

4017182

תכנית

נתקבל ביום 29.6.08

מס' תכנית 5/1/537

מס' תיק א/1862

תאריך עדכון : 29.3.06
4.6.07
11.12.07
13.01.08

משרד הפנים
מחוז מרכז
16 07 2008
צ' וצ' קב"ל
תיק מס' :

מרחב תכנון מקומי נתניה

תוכנית מתאר מקומית נת/5/1/537

איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בשינוי מס' 24 מיום 9.3.06
מנהגס העיר
הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 5/1/537
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/6/08 לאשר את התכנית.
נ"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי נתניה

תוכנית מתאר מקומית נת/5/1/537

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, לשינוי לתכנית מתאר נת/1/537 ולתכנית מתאר מקומית נת/מק/7/400/96/ב'

איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא נת/5/1/537
2. מקום התכנית : מחוז : מרכז
נפה : השרון
מקום : רח' רוניק פינת רח' מודעי, נווה עוז, דרום נתניה
גוש : 8449
חלקות: 21, 24 (בחלק)
3. בעלי הקרקע : עיריית נתניה, רחוב הצורן 3, אזה"ת ק. ספיר, דרום נתניה
4. יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה
רחוב הצורן 3, אזה"ת ק. ספיר, דרום נתניה
5. עורכי התכנית : אגף תכנון ועיצוב עיר, מנהל הנדסה,
רח' הצורן 3 אזה"ת ק. ספיר, דרום נתניה.
טל': 09-8603459
פקס' 09-8659192
דונם 11.904
6. שטח התכנית :
7. גבול התכנית : כמסומן בתוכנית בקו כחול
8. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת:
א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: "התקנון") וטבלת הקצאות.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס' 1).
ד. נספח חניה מנחה בקני"מ 1:500.
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
9. מטרות התוכנית :
א. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ב. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד רב קומות, שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
ג. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
ד. קביעת מס' יחיד ל-150 סה"כ.
ה. קביעת מס' קומות ל-15 קומות ע"ג קומת עמודים כפולה הכוללת קומת ביניים.
ו. קביעת זכויות בניה ותכנית מרבית.
ז. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
ח. קביעת קווי בניה.
ט. קביעת הוראות להריסה.
י. קביעת זיקות הנאה.

10. יחס לתכניות אחרות :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מתאר נת/7/400 על תיקוניה ,
לרבות התיקונים לתוכנית שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית נת/1/537 . במידה ותתגלה
סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות הנזכרות עדיפות הוראות תוכנית זו.

11. פרוט מונחים והגדרות :

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק
ותקנות התכנון והבניה בקשה להיתרים ואגרות) תש"ל, להלן התקנות. למונחים
שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב
משמעות אחרת.

**12. הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד רב קומות :
מגרשים מספר 1,2,3 – כתום תחום כתום כהה**

א. זכויות הבניה : זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה.

ב. קווי הבנין : קווי בנין כמסומן בתשריט.

קווי בנין למרתפים – תותר בנית מרתפים בקו בנין 0מ' לגבולות המגרש.

ג. מספר קומות וגובה המבנים : גובה המבנים יהיה עד 15 קומות מעל קומת עמודים כפולה
הכוללת ק. ביניים. גובה קומת העמודים יהיה לפחות 4.5 מ' ועד גובה שתי קומות.
גובה הבניה לא יעלה על 90.4 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג) בהתאם
לדרישת מערכת הבטחון.

ד. מסי יח"ד דיור : בכל מגרש ניתן יהיה לבנות עד 50 יח"ד במבנה אחד.

ה. תמהיל יח"ד : גודל שליש ממסי יח"ד המוצעות בתכנית יהיה 120 מ"ר, שטחים עיקריים.
שאר יח"ד, שטחן לא יפחת מ-130 מ"ר, שטחים עיקריים.

ו. תכסית : תכסית הקרקע לא תעלה על 30% משטח המגרש.

ז. גינון : השטח הפנוי לגינון בכל מגרש לא יפחת מ-20% שטח המגרש.
ניתן יהיה לגנן מעל גג המרתף. במקרה זה עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתף לא יפחת
מ-0.5 מ' אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים בוגרים , יתכן גם במכלים , גובה מקסימלי
למיכל יהיה 1 מ' מפני הפיתוח.
במנין השטחים המגוננים לא יחשבו שטחי חניה עיליים, מיסעות וקומות עמודים מפולשת.

ח. קומת קרקע : קומת הקרקע תהיה בקו מתאר הבנין. בקומה זו יותרו שטחי שרות כגון
חדרי אשפה, חדר למערכות טכניות, חדר מדרגות, מחסנים ולובי.
ניתן יהיה להקצות בכל מבנה עד 250 מ' לשרותי פנאי לרווחת הדיירים כגון מועדון חוגים,
חדר כושר וכיו"ב אשר יהיו לשימושם של כל הדיירים.
תותר קומת ביניים חלקית לתכלית חדר למערכות טכניות, חדר מדרגות, מחסנים ושרותי
פנאי לשרות הדיירים.

י. לובי : גובה הלובי יהיה לפחות 4.5 מ' ועד גובה שתי קומות. גודל הלובי לא יפחת מ-1/3
תכסית קומה טיפוסית. גודל הלובי והתגמירים יתואמו עם מה"ע.

יא. גג : תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מכלי מים, קולטי שמש וכו'.

יב. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בקונטור הבנין או במרתף.

יג. חומרי גמר : המבנים יצופו כאבן או שיש.

יב. מערכות טכניות : מערכת מזוג אויר, קולטי שמש ומתקני המים יותקנו כשהם מוסתרים ע"י מסתור בנוי שיהיה חלק אורגני של הבניין או מעקה גבוה מסביב לכל הגג. דודים ימוקמו בחדרי דודים.

יג. מרתפים :

1. יובטח איורור נאות למרתפי חניה ע"פ הנחיות יועץ איורור.
2. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות, במרתף העליון, בחזית הרחובות בעומק וברוחב של 1.5 מ'.
3. המרתפים ישמשו לחניה, מחסנים, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכדומה.
4. תותר הקמת מרתף משותף למגרשי מגורים מיוחד רב קומות 2 ו-3.
5. מספר קומות למרתפים לפי הצורך.

יד. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית בלבד כגון מחסנים לדיירים, חדרי גז, חדרי אשפה וכו' ימוקמו בקומת הקרקע בקו מתאר הבנין או במרתף.

טו. מחסנים : תותר בניית מחסנים בתנאי הצמדתם ליחידות הדיור ו/או לרכוש המשותף בלבד. בבקשה להיתר יוקצו המחסנים הפרטיים ו/או המשותפים לדיירים ויקבע גודלם.

טז. פרגולות : בקשה להיתר תכלול פרגולות בדירות הגג. פרגולות בקומות טיפוסיות יותרו רק במסגרת בקשה להיתר כוללת לפרגולות לכל הבנין ובהתאמה למבנה.

13. הוראות בניה לשטח למבני ציבור מגרשים מספר 4,5 – חום תחום חום כהה

א. תכליות : מגרש מספר 4 מיועד למוסד חינוכי לילדים.
מגרש מספר 5 מיועד לשתי כיתות גן או 3 כיתות מעון בקומת קרקע, ולשימוש ציבורי כגון מועדונים ושרותים ציבוריים קהילתיים בקומה השניה. ניתן יהיה לשנות ו/או להוסיף תכליות באישור ועדה מקומית.

ב. גובה המבנים ושטחי הבניה : בהתאם לטבלת זכויות הבניה.

ג. קווי בנין : כמסומן בתשריט.

קווי בנין למרתפים – תותר בניית מרתפים בקו בנין 0 מ' לגבולות המגרש.

- יג. מרתפים :
1. יובטח איורור נאות למרתפי חניה ע"פ הנחיות יועץ איורור.
 2. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות, במרתף העליון, בחזית רחובות בעומק וברוחב של 1.5 מ'.
 3. המרתפים ישמשו לחניה, מחסנים, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכדומה.

14. הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים מגרשים מספר 6,7 ירוק

א. השטחים מיועדים לכיכרות, גנים, שדרת גינון, שבילים להולכי רגל, ריהוט גן, עמודי תאורה, מתקני משחק וספורט, פרגולות וכד'.

ב. יותרו מעברים ושבילים להולכי רגל בלבד לגישה למגרשי המגורים.

ג. שמירת עצים קיימים במגרש ש.צ.פ. מס' 6 :
הש.צ.פ. יפותח בהתאם לתכנית פיתוח באישור מחלקת פיתוח סביבתי של העיריה. העצים הקיימים בש.צ.פ. ישמרו וישולבו בפיתוח הש.צ.פ. הסוקולנטים ישולבו או יועתקו בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח סביבתי.

15 זכויות בנייה:
א. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים

גוש	חלקות	יעוד	שטח בדונם	מספר קומות מקסי	סה"כ שטחי בניה	קווי בניה
					עקרי	
					שירות	
					מעל קרקע	תת קרקעי
8449	21	שטח לבניני ציבור	11.512		הבניה על פי בינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה.	לדרום-8מ"י למערב-5מ' לצפון ולמזרח- ע"פי תכנית בינוי
8449	24 בחלק	ש.צ.פ.	0.392		הבניה אסורה	
סה"כ			11.904			

*20.5 מ' מציר הכביש

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

שטח	מגרש	יעוד	שטח בדונם	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה מירביים במ"ר	תכנית מקס'	קווי בניה
						עיקרי מעל הקרקע		
						שירות		
						מגורים		
						פנאי		
						מעל הקרקע	מתחת הקרקע	
8449	1	מגורים מיוחד רב קומות	2.540	15 ע"ג קומת עמודים הכוללת ק.ביניים	50	6335	2540*	כמסומן בתשריט.**
8449	2	מגורים מיוחד רב קומות	2.280	15 ע"ג קומת עמודים הכוללת ק.ביניים	50	6335	2280*	כמסומן בתשריט.**
8449	3	מגורים מיוחד רב קומות	2.461	15 ע"ג קומת עמודים הכוללת ק.ביניים	50	6335	2461*	כמסומן בתשריט.**
8449	4	ש.ב.צ.	1.117	4		1000	1117 בקומה	כמסומן בתשריט.**
8449	5	ש.ב.צ.	1.072	3		750	1072 בקומה	כמסומן בתשריט.**
8449	6	ש.צ.פ.	2.042					הבניה אסורה למעט פרגולות
8449	7	ש.צ.פ.	0.392					הבניה אסורה
סה"כ			11.904		150	20755	750	10450
							9470	

* בקומה. יותר להוסיף מרתפי חניה לפי הצורך.
** קווי בנין למרתפים - תותר בנית מרתפים בקו בנין 0 מ' לגבולות המגרש.

16. סטייה ניכרת :

גובה המבנה המוצע ומספר יח"ד מבטאים דרישה מהותית לתכנית ועל כן שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.

17. חניה :

1. תקן החניה: על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקן מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ובהתאם לטבלת מאזן החניה בנספח התנועה והחניה ולא פחות מהרשום בטבלת מאזן החניה.
2. נספח החניה הינו עקרוני ומנחה לשם הדגמת פתרון חניה למגרשים. שינוי סדרי החניה והכניסות לא יהוו שינוי לתוכנית.
3. סדרי כניסה לחניה:
 - א. הכניסה למגרש מגורים מיוחד מספר 2 תהיה דרך מגרש מגורים מיוחד מספר 3. על מגרש מס' 3 תרשם זיקת הנאה למעבר למגרש מספר 2.
 - ב. תותר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית למגרשים 2 ו-3. במקרה זה תרשם זיקת הנאה הודנית למעבר.

18. הוראות שונות :

- א. מערכות חשמל, תקשורת, כבלים וכו' תהיינה תת קרקעיות בתחום התכנית.
- ב. מכלי מים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו-1965, תוספת שנייה סימן ח'.
- ג. הספקת מים, חשמל, מערכות ביוב וניקוז ומערך סילוק אשפה יהיו בהתאם להנחיות מה"ע. מוני המים יהיו ממוחשבים.
- ד. הועדה המקומית תהא רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום תוכנית זו עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח בתחום תוכנית זו לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשות המים, תאורה וכיו"ב.
- ה. יזם התוכנית מתחייב לבצע אמצעי גישה לנכים עפ"י חוק התכנון והבניה ופי התקן הישראלי בתוקף לאנשים עם מגבלות תנועה.
- ו. אחזקת כל השטחים המשותפים בתחום כל מגרש לרבות מרתפי החניה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.
- ז. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון מבקש ההיתר ובהתאם להוראות חל"ית.
- ח. מערכת הניקוז תחויב בבניה משמרת מים לאישור מנהלת מבי"ת.
- י. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרשים ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסים.

19. תנאים להוצאת היתר בניה :

- א. הגשת תכנית לצרכי רישום על חשבון מוציא ההיתר הראשון ואישורה בוועדה המקומית.
- ב. רישום הערת הזהרה בדבר זיקות הנאה בתחום התכנית ובכלל זה למעבר לרכב והולכי רגל למגרש 2 דרך מגרש 3 בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש הבקשה להיתר.
- ג. הצמדת מחסנים ליח"ד ו/או הצמדתם כרכוש משותף.
- ד. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית ע"י מוציא ההיתר להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומה בפנקסי המקרקעין.
- ה. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מסודר.
- ו. חתימה על הסכם פיתוח עם חל"ית.
- ז. הנחיות המחלקה לפיתוח סביבתי למניעת פגיעה בעצים הקיימים במגרש הש.צ.פ. מס' 6 בעת עבודות הבניה והפיתוח ירשמו בתנאי ההיתר.
- ט. אישור מנהלת מבי"ת.

20. תנאים להוצאת טופס 4:

- א. רישום תכנית לצרכי רישום בפנקסי מקרקעין יהיה תנאי להוצאת טופס 4 למבנה המגורים במגרש מס' 3.
- ב. רישום התכנית לצרכי רישום בפנקסי מקרקעין יהיה על חשבון מוציא ההיתר.
- ג. רישום התכנית יכלול רישום זיקות הנאה למעבר ורישום מחסנים משותפים ו/או הצמדתם ליח"ד.

21. הריסות:

הריסת המבנה במגרש 6 יהיה תנאי להוצאת טופס 4 למבנה המגורים במגרש מסי 3.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

23. ביצוע התוכנית

תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.

23. לוח הקצאות לנת/537/5/1

מצב מוצע לפי מס' מגרש ושטח בדונם					מצב קיים לפי מס' חלקה ושטח בדונם				
סה"כ	מגורים	שצ"פ	שב"צ	בעלות	סה"כ	מגורים	שצ"פ	שב"צ	בעלות
			(4) 1.117	עיריית נתניה				21 11.512	עיריית נתניה
			(5) 1.072						*ישיבת ראדן
		(6) 2.042		עיריית נתניה			24/1 0.392		עיריית נתניה
		(7) 0.392							*ישיבת ראדן
	(1) 2.540			עיריית נתניה					
	(2) 2.280								
	(3) 2.461								
	-	-	-	ישיבת ראדן					
11.904	7.281	2.434	2.189	סה"כ	11.904		0.392	11.512	סה"כ

*הערת הזהרה בדבר זכויות הכירה

כא התיק
עיריית נתניה

ס"ס התכני
* הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

23. חתימות:
אורי
ניי