

9.1.07
2.3.06
513

4 חוץ

(1)

40 7015917

תכנית
התקבל ביום 18.1.06
מסי תכנית 51/800
מסי תיק 25.6.03

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / מיון 25.6.03 (2108)

15/1/06

מתקן חמור

16.3.06
תאריך

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/800 / 51

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
אישור
13/9/00
26
מז"ס
מזכיר חסי
מזכיר חסי
ד"ר שמואל

משרד הפנים
מחוז מרכז
29.01.2006
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 51/800
תכנית מאושרת מכח
סעיף 108 גז פחוק
25.6.03
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי נתניה תכנית מפורטת נת/800/51

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, נת/100/ש/1, נת/101, לתכניות מפורטות נת/229, נת/51/229, נת/28/229 ולתכנית מתאר מקומית נת/מק/7/96/ב'.
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1. **מקום התכנית :** מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה
גוש : 8261 חלקה : 1 חלקי חלקה : 99
גוש : 8260 חלקי חלקה : 27
רחובות : גבע, שד' בנימין, לילינבלום
2. **בעל הקרקע :** אמנון אהרונים
עיריית נתניה
מנהל מקרקעי ישראל - דרך פ"ת, ת"א
03-5401416 רח' הבנים 25א', רמה"ש
03-8603311 רח' תל חי נתניה
03-5638111 דרך פ"ת, ת"א
3. **היוזם/מגיש :** חברת "רוני ארי"
אמנון אהרונים
056-447000 ת.ד. 8165 נתניה
03-5401416 רח' הבנים 25א' רמה"ש
4. **המתכנן :** אדריכל חיימי שניידר
שד' בנימין 60 נתניה
מס. רשיון 28678
09-8616024
5. **שטח התכנית :** 3,490 מ"ר
6. **קנה מידה :** 1 : 500 1 : 2500
7. **גבול התכנית :** כמסומן בתכנית בקו כחול
8. **מסמכי התכנית :** א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון).
ב. תשריט בקנה מידה 1 : 500 1 : 2500 (להלן : התשריט).
ג. נספח בינוי עקרוני (להלן : נספח מס' 1).
ד. נספח תנועה (להלן : נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. **מטרות התכנית :** א. איחוד וחלוקה מחדש בתחום מגרשים 4 ו-5 בהסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה -1965.
ב. שינוי יעוד : מאזור מסחרי 3 לאזור מסחרי מיוחד וחלק מן השצ"פ לאזור מסחרי מיוחד.
ג. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
ד. הגדלת מס' יחיד מ-17 ל-36 ומס' הקומות.
ה. קביעת הוראות ומגבלות בניה, שמושים ותכליות.
ו. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי.
ז. קביעת קווי בנין.
ח. קביעת מבנים להריסה.

10. **כפיפות לתכנית :** על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש-85, נת/101, בתכניות מפורטות נת/51/229, נת/28/228 ובתכנית מתאר מקומית נת/מק/96/7/400. לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות 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 "תקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. **הכנת תכנית בנוי**
א. כתנאי להיתר בנייה ע"י הוועדה המקומית תיערך תכנית הבנוי שתגדיר את שמושי הקרקע בתחום התכנית ובכפוף לקבוע בתכנית זאת.
ב. תכנית הבנוי תגדיר שימוש בחומרי גמר שיהיו בסטנדרד גבוה ובציפויים קשיחים.
ג. תכנית הבינוי תהיה טעונה אישורה של הוועדה המקומית.
13. **הוראות בניה**
א. זכויות הבניה וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה ונספח הבנוי.
ב. על מגרש A יבנה בנין אחד בלבד.
ג. תמהיל דירות : לא יותר משליש מן הדירות בנות 3 חדרים (80 מ"ר שטח עיקרי מינימלי לדירה). לפחות שליש מן הדירות יהיו בנות 4 חדרים כ"א (95 מ"ר שטח עיקרי מינימלי לדירה) ולפחות שליש מן הדירות בנות 5 חדרים כ"א (110 מ"ר שטח עיקרי מינימלי לדירה).
ד. שימושי הקרקע המסחריים יתאפשרו ב-2 הקומות הראשונות בלבד.
ה. גובה הבניין לא יעלה על 45 מ' ממפלס הכניסה לבנין. גבהים אלו לא כוללים מתקנים טכניים, מעקות על הגג של הקומה העליונה.
ו. תכנית הקרקע של קומת הקרקע ועד מכסימום של 2 קומות מעליה, הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות, לא תעלה על 62 אחוזן כ- 1000 מ"ר. שטח עיקרי מקסימלי בקומת קרקע עד 650 מ"ר.
ז. תכנית קומה טיפוסית מעל הקומות המסחריות והקומה המפולשת, הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות, לא תעלה על 55% (כ-900 מ"ר). השטח העיקרי המקסימלי לא יעלה על 600 מ"ר.
ח. הכניסה למגורים תופרד משטחי המסחר והמשרדים, כל השטחים הבנויים בקומת הכניסה של המגורים והמשרדים יהיו שטחים משותפים (לכל שימוש בנפרד) למטרות : לובי כניסה, מחסנים, חדרי פעילות, אשפה, חדרי מדרגות, פירי מעליות, חדרי טכניים וכיו"ב (להלן השטחים המשותפים).
ט. ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים. שטח מחסן דירתי מינימלי 3 מ"ר.
י. ניתן לבנות פרגולות ואלמנטים של ריהוט רחוב מעבר לקווי הבניין.

