

4017067

תבנית
29
14/1/542
10/2

משרד הפנים
מחוז מרכז
16.12.2007
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/542/א/4

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400 ותכנית מתאר מפורטת נת/542/א

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/חשנה לתכנון ולבניה נתניה
אנשר
מיזם
רישיון מס' 7
מגדס העיר
חיד הועדה

ורד השרון - רונן

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 4/1542/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.9.07 לאשר אונ' התוכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מהדורה מס' 7
אפריל 2007

בעלי הקרקע : חברת "ורד השרון" מועדון ומרגוע בע"מ, חב' מוטל קמינו ראל בע"מ וגב' רוזה רונן.

היוזם והמגיש : עיריית נתניה

המתכנן : דורון אהלי - אדריכל ומתכנן ערים

מרחב תכנון מקומי – נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/542/א

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400 ותכנית מתאר מפורטת נת/542/א

1. **מקום התכנית :** מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה צפון מערב שכונת "דורה", בשד' יצחק בן-צבי.
גושים : 8245, חלקה 96 ע"פ לוח הקצאות בתכנית נת/542/א
8275, חלקי חלקה 91 ע"פ לוח הקצאות בתכנית נת/542/א
מגרשים : 700'א' ו-700'ב' (עפ"י נת/542/א')
2. **בעלי הקרקע :** חברת ורד השרון מועדון ומרגוע בע"מ – ח.פ. 51061950-5 וחברת מוטל קמינו ראל בע"מ – ח.פ. 510621170, טל': 054-4740111.
גב' רוזה רוטנ ת.ז. 069755023, רח' ראשון לציון 20 נתניה, טל': 09-8628838.
3. **היוזם והמגיש :** עיריית נתניה - אזה"ת קירית ספיר, רחוב הצורן 5, טל': 09-8603187
4. **המתכנן :** דורון אהלי – אדריכל ומתכנן ערים, מס' רישוי 33038 רח' תנקין 40 רעננה. טל': 09-7432947 – פקסי: 09-7486195
דואל: doron@ohalyarc.co.il
5. **שטח התכנית :** 6.0 דונם
6. **גבול התכנית :** מסומן בתשריט בקו כחול
7. **מסמכי התכנית:**
 - א. 4 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: "התקנון").
 - ב. תשריט ובו מפת איתור בקני"מ 10,000:1, תרשים סביבה בקני"מ 5,000:1, ותשריטי מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה בלבד בקני"מ 1:250.
 - ד. נספח תנועה וחניה – הכולל 2 גליונות בקני"מ 1:250. מצב זמני ומצב סופי.כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת זכויות בניה – יח"ד, קומות ושטחי בניה.
 - ג. קביעת קווי בניין.
 - ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - ה. קביעת מרתפי חניה.
9. **כפיפות לתכניות :** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, ונת/542/א לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות תהיה עדיפות הוראות תכנית זו.

10. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). תש"ל-1970 (להלן "התקנות"). למונחי שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצדן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. הוראות בניה למגורים מיוחד:

- כללי-** שני מגרשי המגורים מיועדים לבניית רצף של 3 בניינים בעלי נפח ועיצוב אדריכלי היוצרים דופן עירונית ושער כניסה דרום מזרחי לרובע המע"ר. במגרש 700 א' שני בניינים זהים ובמגרש 700 ב' בניין אחד היוצר קצה מודגש לדופן. הבינוי, החתכים והחזיתות המוצגים בנספח הבינוי, מבטאים באופן עקרוני וסכמאתי את אופן העמדת המבנים, מס' הקומות והשימוש בשטחי הקרקע. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה, פרט לכך חלות על התכנית ההוראות הבאות:
- 11.1. **גובה הבניינים:** במגרש 700 א' גובה המרבי של הבניינים יהיה 6 קומות מגורים ו-2 קומות גג חלקיות על גבי קומת כניסה כפולה. במגרש 700 ב' הגובה המרבי של הבניין יהיה 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית על גבי קומת כניסה כפולה.
 - 11.2. **קומת הכניסה:** בקומת הכניסה יבנה לובי דיירים בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר, בגובה כולל של עד 6.0 מ'. קומת הכניסה תשמש לחניה, מתקנים טכניים לשימוש הדיירים, מחסני דיירים ולצרכים סטטיים של שלד הבניין. תותר בניית קומת ביניים חלקית עבור מחסנים דירתיים וכן מועדון דיירים וחדר כושר במסגרת שטחי הבניה העיקריים.
 - 11.3. **גגות:** תותר בניית דירות גג מתוך סך הדירות המותרות, שיהיו בנסיגה של לפחות 2.0 מ' מקו חזית הבניין לרחוב. תותר בניית חדרי מערכות טכניות לשירות של הבניין כמו חדר מעלית, מאגר מים וכיו"ב מעל קומת הגג החלקית. קולטים ודודי שמש יותקנו כשהם מוסתרים ע"י מסתור בנוי שיהיה חלק אורגני של הבניין או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג. בגגות שאינם משמשים למרפסת יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים יוכלו לשמש כמרפסות בתנאי שירוצפו.
 - 11.4. **קווי הבניין:** יהיו לפי המסומן בטבלת הוראות הבניה ובתשריט. בניית המרתפים תותר בגבולות המגרש בתנאי שינתן פתרון למעבר תשתית עירונית.
 - 11.5. **חומרי גמר:** חזיתות הבניין יחופו מכל צדדיהם באבן מקומית, או שיש, בעיבוד לא מבריק בנדבכים אופקיים, בשילוב אלמנטים מתכתיים בצבעים וזכוכית. הגג, החזית החמישית, תרוצף באריחים ככל שתהיה בשימוש הדיירים. השטחים אליהם אין נגישות יחופו מעל שכבות הבידוד והאיטום בחצץ גרוס דק או בשכבת טוף. יותר שימוש בחומרי גמר קשיחים ועמידים כגון: אריחי אבן נסורה, גרניט פורצלן או אחרים, באישור מהנדס העיר. בתוך החצר, יחופו גדרות פיתוח, קירות תומכים, קירות חוץ של החניה באבן מקומית מסותתת בעיבוד תלטיש.
 - 11.6. **מתקני עזר:** לשימוש הבית בלבד כגון מחסן משותף לדיירים, חדר עגלות ואופניים, חדרי מונים, חדר אשפה וכו' ימוקמו בקומת הקרקע בקו מתאר הבניין, או במרתף.
 - 11.7. **מרפסות:** תותר הקמת מרפסות חופפות זו מעל זו, בשטח של 15 מ"ר ליח"ד. לא יהיה נתן להמיר שטח זה לשטח בניה לשימוש אחר.

12. טבלת זכויות בניה:-

12.1. במצב הקיים עפ"י נת/ 542 א', אין במגרשי האזור לתכנון בעתיד זכויות בניה.

12.2. טבלת הוראות זכויות בניה - מצב מוצע:

הערות	קווי בנין				שטח בניה (במ"ר)			מס' קומות	מס' יח"ד	שטח (דונם)	מס' מגרש	יעוד קרקע
	אחורי	צד דרומי	צד צפוני	קדמי	שירותות קרקעי	שירות מעל קרקע	עיקרי (מ"ר)					
1. שטח יח"ד ממוצע יהיה 130 מ"ר עקרי + ממ"ד. 2. דירות הגג בנסיגה של 2.0 מ' מחזית הבניין. 3. תותר בניית מרפסות מקורות זו ע"ג זו בשטח עקרי המיועד לכך בלבד. 4. לא תותר הסבת השטח המיועד לח. כושר ואו מועדון דיירים, לשימוש אחר.	0.0	0.0	0.0	0.0	4,000	----	---	מרתף	58	4.33	א'700	מגורים מיוחד (צהוב מותחם אדום)
	5.0	5.0	6.0	5.0	---	2,610	7,540 מגו' 150 - ח. כושר + 870 למרפסות	6 קומות ע"ע כפולה + 2 ק. גג חלקיות				
	0.0	0.0	0.0	0.0	1,600	----	----	מרתף	26	1.67	ב'700	
	5.0	6.0	5.0	5.0	---	1,170	3,380 מגו' + 390 למרפסות	8 קומות ע"ע כפולה + 2 ק. גג חלקיות				
				5,600	3,780	12,330			84		סה"כ	

13. חניה:-

13.1 החניה תהיה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מהרשום בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.

במגרש א'700 תותר חניה עילית תוך הבטחת גינון בשטח של 25% משטח המגרש.
 במגרש ב'700 תותר חניה עילית תוך הבטחת גינון בשטח של 15% משטח המגרש.
 כמו כן תותר חניה תת קרקעית בכל שטח המגרש בשני המגרשים.

13.2 הגישה לחניה לשני המגרשים תהיה תחילה ממערב - מדרך בן צבי. בעתיד, עם סלילת דרך ממזרח לגבול התכנית, במסגרת תב"ע חדשה, תעבור הכניסה לחנית שני המגרשים לדרך החדשה. השטח שיתפנה במערב המגרשים יגונן על ידי בעלי הקרקע. עבודות מחוץ למגרשי המגורים, כולל סגירת המעבר מכיוון שד' בן צבי ופתיחה מכיוון מזרח, יעשו על ידי העיריה.

14. זיקת הנאה למעבר:-

השטח המסומן בתשריט בקווקו-ירוק יהיה בזיקת הנאה למעבר, וישמש למעבר משותף לרכב חונה ב-2 המגרשים הגובלים.

15. תנאים למתן היתר בניה:-

15.1 הוראות בניה - הבקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול דרישות עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר כגון: עיצוב ארכיטקטוני, פירוט חומרי גמר קשיחים, פתרונות לאצירת אשפה ומיקום גז בבניין בקונטור המבנה, הצגת פתרון החניה ורמפות הגישה לחניה תת"ק, הצגת השטחים המגוננים, פתרון למסתורי כביסה ומעבי מיזוג אויר, מתקני אנרגיה סולרית ומיקום אנטנות. כל מערכות הצנרת יהיו מוסתרים.

15.2. אישור תכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית.

16. הוראות שונות:

- א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת-קרקעיים.
ב. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

17. הוראות בדבר גביית הוצאות תכנית נת/542/א' לרבות הוצאות עריכתה ובצועה:

הוצאות עריכת תכנית נת/542/א, הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי רישום, יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

18. הטל השבחה: - לפי הוראות החוק.

19. ביצוע התכנית: - תוך 5 שנים מיום אישורה

20. חתימות:

עיריית נתניה

החתימה לתכנון ולבניה
נתניה

בעלי הקרקע: חברת ורד השרון מועדון
ומרגוע בע"מ

יוזמי ומגישי התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

דורון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 33038

בעלי הקרקע: משפחת רונן

המתכנן: אדריכל דורון אהלי

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז

עדכון:

16.07.06	מהדורה מס' 5	11.04.05	מהדורה מס' 1
09.08.06	מהדורה מס' 5א	06.07.05	מהדורה מס' 2
05.02.07	מהדורה מס' 6	20.11.05	מהדורה מס' 3
27.02.07	מהדורה מס' 6א	22.05.06	מהדורה מס' 4
22.04.07	מהדורה מס' 7		