבות הפיתוח בתחום התכנית עם המשך הטיילת מצפון ומדרום.
- ב. הגשת תכנית בינוי בהתאם לשימוש המבוקש מגורים או מלון אשר תכלול עיצוב ארכיטקטוני וכמפורט בפרק ג' סעיף 1 וכן פתרונות להסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלויות ופתרונות להסתרת מתקנים טכניים ואחרים בהתאם לשימוש המבוקש (מיזוג אויר, אנרגיה סולרית, אנטנות, מסתורי כביסה וכד') פתרונות לאגירה וסילוק אשפה נפרדים למסחר ומגורים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת העצים הקיימים בתחום השצ"פ המוצע למיקום אתר באזור טיילת המצוק.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית העירונית לנושאים הבאים:
- דו"ח אקוסטי המציג את הדרכים למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש במבנה המוצע בכללם מערכות מכאניות כגון: מנועים, מפוחים, גנרטור.
 - אוורור החניון ומיקום פתחי האוורור.
 - מערכת מיזוג האוויר.
 - מניעת מטרדי ריח בין השאר תכנון פיר, מתקני סינון ואמצעים נוספים.
 - שפכים, בין השאר תוצג ההפרדה בין קווים סניטריים לשפכים תעשייתיים ומתקני קדם טיפול.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוט והצגת חמרי הגמר והציפוי המוצעים לבניין שהם בעלי עמידות גבוהה באזורי חוף.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת האמצעים שינקטו למניעת פגיעה בעצים ברחוב גד מכנס.
- ז. יוגשו פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אויר לכל יח"ד, ופתרונות למערכת קולטי שמש ודוודים לכל יח"ד. בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ח. 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.
- ט. בנוסף לאמור לעיל תנאי למתן היתר בניה למלון יהיה באישור משרד התיירות.

י. הגשת תכנון לביסוס מרכיבי התכנית :
בעת תכנון תכנית הביסוס של כל מרכיבי הפרוייקט יילקח בחשבון תהליך נסיגת המצוק. התכנון, ביסוס עמוק על כלונסאות יבטיח את יציבות המבנה גם במקרה של התרחשות אירוע נסיגה ויקטין את המאמצים הפועלים על המצוק.

יא. הגשת תכנית לצורכי רישום לאישור הועדה המקומית.

יב. הגשת הסכם חתום ע"י חברת תחזוקה אשר תדאג לניהול ולתחזוקה הולמת של המבנים והשטחים שביניהם כולל שטח השפ"פ.

2. תנאי להתחלת ביצוע עבודות עפר

א. בניית קיר זמני לתקופת הבניה בגבול המערבי, צפוני ודרומי של השצ"פ.

ב. בעת ביצוע חפירת המרתפים תילקח בחשבון יציבות דפנות החפירה.

ג. לא תותר עבודת כלים כבדים וחפירה מעבר לתחום התכנית מערבה.

ד. בעת דיפון החפירה יעשה שימוש במסמרי עפר ו/או עוגנים דרוכים לדיפון החפירה הקרובה למצוק לצורך חיזוק שכבות הקרקע ולהקטנת התזוזה הצפויה במצוק.

ה. בכל שלבי הבניה ולאחר סיומה, בתקופות קצובות, יערך ניטור דופן המצוק לצורך מעקב אחר תזוזות המצוק.

ו. במידה וניטור דופן המצוק יזהה תזוזות בראש המצוק, יבוצעו במידת הצורך עבודות דיפון בראש המצוק למניעת דרדרת סלעים מראש המצוק לחוף.

ז. עבודות דיפון בראש המצוק, במידה וידרשו, יכללו תכנון נופי ויציעו את האמצעים למניעת פגיעה חזותית במצוק.

3. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה הראשון :

א. הגשת תלצ"ר למודד המחוז.

ב. משלוח תלצ"ר מאושרות ע"י המודד המחוזי, למשרד רשם המקרקעין.

ג. בתחום המסומן כשפ"פ בתשריט מתחת לגשר של המבנה תרשם אצל רשם המקרקעין הערת אזהרה בגין זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.

ד. החניה למגורים תוצמד ליחידות הדיור ותרשם אצל רשם המקרקעין בזיקת הנאה.

ה. תרשם אצל רשם המקרקעין הערת אזהרה בגין מעבר חניה ציבורית במגרש למגורים.

ו. חתימה על הסכם עם חברת אחזקה על אחזקת כל השטחים המשותפים במבנים ובמגרש, כולל השפ"פ וניהולם בצורה מיטבית לתקופה של מינימום 5 שנים, והתחייבות כל רוכשי הזכויות בנכס על הסכם זה.

4. תנאים לאכלוס הבניין:

א. פיתוח בפועל של השצ"פ באזור המבנה בשילוב עם השטח המגוון במבנה.

5. 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. ביוב:

בהתאם להוראות מהנדס העיר.

ב. אספקת מים, מוני מים ממוחשבים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז סילוק אשפה, לפי הנחיית מה"ע.

ג. מערכות חשמל תקשורת, כבלים וכו' יהיו קרקעיים ובתחום המגרשים.

ד. מכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניה – 1965.

ה. הוראות בדבר מניעת מטרדים:

לא יותרו בשטחי המסחר שימושים לבידור ושימושים אחרים הכרוכים בהפעלת מערכת כריזה וקול אלא אם אשרה היחידה הסביבתית העירונית חוות דעת אקוסטית הכוללת פתרונות למניעת רעש ואישרה גם את יישומם בפועל.

ו. ניקוז:

ניקוז המגרש למגורים מיוחד יהיו לכיוון מזרח, מי הנגר ומי המרזבים ינוקזו למערכת התיעול העירונית ולא יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. מערכת איטום נאותה תבטיח מניעת כל חדירה של נגר עילי לתחום המצוק.
מי הנגר בשצ"פ ינוקזו גם הם לכיוון מערכת התיעול העירונית.

6. התכנית הוכנה על רקע מפה מצבית טופוגרפית מהמודד אריה פלנר מספר רשיון 561, ועודכנה ביום 05.09.2000.

7. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

8. זמן ביצוע:

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

מצב קיים					
בעלויות	% מהתכנית	שטח בדונם	חלקה	גוש	יעוד
עיריית נתניה	17.29%	0.576	(15) 106	8263	חניה
עיריית נתניה	17.26%	0.575	(17) 107	8263	חניה
	5.25%	0.175	(10)	8263	חניה
	5.25%	0.175	(12)	8263	חניה
עיריית נתניה	2.70%	0.090	(14)	8263	דרך קיימת
עיריית נתניה	2.73%	0.091	(16)	8263	דרך קיימת
עיריית נתניה	24.76%	0.825	(13) 103	8263	שצ"פ
עיריית נתניה	24.76%	0.825	104	8263	שצ"פ
	100.00%	3.332			סה"כ שטח התכנית

מצב מוצע					
בעלויות	% מהתכנית	שטח בדונם	מגרש	גוש	יעוד
עיריית נתניה	45.05%	1.501	1	8263	מגורים או מלון
עיריית נתניה	5.43%	0.181	3	8263	דרך קיימת
עיריית נתניה	49.52%	1.650	2	8263	שצ"פ
	100.00%	3.332			סה"כ שטח התכנית

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בתניה

יוזם/ מגיש התכנית:

עיריית נתניה

עיריית סולסי דרור גרשון
אדריכלים ומתכנני ערים
רחי גלוסקין ת"א 57
טל: 03-9041378

עורך התכנית: