

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/מטרה לתכנון ולבניה מועדה

מס' תכנית: 26
 מס' תיק: 13/9/00

מחוז מרכז
 מרצב תכנון מקומי נתניה

תכנית
 התקבל מיום: 10.1.03
 מס' תכנית: 13/9/00
 מס' תיק: 13/9/00

4-15296

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי נתניה

מס' תכנית: 26
 מס' תיק: 13/9/00

תכנית מתאר מקומית נת/401/29/א'1

- תאריך: 19.12.1999
- עדכונים: 16.02.2000
- 12.03.2000
- 18.05.2000
- 18.07.2001
- 08.05.2003
-

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. (נת/401/29/א'1)
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך: 18.10.04

יו"ר הועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי נתניה
 תכנית מתאר מקומית נח/401/29/א'1
 שינוי לתכנית מתאר נח/400/7; נח/מק/7/96/ב'
 לתכנית מפורטת: נח/401/10; נח/401/23; לתרש"צ 3/14/20

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית נח/401/29/א'1
2. מקום התכנית : מחוז : מרכז
 נפה : שרון
מקום : נתניה, רח' שי עגנון. ק. נורדאו
גוש : 7958
חלקה : 89
3. שטח התכנית : 2100 מ"ר
4. יוזם/מגיש התכנית : מ.א. נתנאל חברה לבנין ועבודות ציבוריות בע"מ ח.פ. 510842750
 רח' סוקולוב 48 חולון 58322 טל. 03-5059998 פקס. 03-5055591
 ע"י אריה נתנאל ת.ז. 53557211
5. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-8823075
 אדר' מ. בר-און מס' רישוי 6687
7. תאריך : תאריך : 19.12.99
 עדכון : 16.02.00
 12.03.00
 18.05.00
 18.07.01
 08.05.03
8. מסמכי התכנית : א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
 ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 ; 1:500 ; 1:12500.
 ג. נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1:500 (נספח מס' 1)
 ד. נספח תנועה וחניה (נספח מס' 2)
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד למדפאה, למסחר משולב במגורים.
 ב. קביעת הוראות בינוי, קוי בנין ומס' קומות.
 ג. קביעת שטחי הבניה המותרים.
 ד. קביעת מס' יח"ד מותרות.
 ה. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור.
10. כפופות התכנית : על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר נח/400/7, נח/400/96/ב', לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת וכן הוראות תכנית נח/401/23, נח/401/10 ותרש"צ 3/14/20. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנ"ל הוראות תכנית זו עדיפות.

11. הוראות בניה : א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 14 (טבלת זכויות בניה).

ב. קווי בנין:

- צפון מזרח: מסחרי - 0 מ'. מגורים - 5 מ'.
דרום מזרח: מסחרי - 8 מ'. מגורים - 3 מ'. למעט פינת מבנה המגורים עד 1 מ' עפ"י נספח בינוי.
דרום: מסחרי - 6 מ'. מגורים - 5 מ'. למעט פינת מבנה המגורים עד 3 מ' עפ"י נספח הבינוי.
דרום מערב: מסחרי - 0 מ'. מגורים - 12 מ'.
מרתפים - ניתן לבנות בקו בנין 0 בכל הצדדים.

ג. מס' קומות וגובהן:

קומה	תכלית	גובה
1. מרתף עליון חניה		קומה כמ' 3.90 מ'
2. מרתף תחתון חניה		3 מ'
3. קרקע מסחר		6 מ'
4. מפולשת מחסנים, ח' מכוונות, ח' כושר, לובי		4 מ'
5. ק' א"א 11 קומות מגורים טיפוסיות		3 מ'
6. ק' יב' דירות גג (דופלקס)		3 מ' + 3 מ'
7. קומה טכנית		עפ"י הדרוש
8. גובה מירבי של גג ק' טכנית 51.00 מ' ממפלס הכניסה לבנין.		

ד. גינון ופיתוח:

1. שמח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-25% משטחו לא כולל חניות ומיסעות.
2. עומק הקרקע בשטחים המגוננים בהם ינטעו עצים לא יפחת מ-1 מ'.
3. תכנית הפיתוח תכלול אמצעי גישה לחוגבלי תנועה לק' הקרקע למגורים ולמסחר.
4. גינון מתחת לקומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.

ה. בינוי:

1. הבינוי והעיצוב האדריכלי של המבנה בנספח הבינוי מס' 1 יהיה מנחה בלבד, אך קובע בכל הנוגע למספר הקומות, קווי בנין, העמדת המבנה ושטחי הבניה, הפרגולה בק' קרקע סביב המבנה ובדירות הדופלקס.
2. שינויים בבנין מעבר לכך לא יראו כשינוי התכנית.
3. חומרי גמר: גמר חיצוני יהיו מחומרים עמידים כדוגמת לוחות אבן, אריחים קרמיים או שוה ערך.
3. מרפסות לא מקודרות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ו. יח"ד

1. 44 יח"ד ב 11 קומות
2. דירות גג (דופלקס)
סה"כ: 46 יח"ד
2. גודל יח"ד לא יקטן מ 100 מ"ר שמח עיקרי.
3. ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה עד 10% בתנאי שימושו כל זכויות הבניה בחלקה.
4. מס' יח"ד המאושרות מבטא דרישה מהותית לתכנית, מתבסס על צרכי הציבור באזור ועל אופי הסביבה הקרובה. כל תוספת תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

12. זיקת הנאה לציבור: בתחום השטח המקווקו בתשריט בקווים אלכסוניים תהיה לציבור זיקת הנאה למעבר.

13. טבלת זכויות בניה מצב קיים

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה	שטח שרות			שטח עיקרי			קומה	שטח מגרש בד'	מס' מגרש	יעוד
	ד	צ	ק		% משטח עיקרי	במ"ר	תכלית	% משטח מגרש	במ"ר	תכלית				
	5	5	0	1100		260	מחסנים	40	840	מרפאה	2100	89	בנין ציבורי מיועד למרפאה	
				1000		1000	חניה							
	5	5	0	1000		160	מחסנים	40	840	מרפאה				
	5	5	0	1000		160		40	840	"				
	5	5	0	1000		160		40	840	"				
				50		50	טכני		-					
				5150	53.3	1790		160	3360					
				3050	15.8	530		120	2520				סה"כ על קרקעי:	
				2100	37.5	1260		40	840				סה"כ תת קרקעי:	

* - צפון מזרח : צפון מערב
** - דרום מזרח

14. טבלת זכויות בניה מוצעות

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה	שטח שרות			שטח עיקרי			קומה	שטח מגרש בד'	מס' מגרש	יעוד
	ד	צ	ק		% משטח עיקרי	במ"ר	תכלית	% משטח מגרש	במ"ר	תכלית				
	-	0	0	2100		2100	חניה			-	2100	89	מסחר משולב	
	-	0	0	2100		2100	חניה			-				
	6	8	0	1000		160		40	840	מסחרי	קומה קרקע		במגורים (46 יח"ד)	
מבואה	3	3	1	152		152	מגורים							
	5		2											
			5											
גלריה	-	0	0	100				4.8	100	גלריה מסחרית				
גגון				290		290	למסחרי							
מחסנים טכני						433	מגורים				קומה מפולשת			
מזנון אוויר						118	מסחרי							
44 יח"ד	3	3:1	12	5610		1210		209.5	4400	מגורים	א-יא' (11 ק')			
מגורים	5	"	"	380		100		13.3	280	מגורים	יב' "דופלקס" (2 יח"ד)			
חדרי שנה		"	"	320		100		10.5	220					
מכונות טכני				150		150					גג			
				8553	46.5	2713		278.1	5840				סה"כ על קרקעי:	
				4200	71.9	4200		-	-				סה"כ תת קרקעי:	
				12753	118.4	6913		278.1	5840				סה"כ:	
				1508		568			940				סה"כ מסחרי:	
				7045		2145			4900				סה"כ מגורים:	
				4200		4200							סה"כ תניות:	

* - צפון מזרח : צפון מערב עפ"י נספח הביניים

15. הוראות מיוחדות:
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד מועד בו יהיה לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים מדרכות, ביבים, רשתות מים, תאורה, גנים וכו'.
 - ב. מיכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקונו 1965, תוספת שניה סימן ח'.
 - ג. תהיה הפרדה בין תא לאצירת אשפה למגורים לבין המסחר.
 - ד. בבקשה להיתר יוקצו מחסנים פרטיים ו/או משותפים וגודלם.
 - ה. לא תותר הצבת מתקני מ.א. על החזיתות הקדמיות של הבנין. הצבתם תתבצע במקום מוצנע משולב אורגנית בבנין.
 - ו. קולטי השמש על גג מבנה המגורים יוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי הולם.
 - ז. הכניסות לשטח המסחרי ולמגורים תהינה נפרדות.
 - ח. ניתן להקים גלריות בשטח המסחרי עפ"י חוק התכנון והבניה.
 - ט. מתקני עזר ושטחי שירות למגורים ולמסחר לרבות ח' אשפה, אספקת גז, מחסנים יהיו חלק אורגני מהמבנה.
 - י. תשמר רצועה בקוונטור המבנה עד עומק 1.5 מ' מתחת לתקרת המרתף העליון בצמוד לחזיתות הרחובות המשולבים לצורך העברת תשתיות עירוניות.

16. חניה
- א. תקן חניה - החניה תהיה על פי תקן חניה תקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה והחניה.
 - ב. מרתפי חניה - יובטח אוורור נאות למרתפי חניה עפ"י הנחיות יועץ אוורור ובאישור היחידה לאיכות הסביבה העירונית.
 - ג. מרתף חניה עליון מיועד לחניה למסחר ולמגורים. החניה למגורים תהיה מופרדת ומבוקרת כמפורט בנספח התנועה.
 - ד. החניות התפעוליות והפריקה והטעינה יהיו במפלס ק' הקרקע בתחום המגרש כמפורט בנספח התנועה.
 - ה. החניה תהא כולה תת קרקעית למעט החניה התפעולית. מפלס תקרת המרתף העליון לא יעלה מפני מפלס המדרכה בחזית הכניסה למגרש. גובה מילוי קרקע מעל למרתף באזורים המיועדים לגינון לא יפחת מ-1 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים.
 - ו. העלאת חניות תת קרקעיות אל מעל הקרקע תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

17. תשתיות:
- א. מים וביוב - יבוצעו עפ"י הנחיות מה"ע.
 - ב. מערכות חשמל תקשורת ומידע בתחום המגרש תהינה תת קרקעיות.
 - ג. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת.
 - ד. ח' טדנספורמציה יהיה בתחום הבנין עפ"י אישור חב' החשמל.
 - ה. מי נגר עלי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים ואמצעי השהית נגר, כגון: חיבור מרזבי גבות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים או תכסית פנויה של 30% לפחות לכל עומק הקרקע וכד' - הכל במגמה להעשרת מי תהום. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור מהנדס הועדה לתפרוץ הנגר עפ"י הנחיה זו.

18. שילוט ופירסום: מיקום וגודל השילוט לפירסום במבנה המסחרי יעוגנו בתכניות הבקשה להיתר בניה.

19. תנאים למתן טופס 4 והיתר בניה:

- א. תנאים למתן היתר בניה:
 1. הגשת, עם הבקשה להיתר בניה, תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 כולל פתוח השצ"פ במגרש 81 שמצפון מערב לתכנית, לרבות החניה הציבורית ודרך הגישה אליה.
 2. הגשה עם הבקשה להיתר - הנחיות יועץ אקוסטי לנושא מיגון וקירוי חצר המשק למבנה הסמוך.
 3. אישור מהנדס הועדה לפתרון מי הנגר בהתאם לסעיף 17 ה' לעיל.
 4. הסדרת דרכי גישה מהרחוב לקומת הקרקע של המבנה למוגבלי תנועה, תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורן.

ב. תנאים למתן טופס 4:

1. רישום הערת אזהרה במשרד המקרקעין בגין זיקת הנאה למעבר הציבור.
2. ביצוע מיגון אקוסטי לחצר המשק של המבנה המסחרי הסמוך עפ"י הנחיית יועץ אקוסטי מוסמך.
3. תנאי למתן טופס 4 למבנה המגורים, הסדרת החניה הציבורית במגרש 81 (שצ"פ), שמצפון מערב לתכנית.

20. חישוב שטחים: התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך צבי שובך רישיון מס' 240 מיום 21.7.99 ועודכנה ביום 20.03.2003.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

22. ביצוע התכנית: יוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים ממועד מתן תוקף לה.

חתימות

בעל הזקנה:

מטאס אלטאס אלטאס אלטאס
אלטאס אלטאס אלטאס
אלטאס אלטאס אלטאס

היום:

המתכננים:

בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים

אנו קנו היתונג...
 דוד אמודי
 אדריכל המחוז
 30-12-2004