14. טבלאות הוראות וזכויות בניה :

מצב קיים :

האזור וסימונו בתכנית	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר		קווי בניין מינימליים	
						מעל לקר'	מתחת לקר'	רח' גבע	רח' לילנבלום
* מסחרי 3 (סגול מנוקד מותחם אדום)	5	1131	10	17	עפ"י נת/100 ש' , 167.5 % 6% + עבור הריס ה, סה"כ 173.5 % 30% ק ומה	על פי נת/7/400 ונת/100 ש'		6.5 מ'	5.5 מ'
שצ"פ (ירוק)	4	502	דרך קיימת (אוקר)						
	27/1	282							
	99/1	19							
	סה"כ	803							
סה"כ שטחי התכנית	2, 3 חלקים מ- 27-1 99	1556							
		3490							

הערות :

* השימושים המותרים : מסחר, משרדים וכן מלונות, מגורים בהסכמת הוועדה המקומית.
 ** קו בנין "0" מתייחס רק ל-2 הקומות התחתונות שמעל לקרקע. לא יותרו מלאכות הפוגעות באיכות הסביבה והנוקדות ליותר מ-3 כח סוס והמהוות מטרד לדיירים.
 ככל שקיים מבנה על קו בנין צדדי "0" בגובה מעל 2 קומות, המבנה המבוקש יוצמד ויותאם לגובהו בהתאם.
 מרתפי חנייה תת-קרקעיים יבנו בקו בנין "0" של המגרש לאחר ולצדדים, ובהתאם לנת/96/7/400/ב'.

מצב מוצע :

האזור וסימונו בתכנית	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר		קווי בניין מינימליים מעל לקרקע			
						תחת	מעל לקרי	רח' גבע	רח' לילנבלום	שצ"פ (שדי בנימין)	מזרח
מסחרי מיוחד (פסים אלכסוניים אפור וסגול)	A	1633	9 קומות מעל ק.ק. + ק.א. ק. מפולשת	36 *	4899 4500** 3700***	4899		מרתפים קווי בנין 0.0 מ' לכל הצדדים. ק.ק. + ק.א.			
								5 מ'	5 מ'	0 מ'	10 מ'
								ק. ב. ומעלה			
								5-3 מ'	3-5 מ'	0 מ'	6-8 מ'
שצ"פ (ירוק)	B	301									
דרך קיימת (אוקר)	3, 2 חלקי ס מ: 27 ר-99	1556									
סה"כ שטחי התכנית		3490									

* תמהיל דירות לפי סעיף 13.ג.

** שטח עיקרי לחלופה א'

*** שטח שרות מעל לקרקע לחלופה א'

חלופה א' - מסחר + מגורים :

3 ק' מרתפי חנייה + 2 ק' מסחר בשטח עיקרי של עד 1200 מ"ר + ק' מפולשת + עד 9 קומות מגורים בשטח עיקרי של עד 3300 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי מכסימלי : 275.5%.
כל הפונקציות למגורים תהיינה נפרדות מן המסחר, כולל חניות.
ניתן להעביר עד 250 מ"ר עיקרי מ-2 הקומות התחתונות לקומות העליונות.

חלופה ב' - מסחר + משרדים :

3 ק' מרתפי חנייה + ק'ק' מסחר + ק'א' למסחר או משרדים (כולל מרפאות) בשטח עיקרי של עד 1600 מ"ר לשתי הקומות + ק' מפולשת + עד 7 קומות משרדים (כולל מרפאות) בשטח עיקרי של עד 3299 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי מכסימלי : 300%.
ניתן להעביר עד 250 מ"ר עיקרי מ-2 הקומות התחתונות לקומות העליונות.

15. חנייה : החנייה בתכנית זו תהיה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמי"ג 1983 ותיקונים שיאושרו מעת לעת, ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח התחבורה (נספח מס' 2).

16. מרתפים : א. תותר הקמת 3 מרתפים לתכליות הבאות : חניה, מעברים, חללים טכניים, אחסנה, פריקה וטעינה. ניתן להוסיף מרתפי חניה נוספים, באישור הועדה המקומית.
ב. יותרו מרתפים בגובה של עד 3.30 מ' נטו.

17. **בצוע הריסה:** המבנים המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.
18. **תשתיות:** א. אספקות: מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.
 ב. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.
 ג. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתכנית הבנוי והפתוח בתאום ואשורו של מה"ע.
 ד. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.
 ה. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה 1965, על תקונו.
19. **אחזקת שטחים משותפים:** א. כל השטחים המשותפים בתחום מגרש A, לרבות מרתפים, מעברים, רחבות, שטחי גינון וכיו"ב יפותחו על ידי היוזמים ועל חשבונם, עפ"י תכנית פתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
 ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולם של השטחים המשותפים באופן שתבטיח תחזוקתם ושמירתם לתקופה ארוכה.
20. **תנאים למתן היתר:** א. אשור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי בסטנדרד גבוה, ע"י הועדה המקומית, תכנית הפיתוח תכלול את מגרש B וכל שטחי המדרכות שבין הבניין המוצע לכבישים ההיקפיים - בתאום עם מח' גנס ונוף.
 ב. הגשת תכנית לצורכי רישום ע"י וע"ח יזם התכנית לאישור הועדה המקומית.
 ג. תכנון ותקצוב הקמת רמזור בצומת שדי בנימין/רמז/לילנבלום, זאת במידה וקיים הצידוק לרימזור עפ"י הקריטריונים של משהת"ח. ביצוע הרמזור ע"י וע"ח יזם התכנית בהתאם להסכם עם העיריה.
 ד. רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה להולכי רגל בחזית המסחרית.
 ה. בקומות שבהן יוגדרו שטחים למעבר הציבור במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור.
 ו. תכנון גישה נוחה לנכים בקומת הקרקע מן הרחוב.
21. **תנאים למתן טופס 4:** א. משלוח תכנית לצורכי רישום למודד המחוזי לאישור.
 ב. פתוח מגרש B וכל המדרכות ההיקפיות, עפ"י תכנית הפיתוח.
 ג. במידה וקיים הצידוק לרימזור עפ"י הקריטריונים של משהת"ח - יבוצע הרמזור בצומת שדי בנימין/לילנבלום/גבע, על חשבון היזם.
 ד. הסטת המדרכות בחזית המסחרית על ידי ועל חשבון היזם ובתאום עם אגף התשתית.
22. **תנאי לקבלת תעודת גמר:** משלוח תכנית לצורכי רישום מאושרת ע"י המודד המחוזי למשרד רשם המקרקעין.
23. **רישום שטחים:** כל השטחים המיועדים בתכנית זאת לשטחים ציבוריים ירשמו ע"ש עיריית נתניה ללא תמורה בהתאם להוראות החוק, אלא אם יועברו על שמה בדרך אחרת.

(תקנון נת/800/51)

24. **הוראות לשצ"פ :** כל השטחים המיועדים בתכנית זאת לשטחים ציבוריים ירשמו ע"ש עיריית נתניה.
25. **הוראות מיוחדות :** א. תוספת יחיד מעבר למותר בתכנית זאת יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - סטייה ניכרת - תשכ"ז.

ב. ח. טרנספורמציה (במידה וידרש) ימוקם בתחום המבנה.
ג. מערכות למזוג אויר ולחימום יוסתרו.
ד. לא תותר הקמת כל גדר מסביב לגבולות המגרשים החדשים, פרט לגבול המזרחי של מגרש A.
ה. תינתן זכות למעבר תשתיות בפינת המרתף הצפון מערבית, במידות של 1.0 מ' לכל כיוון עד לעומק של 1.5 מ' מתחת ל-0.0 של הבניין, במידה והמעבר ידרש ע"י אגף התשתיות בשלב בקשת היתר הבניה.

26. **שלבי ביצוע :** א. ניתן לבצע את התכנית בשלבים ולהוציא היתרי בניה בהתאם, כולל בנית החניונים התת-קרקעים, כולם או חלקם.
ב. גמר ביצוע התכנית, עד 10 שנים מיום אישור התכנית.

27. **אתר עתיקות :** א. גוש 8260 ח"ח 27 הינו שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. י"פ 4918, מיום 18.5.64, עמ' 1410. גוש 8261 חלקות 1, 99 הינם שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התל"ח, 1978. י"פ 1091, מיום 18.5.64, עמ' 1410.
ב. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות - 1978.
ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפרת הצלה), יבצעו היום עפ"י תנאי רשות העתיקות.
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור על העתיקות.
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות יחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

28. **חישוב שטחים :** חישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך לזר בן ציון, רשיון מס' 298 ביום 1.10.00, תוקנה ב-7.5.02, עודכנה ב-15.1.06.

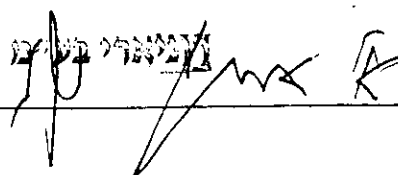
29. **היטל השבחה :** היטל השבחה יוטל כחוק.

30. **לוח הקצאה :**

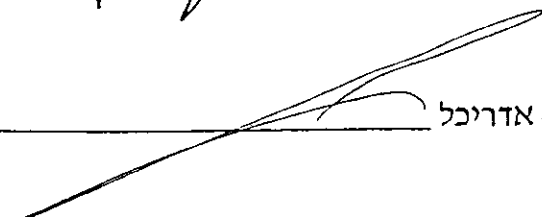
מצב קיים				מצב מוצע			
מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	בעלות	מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	בעלות
5	מסחרי 3	1131	אמנון אהרני	A	מסחרי מיוחד	1633	אמנון אהרני
4	שצ"פ	502	אמנון אהרני				

30. חתימות :

חתימת היוזם

אמנון אהרונ
חברת "רוני ארי"


חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל


חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית