

231704

תכנית

נתקבל ביום 26.6.08

מס' תכנית 553/7

מס' תיק 181/2

משרד הפנים
מחוז מרכז

10.07.2008

נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/7/553/א

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

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, לתכנית מתאר מקומית נת/7/553
ולתכנית מתאר מקומית נת/מק/7/400/96/ב'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

מגרש מכבי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

מיום 5.2.08

בשם מס' 55

מהנדס העיר

מהדורה מס' 9
מאי 2008

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 25.2.08

29.7.08

מתכנת המחוז

תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' (נת/7/553/א)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ביום 25/2/08

לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: עיריית נתניה וממ"י.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

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

המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

18.05.08

Nat553_7_a.009

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/7/553

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

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, למתאר מקומית נת/7/553
ולתכנית מתאר מקומית נת/מק/7/400/96/ב'

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: צפון נתניה, מגרש מכבי נתניה ברח' החשמונאים.

גוש: 8267 חלקות בתחום הרפרצלציה: 635 ו-201, 270 בחלק.

חלקות מחוץ לרפרצלציה: 693 חלקי חלקות: 53, 200/1, 201, 270, 271, 275, 642, 695 ו-735.

2. **בעל הקרקע:** עיריית נתניה, וממ"י.

3. **היוזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

רח' תל-חי 8 נתניה, טל': 09-8603187, פקס': 09-8603468.

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

רח' הצורן 1, נתניה, טל': 09-8854777, פקס': 09-88525444.

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

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

6. **שטח התכנית:** 28.108 דונם.

7. **קנה מידה:** 1: 625, 1: 2,500 ו-1: 12,500.

8. **גבול התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. **מסמכי התכנית:** א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).

ב. תשריט בקני"מ 1: 625, 1: 2,500 ו-1: 12,500 (להלן: התשריט).

ג. נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1: 250 ו-1: 500 (להלן: נספח 1).

ד. נספח תחבורה מחייב לעניין טבלת מאזן החניה ב, קני"מ 1: 500 (להלן: נספח 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. **מטרות התכנית:**

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

לחלקות: 635 ו-201, 270 בחלק בגוש: 8267.

ב. שינוי יעוד ממגורים מיוחד ג', שטח ציבורי פתוח, שטח בנייני ציבור, דרכים וחניה ציבורית, למגורים

רב קומות, שטח ציבורי פתוח, שטח בנייני ציבור ודרכים.

ג. הגדלת מספר יח"ד מ-198 ל-280 יח"ד.

ד. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

ה. הגדלת מספר הקומות, ל-19 קומות על עמודים מעל 2 קומות מרתף.

ו. קביעת עקרונות הבינוי, העמדת הבניינים, מספרם, גובהם המרבי וקווי בניין.

ז. קביעת זיקת הנאה לחניה ולמעבר כלי רכב בתחום השטח הציבורי הפתוח ובין מגרשי המגורים.

ח. קביעת השימושים הציבוריים בשטח בנייני ציבור.

11. **כפיפות לתכניות (הוראות מעבר):**

תכנית זו תגבר על כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחומה. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 על תיקוניה לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכן תכנית מתאר מקומית נת/7/553 ותכנית נת/מק/7/400/96/ב'. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. פריט מונחים והגדרות:-

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

13. אזור מגורים רב קומות - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

כללי - נספח הבינוי הוא מנחה בכל הנוגע להעמדת המבנים השימוש בשטחי החוץ הנלווים, עקרונות הבינוי, פתרון החניה והאופי הכללי שיוצרים מבני המגורים סביב ולצדי הגינה הפתוחה המורכבת מחצרות הבניינים שברצף עם השצ"פ. החתכים, החזיתות ותכנית הגגות אינם מחייבים ומבטאים באופן סכמתי את פריסת הבניינים והדירות כך שתישמר הפתיחה של המבנים, והחלל העירוני הנוצר ביניהם. מספר הבניינים, קווי הבניה המינימליים, גובה הבניינים בקומות והחתך העקרוני של הבניינים מחייבים. פרט לכך חלות על המגרשים ההנחיות הבאות:

13.1. מגרשים מס' (102) ו-(103), מבן היוצר שער כניסה מצפון מערב ומהווה שלב ביצוע אחד. יבנו 2 בנינים היוצרים קשת החובקת גינה פנימית, מגרש שצ"פ (206), תוך השארת מרווח ש.צ.פ. מגרש (207) בצד המערבי עם רחוב זנגביל. הבניינים יהיו בגובה של עד 19 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בגובה של עד 6.0 מ'. המרווח המינימלי בין הבניינים לא יקטן מ-12.0 מ'. בכל מגרש יבנה בניין אחד.

13.2. במגרשים מס' (104) ו-(105), המבן הדרום מזרחי והמהווה שלב ביצוע אחד, ממשיך את המבן הראשון בעקלתון מזרחה. יבנו בו 2 בניינים בגובה של עד 19 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בגובה של עד 6.0 מ', תוך השארת מרווח מינימלי של 12.0 מ' בין בניין לבניין. במפלס רחוב החשמונאים שמתחת ללובי הכניסה הראשי לבניינים תותר בניית שטח משותף לרווחת הדיירים כמו: חדרי כושר, ספא, בריכת שחיה, חדרי משחק לילדים וכיו"ב, בשטח מרבי של 600 מ"ר, במסגרת השטחים העיקריים. לא יהיה נתן להמיר את השטח הזה למגורים. המרה זו תהווה סטייה ניכרת לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002). תותר בניית מחסני דיירים, במסגרת שטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

13.3. קומת העמודים המפולשת תהיה בגובה של עד 6.0 מ' נטו מעל גובה ± 0.00 , הכניסה הקובעת לבניינים וגג מפלס החניה העליון המוצנע בתוך גבעה מלאכותית מגוננת. קומת העמודים תהיה מרוצפת, ותשמש למיקום לובי הכניסה לבנייני המגורים, חדרי שירות, מתקנים הנדסיים/טכניים המשמשים לתפעול הבניינים. את הכניסות לבניינים תשרת דרך מרוצפת אשר תחבר בין הכניסות ותהיה מעין קו פרשת מים של הגבעה המלאכותית. דרך זו ברוחב 6.0 מ' ורחבות החניה שלארכה תשמש לרכב חרום והצלה ולרכב שירות עירוני. השטח הפתוח בקומת העמודים ייכלל במניין שטחי השירות.

13.4. לא יותר גידור מכל סוג בין הבניינים לבין עצמם ובין הבניינים לבין רחוב החשמונאים והגן הציבורי הפנימי. הגדרת השטחים תעשה בקירות גנים, מדרגות פיתוח וספסלים בנויים. יותר גידור עם מגרש השב"צ מס' (8) באמצעות גדר סורג שקופה ע"ג מסד/קיר תומך מבטון בציפוי אבן כורכר/כורכרית, או אבן טבעית מעובדת בגמר לא חלק. גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' ממפלס הקרקע הגבוה.

13.5. יינתן דגש על פיתוח גנני ועיצוב מיוחדים תוך שימוש בחומרי גמר קשיחים, על פי תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני שתוגש לכל המתחם, כמפורט בתנאים להיתר בניה בס' 18 להלן, לאישור מהנדס הועדה המקומית בשלב הבקשה להיתר הבניה.

13.6. תותר בניה של כל מגרש בנפרד, מתוך מבן המתוכנן בשלמותו, על גבי מרתף חניה אשר יבנה כנגזרת מתוך התכנון לביצוע של כל מפלסי החניה בפרויקט. תכנון מפורט של החניה והחניון התת-קרקעי ייעשה עם הגשת הבקשה להיתר לבניין הראשון במתחם.

13.7. על פי הנחיות משרד הביטחון, גובה הבניינים, כולל אנטנות, לא יעלה על 73 מ' מעל פני השטח ו-106.3 מ' מעל פני הים.

13.8. זיקת הנאה וזכות מעבר:-

13.8.1. הכניסה לחניית הדיירים התת"ק תהיה באמצעות שתי כניסות לכל מבן, שתיים נפרדות לכל אחד ממדרחוב חשמונאים ואחת משותפת מדר' מע' מרחוב החשמונאים. הכניסה המשותפת תיבנה ע"י היזם עם המבן הראשון בין השניים. ניתן יהיה לבנות את החניונים בנפרד אך כנגזרת מתכנון לביצוע כולל, כדי לאפשר את תפקודם כחניון אחד. תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לדיירי הבניינים במגרשי המגורים, בין החניונים התת-קרקעיים לבין עצמם.

13.8.2. את מפלסי הכניסה הראשיים, בגובה פני הקרקע תחבר דרך שירות מרוצפת אל רחוב החשמונאים הסובב את המתחם. דרך זו תהיה בזיקת הנאה למעבר בין כל מגרשי המגורים והשב"צ עבור רכב כיבוי והצלה. לאורכה ימוקמו רחבות כיבוי אש ולא תותר בה חניה.

13.9. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים וינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.

13.10. חדרי טראפו של חברת החשמל יהיו תת קרקעיים ויתוכננו במסגרת מרתפי בנייני המגורים בלבד.

13.11. טבלת הוראות הבניה מצב קיים :-

קווי הבניין			שטח הבניה במ"ר			מס' קומות	מס' יח' מס'	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד הקרקע (סימונו בתשריט)
ק.ב.א	ק.ב.ב	ק.ב.ג	מרתף	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי					
			שרות	שירות						
5.0	5.0	5.0	4,185	1,700	280 + 7040 גג	16 ע.ע. + 2 יח"ד גג	66	2.418	1	אזור מגורים מיוחד ג' (כתום)
5.0	5.0	5.0	3,475	1,700	280 + 7040 גג	16 ע.ע. + 2 יח"ד גג	66	2.116	2	
5.0	5.0	5.0	3,435	1,700	280 + 7040 גג	16 ע.ע. + 2 יח"ד גג	66	1.918	3	
			11,095	5,100	21,960		198	6.452	סה"כ למגורים	
---	---	---	---	---	---	---	---	8.595	9	שטח ציבורי פתוח (ירוק בהיר)
								0.671	10	
								0.561	11	
								0.809	12	
								0.314	16	
5.0	5.0	5.0	3,050	332	1,270	3	--	3.586	8	שטח בניין ציבורי

13.12. טבלת הוראות הבניה מצב מוצע :-

קווי הבניין			שטח הבניה במ"ר			מס' קומות	מס' יח' מס'	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד הקרקע (סימונו בתשריט)
ק.ב.א	ק.ב.ב	ק.ב.ג	מרתף	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי					
			שרות	שירות						
0.0	6.0*	5.0*	4.790	2,800	8,050	19 קי ע"ע מעל 2 קי מרתף	70	2.461	(102)	יעוד הקרקע (סימונו בתשריט)
0.0	6.0*	5.0*	4.104	2,800	8,050	19 קי ע"ע מעל 2 קי מרתף	70	1.960	(103)	
0.0	6.0*	11.0	3.816	2,800	+8.050 300 ספא במרתף	19 קי ע"ע מעל 2 קי מרתף	70	1.729	(104)	
0.0	5.0 6.0*	11.0	3.692	2,800	+8.050 300 ספא במרתף	19 קי ע"ע מעל 2 קי מרתף	70	1.836	(105)	
			19.16	11,200	32,200	---	280	7.986	סה"כ למגורים	
0.0	0.0	5.0	5,000	--	--	2 קי מרתף	--	6.665	(206)*	שטח ציבורי פתוח (ירוק בהיר)
0.0	0.0	5.0	300	--	--	2 קי מרתף	--	1.416	(207)	
--	--	--	---	--	--	---	--	0.403	(209)	
0.0	5.0	5.0	6,000	3,100	4,300	3 קומות	--	3.330	(8)	שטח בניין ציבורי (חום מותחם חום כהה)

* קו בניין הפונה לש.צ.פ. 0.00 מ'

13.13. ניתן להעביר זכויות בניה ממגרש אחד לשני בתחום התכנית ובלבד שישמרו סך זכויות הבניה, קווי הבניה וגובה הבניה בתחום התכנית.

- 13.14. תוספת יחיד מעבר למותר בתכנית זו תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002) 13.15. בנית מרתפי הבניינים בקו בניין אפס תותר רק בשלושה צדדים. 13.16. (*) במגרש שצ"פ 206 יושאר שטח אדמה ללא מרתפי חניה בן 2.0 דונם ויותר, עפ"י המסומן בתשריט בקו מרוסק. תכנית פנויה מבינוי ואספלט לא תפחת מ-20%, פנוי מבינוי, חניות ומיסעות.

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

- 14.1. מגרש מס' (8) מיועד לבניית מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל קומת מרתף לתכליות הבאות:- 4 כיתות גן ילדים, מועדון נוער, מרכז יום לקשיש ספריה וכיו"ב. במידה ובניית התכליות תמומשה בשלבים, יעשה תכנון כולל רעיוני לכל המבנה, ממנו ייגזר התכנון החלקי. 14.2. המבנה הציבורי יבנה בהיקף המגרש תוך השארת שער כניסה לחצר הפנימית. החניה הציבורית תינתן בתוך המגרש.

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

- 15.1. שטח המשמש או המיועד לשמש: גן, חורשה ושטח הפרדה בין מגרשי המגורים לבין רחוב החשמונאים. לא תותר הפרדת השצ"פ בגדרות ממגרשי המגורים והפיתוח שלו יעשה בת בבד ומתוך תכנון משותף עם מגרשי המגורים. 15.2. במגרש (206) תהיה זיקת הנאה למעבר וחניה תת קרקעית לרכב הדיירים במפלסי החניונים. מעל לקרקע תהיה זיקת הנאה למעבר ברוחב 6.0 מ' לרכב שירות, כיבוי והצלה. 15.3. במגרשי השצ"פ לא תותר בניה על קרקעית, פרט לקירות גנניים, אדניות ופרגולות. תותר הצבת מתקני גן, ריהוט רחוב, שבילים וכיו"ב. 15.4. בשצ"פ ישמרו אזורים לחלחול והחדרת מי נגר עילי. מעל לחניה התת"ק תישמר שכבת קרקע בעובי של לפחות 1.5 מ' וזאת להבטחת אפשרות נטיעת עצים במתחם. תיתכן גם נטיעה במיכלים, בגובה מינימלי של 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שהמילוי המסיבי יאפשר נטיעה של 40 עצים לדונם.

16. הוראות לבניה משמרת מי נגר עילי:-

- כתנאי להיתר בניה יש להכין תכנית ניקוז על רקע תכנית המדידה של התבי"ע המציגה את מצב הניקוז הקיים, היקפי המשקעים הצפויים כולל אירועים חריגים, השטח היוצר את הנגר, כיווני זרימה, אזורי הקליטה וכוון פליטת הניקוז. בתיאור המצב הקיים יש לתת הערכה על כמות הנגר הצפוי לחלחל באתר עפ"י מקדמי המסלע והקרקע הידועים באתר, עפ"י סקר גיאוטכניקה וביסוס של יועץ קרקע, ומערכות הגיבוי במקרה של אירועי גשם חריגים לכל מגרש ומגרש במסגרתו. מי הנגר העילי ינקוז בתחום המגרש. נספח הניקוז יכלול הוראות תשריט בקני"מ 1:500 על גבי מפת רקע של תכנית הפיתוח של האתר והוראות נוספות ושרטוטים לפי הצורך. הנספח יתאר ויפרט את האמצעים התכנוניים וההנדסיים הדרושים כדי לשמר את הנגר. הנספח יפרט את אחוז השטח (מינימום 20%) מסה"כ שטח כל המגרש שיוקצה לתכנית קרקע פנויה ומגוננת, המיקום המתאים ועל גבי מצעים חדירים לצורך הספגת מי הגשם (או כל פתרון הנדסי חילופי המשיג את יעדי ההחדרה של מי המרזבים). הפניית מרזבי הגגות לנקודת הקליטה וההחדרה. תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים, והפניית השיפוע הפנימי של השבילים וכוונם. התקנת גדר אטומה נמוכה מסביב לבניין כאשר משופע מן הבניין ואלוה. מניעת הפניית מי נגר עילי ממגרש למגרש. מניעת הפניית מי נגר עילי אל שטחים אטימים. כל השטחים המרוצפים בתוך החצר, המשמשים בד"כ למדרג בני אדם, שבילי מעבר ומשטחי ישיבה ומשחק, חייבים להיות עם שיפועים כלפי שטחים חדירים למים בחצר, הבנויים מחומרים מחלחלים. פירוט קווי האיסוף המחוררים וקווי התיעול של המרזבים והמרחקים מקווי הביוב, החשמל והטלפון. יש לציין על התכנית את המרחק מבור הספיגה ותחילת הצינור המחורר מיסודות המבנה, וזאת עפ"י המלצה של יועץ ביסוס ויועץ קרקע לגבי שטח ההרטבה. במטווה של הבניין יש להרחיק את החדרת המים ע"י נגר עילי ברצועה סביב המבנה, שרוחבה ייקבע ע"י מהנדס הביסוס. נספח לבניה משמרת מים יהיה חתום ומאושר ע"י יועץ הביסוס ויועץ הקרקע. 16.15. יש לסמן בצורה ברורה ושונה את קווי הניקוז על התכנית וכן להטביע על מכסה השוחות את ייעודן כלומר: מים, ביוב או תיעול.

17. תנאים להוצאת היתר בניה :-

- 17.1. תנאי להוצאת היתר בניה לבניין הראשון המוצע בתכנית יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 לכל המתחם. התכנית תיערך על פי הנחיות תכנית הבינוי המהווה חלק מתכנית זו, יינתן בה דגש לחומרי הגמר (2 סוגים לפחות). התכנית תכלול פתרון נגישות הנדסי ועיצובי מלא לשורות הבניינים המערבית והמזרחית תוך שמירת הרצף המגוון שביניהם. התכנית תוגש ע"י מבקש הבקשה להיתר ועל חשבונו. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לפתרון האדריכלי של: מסתור כביסה, מערכות מזוג אויר, אנטנות מרכזיות וכיו"ב.
- 17.2. הכנת תכנית פתוח שטח למגרשי המגורים שתכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, קירות תומכים, גגון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, קריאה ממחשבת של מוני מים, מתקני אשפה המאושרים ע"י אגף איכה"ס והתברואה בעירייה, ניקוז וכו'. התכנית תוגש ע"י מבקש הבקשה להיתר ועל חשבונו לאישור מהנדס העיר במסגרת הגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון במתחם. כמו כן התוכנית תאושר ע"י יועץ סניטרי.
- 17.3. תנאי למתן היתר בניה לשב"צ יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום מגרש מס' 8.
- 17.4. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים הראשון הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה במגרשים: 102-105, 206-209 ו-310-314.
- 17.5. תשלום עלות התאמת תשתיות בהתאם להוראות חל"ת תהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר.
- 17.6. עריכת תכנית לצורכי רישום, רישומה ע"י הועדה המקומית ומשלוח התכנית המאושרת לאישור המודד המחוזי.
- 17.7. רישום זיקות ההנאה בתחום התכנית. בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש הבקשה להיתר.
- 17.8. תשלום הוצאות עריכת תוכניות נ/7553 ונ/7553/א'.

18. תנאים לקבלת טופס 4 :-

- 18.1. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המגורים הראשון בתכנית יהיה השלמת הפיתוח של לפחות כל תחום השצ"פ במגרש 206 ללא חניה מתחתיו.
- 18.2. רישום תכנית מדידה לצרכי רישום על חשבון היזם ובאחריותו לרבות עריכתו.
- 18.3. כתנאי לקבלת טופס 4, הקבלן מבצע הבניה יהיה חייב בנטיעת עצים ובהשלמת כל הפיתוח כולל הרחוב המשולב ומגרשי השצ"פ הגובלים.
- 18.4. הצגת הסכם עם חברת אחזקה מרכזית אשר תבטיח את אחזקתם התקינה של כל השטחים המשותפים לדיירים.
- 18.5. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המגורים השלישי יהיה הסדרת הדרך ההיקפית, רחוב החשמונאים, במתכונתה הסופית.

19. חשמל תקשורת וכבלים :- קווי החשמל תקשורת וכבלים בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

20. מערכות תשתית עירוניות :-

- 20.1. תותר העברת מערכות תשתית עירונית תת"ק עבור המגרשים בתחום המגרשים לרבות בש.צ.פ, ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- 20.2. מערכות התשתית: מים, מוני מים ממוחשבים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

21. חניה :-

- 21.1. החניה למגורים תהיה בשני מפלסים, בתחום מגרשי המגורים ומגרש השצ"פ (206). המפלס העליון יהיה בגובה רחוב חשמונאים, משולב בגבעה מלאכותית ובפיתוח הכולל למתחם תוך השארת פתחי אוורור ותאורה טבעית. המפלס הנוסף יהיה תת קרקעי תוך מיקום ארובות אוורור ותאורה טבעית ככל האפשר, הכל לפי עקרונות תכנון החניה שבנספח התחבורה.
- 21.1. בנוסף לאמור לעיל ובנספח התחבורה, מקומות החניה יהיו על פי המופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התחבורה.
- 21.2. המתחם הבנוי מורכב משני מבנים. כל מבן מכיל 2 או 3 בניינים להם חניון נפרד ולו 2 כניסות לכניסה ויציאה. במידה ויוצאו היתרי בניה נפרדים לכל בניין ובניין, יש להראות את מיקום ושייכות מקומות החניה לדירות, במרתפי החניה, בבקשה להיתר בניה.
- 21.4. בתחום הדרך, מגרש מס' (313), יוקצו מקומות חניה כנדרש לחניית אורחים למשתמשי השטח הציבורי ולהורדת ילדים לגני הילדים המיועדים במגרש מס' (8), מעבר לחניה הייעודית הנדרשת שתהיה בתחום המגרש.
- 21.5. תקן החניה יהיה כדלקמן: בדירות בשטח כולל עד 120 מ"ר, לא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. בדירות בשטח כולל מעל 120 מ"ר, לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.

22. עתיקות: על תוכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

23. הוצאות עריכת התכנית:

גביית הוצאות תכנית נת/7/553 ונת/7/553א' לרבות הוצאות תכנון, עריכתה התכנית וביצועה יחולו על היזם, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית. הספורט והטניס של אגודת "מכבי נתניה".

24. אחזקת שטחים משותפים:

- 24.1. אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית לרבות מרתפי החניה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.
- 24.2. יוזם התכנית יתחזק את המרתפים והשטחים המשותפים השייכים למבנה אשר קיבל טופס 4 במשך השנתיים הראשונות מיום קבלתו.

25. חישוב שטחים:

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י המודד המוסמך ירון לזר מ.ר. 700. ב-09.02.03 ועודכנה ב-16.12.04

26. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

27. הטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

28. בצוע התכנית: מייד. 50% מזכויות הבניה עד 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.

29. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

היוזם: הועדה המקומית - נתניה

ח.ל.ת בע"מ
המגיש: ח.ל.ת בע"מ

דורון אהלי
אדריכל ומתכנן שרים
מ.ר. 33038

המתכנן: אדרי' דורון אהלי

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז - רמלה

עדכון:

מהדורה 9: 18.05.08

מהדורה 5: 08.06.04

מהדורה 1: 03.03.03

מהדורה 6: 01.12.04

מהדורה 2: 23.06.03

מהדורה 7: 15.03.05, 15.02.05, 04.01.05

מהדורה 3: 15.04.04

מהדורה 8: 10.03.08

מהדורה 4: 08.05.04

לוח הקצאות לנת/553/א'

מצב מוצע בדונם				מצב קיים בדונם				
מגורים	דרך	שצ"פ	שב"צ	מגורים	דרך	שצ"פ	שב"צ	
סה"כ	מגרש בשטח			סה"כ	מגרש בשטח			עיריית נתניה
7.986	(102)			6.452	(1)			
	2.461				2.418			
	(103)				(2)			
	1.960				2.116			
	(104)				(3)			
	1.729				1.918			
	(105)							
	1.836							
3.330			(8) 3.330	3.586			(8) 3.586	
7.970		(206) 6.151		9.580		(9) 8.595		
		(207) 1.416				(10) 0.671		
		(209) 0.403				(16) 0.314		
8.308		(310) 5.476		2.906		(17) בחלק 0.793		
		(311) 2.832				(18) 0.911		
						(19) בחלק 1.014		
						(20) 0.188		
				0.006		(12) בחלק 0.006		אחרים
0.514	(206) 0.514			1.364		(11) 0.561		מינהל מקרקעי ישראל
						(12) בחלק 0.803		
				4.214		(17) בחלק 2.371		
						(19) בחלק 1.843		
28.108				28.108				סה"כ כללי