

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.11.2007
נת קבל
תיק מס':

תכנית
התקבל בה
מס' תכנית
מס' תיק
8.8.07
7380
82-13

4016885

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/800/13

שינוי לתכניות המתאר נת/400/7 ונת/100/ש-1.
שינוי לתכניות נת/114, נת/48/114 ונת/57/114.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בתיבת מס' 29 מיום 27/11/07
מתדס העיר
י"ד הועדה

תכנית גני סולז

יולי 2007

מהדורה מס' 20

בעל הקרקע: עיריית נתניה ואחרים.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

המגיש: ח.ל.ת - החברה לפיתוח ותיירות נתניה בע"מ.

המתכנן: אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/11/07 לאשר את התכנית.
י"ד הועדה

מרחב תכנון מקומי נתניה**תכנית מתאר מקומית נת/800/13**

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1. שינוי לתכניות נת/114, נת/48/114 ונת/57/114.

1. מקום התכנית : מחוז: המרכז

נפה : השרון

מקום : מרכז נתניה, פינת הרחובות הרצל ודיזנגוף.

גוש : 8264 חלקות : 3-8 וחלקה 155 בחלק.

2. בעל הקרקע : עיריית נתניה ואחרים.

3. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

רח' הצורך 3 נתניה, טל': 09-8603187, פקס': 09-8603468.

4. המגיש : ח.ל.ת - החברה לפיתוח ותיירות נתניה בע"מ.

רח' הצורך 1 נתניה, טל': 09-8622175, פקס': 09-8333797.

5. המתכנן : אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 33038.

רח' חנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947, פקס': 09-7486195, דואל: doron@ohalvarc.co.il

6. שטח התכנית : 12.238 דונם.

7. קנה מידה : 1:500, 1:1250.

8. גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. מסמכי התכנית:

א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).

ב. תשריט בקני"מ 1:500, 1:1250 ו-1:12,500 (להלן: התשריט).

ג. תכנית בינוי מחייב, למעט חזיתות וחלוקה פנימית, בקני"מ 1:250 ו-1:500 - ב-2 גיליונות (להלן: נספח בינוי)

ד. טבלת ייעודי שטחים ובניה.

ה. נספח תחבורה מחייב בקני"מ 1:500.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית (התקנון) לשאר מסמכי תגברנה ההוראות.

10. מטרת התכנית:

א. שינוי שטח מיעוד ש.ב.צ, למגורים מיוחד.

ב. שינוי שטח מיעוד מסחרי 4 ומגורים ב' לשטח מסחר ומשרדים מיוחד ו.ש.צ.פ.

ג. קביעת שטח לחניה ייעודית פרטית וחניה ציבורית במרתפי חניה.

ד. קביעת שטח פנימי כ.ש.צ.פ. לכיכר ציבורית פנימית בין בית הכנסת הגדול לבין הבניינים שלאורך הרחובות הרצל ודיזנגוף.

ה. קביעת זכויות הבניה, הוראות הבינוי, העמדת הבניינים, מספר הקומות ועיצוב אדריכלי עקרוני.

ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב בין המגרשים.

ז. קביעת מבנים להריסה.

ח. שינוי יעוד דרך לשצ"פ ושינוי דרך משולבת לדרך.

ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו.

11. **כפיפות לתכניות:-**

תכנית זו תגבר על כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחומה. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1 וכן הוראות תכניות נת/114, נת/48/114 ונת/57/114 למעט ההוראות ששונן בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. פרוט מונחים והגדרות:-

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל, 1970 (להלן "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. משרדים /או מגורים על גבי מסחר מגרשים (1) ו-(2):-

במגרשים מס' (1) ו-(2) תותר בניה בקו בנין אפס בכל גבולות של המגרשים בגובה 6 קומות על גבי קומת מסחר כפולה, פרט לחלקו המזרחי של מגרש מס' (1) בו תותר, על פי המוצג בנספח הבינוי, בנית 12 קומות על גבי 2 קומות מסחר/ משרדים כמפורט בסעיף א' להלן:

- א. קומת המסחר הכפולה תהיה בגובה מרבי של 6.0 מ'.
 1. בחזית הפונה לרחובות הרצל ודיזינגוף תותר בניית חלל בגובה - 6.0 מ' ובתוכו מפלס גלריה.
 2. בחזית הפונה אל הכיכר הפנימית ניתן יהיה לבנות 2 קומות מסחר בגובה כולל של 6.0 מ', או כמפורט בסעיף א.1. לעיל.
 3. בפינת כיכר דיזינגוף תותר קומת מסחר נוספת בגובה 3.0 מ' בנוסף לאמור לעיל בס' א.1. ו-א.2. בפינה זו יקבע שער אל המבנה ואל הכיכר הפנימית כמוצג בנספח הבינוי.
- ב. תותר בניית משרדים בודדים, דירות משרד, ו/או דירות רגילות במספר ובמסגרת שטחי הבניה כמצוין בטבלת ייעודי שטחים ובניה שבמסמך זה. שימוש מעורב של משרדים ומגורים יותר על פי נת/100-ש-1 ו-נת/7/400.
- ג. בקומת הגג תותר בנית קומה חלקית נוספת בתנאי נסיגה בת 2 מ' משולי הגג, בתנאי עיצוב מיוחד לגג, הבניה תהיה כדוגמת המוצג בנספח הבינוי, במסגרת השטחים העיקריים המותרים, כמצוין בנספח הוראות הבניה ובתשריט.
- ד. בקומת הקרקע תיבנה קולונדה במלא היקפה ורחבה לא יפחת מ-2.5 מ'. בקולונדה תישמר ותרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בכל רחבה ולא תותר הקמת גדר או מכשול מכל סוג כגון: סגירת חורף או הצבת שולחנות וכסאות.
- ה. תותר הקמת פרגולות צל כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל, שטחן לא יחשב במניין השטחים העיקריים להיתר.
- ו. יינתן דגש על עיצוב מיוחד תוך שימוש בחומרי גמר קשיחים ובאיכות גבוהה, על פי תכנית לעיצוב אדריכלי שתוגש לכל המתחם, לאישור הועדה המקומית בשלב הבקשה להיתר הבניה.
- ז. זכויות הבניה במגרשים (1) ו-(2) כוללים את השטח הבנוי הקיים. במידה ויחלט כי הבניה במגרשים תתבצע תוך השארת המבנים הקיימים, תבוצע הבניה ע"ג המבנים הקיימים בתנאי שהחזיתות הקיימות יותאמו לחזיתות המוצעות וישופצו בהתאם, עפ"י הוראות מהנדס הועדה המקומית.

14. מגורים מיוחד, מגרש (3) - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

- א. במגרש (3) תותר בנית 90 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 75 מ"ר ב-8 קומות על גבי קומת עמודים כפולה בחזית אל רחוב דיזינגוף והכיכר הפנימית, שתשמש למבואות הכניסה ושירותים לדיירים.
- א. הבניין יבנה כך שבקומת הקרקע תישמר הזיקה אל הכיכר הפנימית, אל החזית של מבני המסחר והמשרדים שבמגרשים (1) ו-(2). בין שני הבניינים, במגרש (2) ובמגרש (3) בתחום מגרש השצ"פ (5), יבנה אלמנט מחבר שיצור את השער הדרומי לכיכר הפנימית.
- ב. קומת הקרקע תהיה בגובה 6 מ' ותותר בה בנית קומת גלריה במסגרת השטחים העיקריים לשימוש ורווחת הדיירים למועדון, חדר כושר, ספא וכיו"ב. תיבנה קולונדה בחזית אל הכיכר הפנימית ואל רח' דיזינגוף, בהתאמה לקולונדה במגרשים (1) ו-(2).
- ג. יינתן דגש עיצובי מיוחד ל"שבירת" המאסה הבנויה של הדירות ע"י הפרדה למס' גושים, דרוג, נסיגות ושימוש בחומרי גמר קשיחים כמוצע בנספח הבינוי העקרוני.
- ד. שטחי הבניה למטרות עיקריות ושטחי השרות כמפורט בתשריט ובטבלת ייעודי שטחים ובניה וכך גם לגבי מרווחי הבניה.
- ה. בחזית הדרומית של הבניין לא תותר התקנת מנועי מזגנים או כל מכשיר ו/או מתקן אחר הגורמים מטרדי רעש וזיהום אויר. כמו כן לא יותר בה מיקום מתקני האשפה וסילוקה.
- ו. זכויות הבניה במגרש (3) כוללים את השטח הבנוי הקיים במגרש. במידה ויחלט כי הבניה במגרש תתבצע תוך השארת המבנים הקיימים, יש לתאם עם הועדה המקומית את החזיתות שלהם ואת שיפוצם.

15. ש.ב.צ. - הוראות בינוי ושימושים מותרים :-

מגרש מס' (4) מיועד לבית הכנסת הגדול בגובה 3 קומות ע"ג קומת מרתף. במרווח הבניה תותר בנית קולונדה היקפית ופרגולת צל.

16. הוראות מיוחדות ושימושים בדרך המשולבת, מגרש (6) :-

- א. ה"רחוב המשולב" יהיה דרך מרוצפת למלא רוחבה לשימוש משותף של רכב שרות והולכי רגל. התחברותה לדרכים הרגילות תהייה באמצעות אבן שפה מונמכת תוך הדגשת השינוי המתחייב בכללי הנהיגה והזהירות.
- ב. ריהוט הרחוב, תאורה וגינון ישולבו במסגרת תכנית הפיתוח הכללית של המתחם, כמו כן תותר בו הקמת פרגולת צל להולכי רגל המובילה אל בית הכנסת.

17. הוראות מיוחדות ושימושים בש.צ.פ. :-

מגרש מס' (5) משמש ככיכר הפנימית של המתחם. הכיכר תהיה מרוצפת ותותר בה בנית פרגולות ומעברים מקורים להולכי רגל. ישולבו בה פינות צל ומנוחה, בריכות מים לנוי בלבד, ריהוט רחוב ותאורה. הכיכר המרוצפת תהיה גג החניון הציבורי המתוכנן למתחם.

18. תנאים להוצאת היתר בניה :-

- א. היתר בניה בתחום התכנית יינתן לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני, שתעשה על פי הנחיות תכנית הבינוי המחייבת המהווה חלק מתכנית זו, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הבינוי לביצוע תכלול את כל החניון התת"ק, כולל חצרות המשק לשימוש המסחר. יש לקחת בחשבון אפשרות בניה בשלבים כמפורט להלן:
 1. הריסת המבנים הקיימים במגרש מס' 3.
 2. בכל מקרה יתוכנן ויבוצע חניון בארבעה מפלסים בשטח מגרש המגורים המיוחד (3) והשצ"פ (5). חניון זה יכלול את הגישה לרחוב דיזנגוף, חניונים לרכב פרטי (כולל הפרדה לחניון דיירים), וכן חצר משק תת"ק לשימוש המסחר.
 3. תוצג אפשרות תכנון וביצוע חלקי החניון מתחת למגרשים (1) ו-(2) (כל אחד בנפרד), כחלקים אינטגרליים בחניון כולו.
- ב. היתרי בניה יוצאו בתנאי שתבוצע התשתית העירונית הנדרשת בתכנית זו.
- ג. כחלק מתכנית הבינוי לביצוע תוכן, לאשור הועדה המקומית, תכנית פתוח שטח לכל המתחם שתכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, קירות תומכים, גנון, נטיעות, ריהוט רחוב, קריאה ממחשבת של מוני מים בשטחים ציבוריים ופרטיים, מתקני אשפה, תאורה, ניקוז וכ"י.
- ד. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לתנאים המפורטים בהוראות הבניה של כל יעוד קרקע, תנאי החניה, המערכת הסולרית, קריאה ממחשבת של מוני מים כנ"ל וכן פתרון למזגני אויר, אנטנת טלוויזיה מרכזית וכיו"ב.

19. חשמל ותקשורת :- קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

20. מערכות תשתית עירוניות :-

- א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום המגרשים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- ב. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

21. מרתף החניה :-

א. יבנו 4 קומות מרתף המיועדות לחניה, פריקה וטעינה, פינוי אשפה, מערכות טכניות, מרחבים מוגנים ומחסנים. שטח המחסנים לא יעלה על 5.0 מ"ר ליחיד ו-10% מהשטח המסחרי, לאחר שמולאו תנאי החניה והמתקנים הטכניים הדרושים להפעלת הבניינים. לעיריית נתניה תהיה הסמכות להקצות את מקומות החניה אשר אינם נדרשים עבור הפרויקט, עפ"י סעיף 21ג', עבור הציבור, במסגרת קרן חניה עבור פרויקטים אחרים באזור. נקודת הבקרה בכניסה לחניה תהא מרוחקת ככל האפשר מהרחוב, כדי לאפשר המתנה לרבות בדיקות ביטחוניות, מבלי לעכב התנועה ברח' דזינגוף.

ב. במרתף תוקצה חניה פרטית עבור דיירי המגורים. החניות הפרטיות יופרדו מהחניות הציבוריות בהפרדה פיזית. החניות הפרטיות יהיו ככל האפשר במרתפים העליונים, החניות הציבוריות יהיו ככל האפשר במרתפי התחתונים. שטחי המרתפים הנדרשים למגרש מס' (2) לצורך תקן החניה והמצויים מחוץ לגבולות המגרש יוחכרו ע"י העירייה לבעלי הזכויות במגרש מס' (2) ללא תמורה.

ג. תינתן עדיפות לבניית מרתף חניה בחטיבה אחת לכל שטח התכנית, עפ"י תכנית בינוי לבצוע ועיצוב אדריכלי שתוכן לכל המתחם. במידה והפרויקט ייבנה בשלמות, או ללא מגרש (1), תבוצע כניסה משותפת מרח' דזינגוף בחלק הדרומי של המתחם ותינתן זיקת הנאה הדדית למעבר של דיירי ומשתמשי מגרשי התכנית זה דרך זה. זיקת הנאה למעבר זה דרך זה תינתן גם במקרים שהפרויקט ייבנה בשלבים, כמצוין בטבלה מס' 1 המופיעה בנספח התחבורה, לצורך קביעת אזורי החניה לביצוע, מיקום הגישה מהרחוב וביטול הרמפות הזמניות בכל שלב ושלב, עם התקדמות בניית הפרויקט לשלבים הבאים.

ד. במידה ובניית זכויות הבניה במגרש (2) תתבצע בשלב א', תינתן למגרש נגישות זמנית, לרבות הקמת רמפה, מרחוב דזינגוף, בין מגרשים (2) ו-(3). הנגישות הזו והרמפה יבוטלו, כאמור לעיל, עם ביצוע הכניסה המשותפת והרמפה במגרש מס' 3. במידה וימומשו זכויות הבניה במגרש מס' 3 תחילה, ימוקמו בו הכניסה והרמפה הנ"ל ותינתן בו זיקת הנאה למעבר רכב חונה למגרשים האחרים. הרמפה היוצאת מהחניה לרחוב דזינגוף, תוגן אקוסטית ע"י קירוי קל שקוף, או כל פתרון אקוסטי אחר שישולב בעיצוב הבניין.

ה. מקומות החניה יינתנו בגבולות המתחם עפ"י השימושים המבוקשים בהיתר הבניה ולפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. מספר מקומות החניה הציבורית לא יפחת מ-100 מקומות חניה.

22. הוצאות עריכת התכנית :-

הוצאות עריכת התכנית הכוללות מדידה ותכנית לצרכי רישום יחולו על היזם, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.

23. **חישוב שטחים:** התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י המודד המוסמך יאיר שילה ב-12.04.97 ועודכנה בתאריך: _____.

24. הריסת מבנים קיימים :-

א. המבנים המסומנים בצהוב מיועדים לפינוי/הריסה ויהיו בשימוש חורג. ביום קבלת התוקף לתכנית תכין הועדה המקומית, על פי ס' 178, רשימת המבנים החורגים בתחום התכנית.

ב. לא תותר הבניה מעל למבנים המסומנים להריסה עד להריסתם בפועל.

ג. במגרש מס' (3) יהרסו המבנים המונעים את ביצוע דרך הגישה והרמפה לחניה התת"ק.


25. הפקעות :-

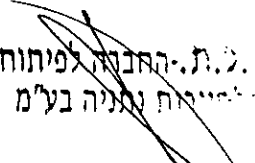
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה, אלא אם יוקנו לטובתה בדרך אחרת.


26. **הטל השבחה :-** עפ"י הוראות החוק.

27. בצוע התכנית :-

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. בצועה בפועל יהיה מותנה וכפוף להסכמי פיתוח בין היזמים לבין החברה לפיתוח ותיירות נתניה. עיריית נתניה תהיה רשאית לקבוע שלביות בתחום התכנית באשר לפיתוח מגרשים, תשתיות הקמת מבני ציבור, פיתוח ש.צ.פ וכו'.

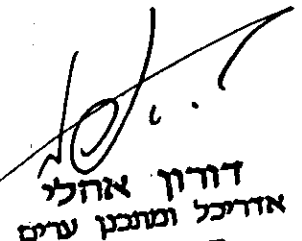

 הועדה המקומית לתכנון ו
 * סתניה
 היזום: הועדה המקומית - נתניה


 ה.ל.ת. החברה לפיתוח
 להתיינות נתניה בע"מ
 המגיש: ה.ח.ל.ת. בע"מ


 עיריית נתניה *

בעלי קרקע:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז המרכז - רמלה


 דודן אחלי
 אדריכל ומתכנן ערים
 33938 ק"מ
 מתכנן התכנון

עדכון: 19.08.00, 01.12.98, 25.10.98, 14.07.98, 07.6.98, 08.5.98, 12.4.98, 17.7.97, 29.06.97, 15.05.97, 11.11.96, 27.04.96, 24.04.95
 02.07.07, 15.02.07, 19.08.06, 01.12.05, 10.03.05, 10.01.02, 26.08.01, 22.04.01, 25.03.01

טבלת ייעודי שטחים ובניה – תב"ע נת/13/800 (מהדורה 19)

טבלת מצב קיים :-

קווי בניין במ'			אחוז בניה	מס' קומות	שטח מגרש/ חלקה בדונם	מס' מגרש/ חלקה	שטח האזור אחוז מהתכנית	ייעודי קרקע
ק.ב.א	ק.ב.ב	ק.ב.ק						
7.6	0 או 7.4	לפי	157.5%	8 ע"ע	1.020	3/1	2.464 20.1%	מסחרי 4
6.8	0 או 6.6	רוזטה	155.0%	7 ע"ע	0.855	4/1		
6.0	0 או 5.0		150.0%	5 ע"ע	0.589	5/1		
6.8	6.6	לפי רוזטה	155.0%	7 ע"ע	0.930	6/1	0.930 7.6%	מגורים ב'
בהתאם לתכנית כללית למתחם או תת מתחם לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.					2.097	7/1	4.860	ש.ב.צ
					2.763	8/1	39.7%	
					0.266	155/5	0.266 2.2%	ש.צ.פ
					0.078	3/2	3.718 30.4%	דרכים
					0.071	4/2		
					0.019	5/2		
					1.193	155/3		
					0.196	155/8		
					0.120	155/7		
					12.238		100%	סה"כ

טבלת מצב מוצע :-

קווי בניין במ'			שטח בניה במ"ר			מס' יח' דיור	מס' קומות	שימוש	מס' מגרש ושטח במ"ר	אחוז מהתכנית	ייעודי קרקע
ק.ב.א	ק.ב.ב	ק.ב.ק	תת"ק	מעל הקרקע	עיקרי						
0.0	0.0	על פי סימון בתשריט	6,260	770	1,269	---	1 או 2 ק. מסחר *	משרדים ו/או מגורים על גבי מסחר	(1)	20.8%	מסחר ומשרדים מיוחד
				2,074	4,882	48	6-12 ק'		1.781		
0.0	0.0		2,835	344	608	---	1 ק' מסחר *	מגורים	(2)	17.8%	מגורים מיוחד
				460	1,817	19	6 ק'		0.765		
5.0	6.5 לדרום 0.0 לצפון		6,135	310	570	---	לובי דיירים	מגורים	(3)	8.2%	ש.ב.צ
				2,500	6,750	90	8 ק'		2.184		
0.0	0.0		---	450	2000		3 ק'	בייכ ומוסדות קהילה	(4)	28.1%	ש.צ.פ
---	---		8,760	250	**			כיכר ציבורית על חניון תתי"ק	(5)	11.2%	מדרחוב
---	---		1,080						(6)	12.3%	דרך
									(7)	1.6%	דרך חדשה
								(8)		סה"כ	
* ראה פרוט בסעיף 13 בתקנון									12.238	100.0%	
** שטח המיועד להצללה שערים וכיו"ב											
הערות:											