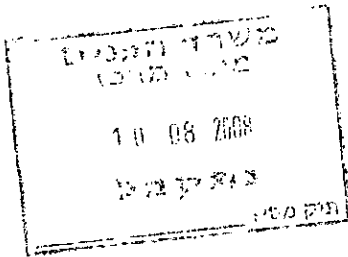


4017326

תכנית
מקבל מס' 22-6-8
3/1/542
מס' 22-6-8



מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/542/א/3

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

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
וזלסת הועדה המחוזית / משנה מיום 08/11/88
6.11.97
תאריך
מתכנת המחוז

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

אורשר

בשנת מס' 28.10.88

מיוזם

מנהל העיר

יורש העדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/1/542/א/3
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
28.10.88
מתאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

מהדורה מס' 110
מרץ 2007

בעלי הקרקע : ברוך מסיקה בע"מ ועיריית נתניה.

היוזם והמגיש : עיריית נתניה

הנותכן : דורון אהלי - אדריכל ומתכן ערים

15.3.07

Nat542a-3-010b

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/542/א/3

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

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
 : נפה : השרון
 : מקום : נתניה שד' בן-גוריון ושד' בנימין.
 : גוש : 8248, חלקה : 123
 : 8249, חלקות : 29, 30 ו-37.
 : 8275, חלקות : 42 ו-48.
 : מגרשים : 622 ו- מה' (עפ"י נת/542/א')
2. בעלי הקרקע : ברוך מסיקה בע"מ – רח' ראשון לציון 20 נתניה, 42274, טל' : 09-8824195
 עיריית נתניה – אזה"ת קירית ספיר, רחוב הצורן 3, טל' : 09-8603187
3. היוזם והמגיש : עיריית נתניה, מינהל ההנדסה.
4. המתכנן : דורון אהלי – אדריכל ומתכנן ערים, מס' רישוי 33038
 רח' חנקין 40 רעננה. טל' : 7432947 – 09, פקס' : 09-7486195
 דואל : doron@ohalyarc.co.il
5. שטח התכנית : 20.57 דונם
6. גבול התכנית : מסומן בתשריט בקו כחול
7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
 - א. 6 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה ולוח הקצאה- נספח מחייב (להלן : תקנון ולוח הקצאה).
 - ב. תשריט הכולל מפת איתור בקני"מ 1: 10,000, תכנית סביבה בקני"מ 1: 2,500 ותשריטי מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1: 1,250 (להלן : התשריט).
 - ג. תכנית בינוי וחניה מנחה בקני"מ 1: 250, 1: 5,000, 1: 12,500 מנחה בלבד (להלן : נספח מס' 1).
 - ד. נספח תנועה וחניה (להלן : נספח תנועה וחניה).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. מטרות התכנית :
 - א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים עם חזית מסחרית לשטח בניין ציבורי.
 - ג. שינוי חלק ממגרש ציבורי בשימוש מעורב שטח ציבורי פתוח ושטח בניין ציבורי, למגרש מגורים מיוחד על גבי מסחר ומשרדים ומגרש לשטח ציבורי פתוח.
 - ד. קביעת זכויות בניה, שטחים עיקריים, שטחי שרות וקווי בניין.
 - ה. תוספת יחידות דיור מ-16 ל-24.
 - ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - ז. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב.
 - ח. קביעת מרתפי חניה.
9. כפיפות לתכניות : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, ונת/542/א' לרבות השינויים שיחולו בהן מ:מ. 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 למגורים מיוחד ע"ג מסחר ומשרדים:**

כללי- מספר יח"ד המוצעות בתכנית מבטא את קיבולת יחידות הדיור המרבי במקום, הבינוי, החתכים והחזיתות המוצגים בנספח הבינוי, מבטאים באופן עקרוני וסכמאטי את אופן העמדת המבנה, מס' הקומות והשימוש בשטחי הקרקע. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה, פרט לכך חלות על התכנית ההוראות הבאות:

א. **גובה הבניין ושימושי:** הבניין כולל 6 קומות מגורים, על גבי קומת משרדים, מעל קומת מסחר כפולה. ניתן להמיר את שטחי המשרדים למגורים, אך לא יותר שינוי ממגורים למשרדים. גובה בניין לא יעלה על 34.0 מ' מהמפלס הגבוה ברחוב. תותר בניית קומת מסד בחזית לשטח הציבורי המעורב תוך ניצול הפרש גובה הקרקע לצורך חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

ב. **קומת הכניסה:** קומת הכניסה תהיה בת שני מפלסים בגובה כולל של עד 6.0 מ'. תהינה כניסות נפרדות לקומת המשרדים ולמגורים. לובי הכניסה לדיירים יהיה בשטח של לפחות 50 מ"ר ותותר בניית חדרי שירות ומחסנים דירתיים לכלל דיירי הבניין.

ג. **חזית מסחרית:** תבנה בתוך קולונדה ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' ותשמש למסחר ומוסדות שירות לציבור כגון: סניפי דואר, סניפי בנק וכיו"ב. הקולונדה תיבנה בקו בניין 0.0, כמסומן בנספח הבינוי, ותרשם בה זיקת הנאה למעבר הציבור. בחזית הקולונדה יקבע שטח מיוחד לשילוט.

ד. **גגות:** תותר בניית דירות גג מתוך סך הדירות המותרות, או חדרי יציאה לגג (בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד) מהדירות העליונות 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.

ה. **קווי הבניין:** יהיו לפי המסומן בטבלת הוראות הבניה ובתשריט. בניית המרתפים תותר בגבולות המגרש, בתנאי מתן פתרון למעבר תשתית עירונית.

ו. **חומרי גמר:** חזיתות הבניין והקולונדה יחופו מכל צדדיהם באבן מקומית 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: גרניט פורצלן, שיש או אחרים, באישור מהנדס העיר. בתוך החצר, יחופו גדרות פיתוח, קירות תומכים, קירות חוץ של החניה באבן מקומית מסותתת בעיבוד תלטיש.

ז. **מתקני עזר:** לשימוש הבית בלבד כגון מחסנים לדיירים, חדרי גז, חדרי עגלות אשפה וכו' ימוקמו בקומת הקרקע בקו מתאר הבניין, או במרתף.

ח. **מרפסות:** תותר הקמת מרפסות חופפות זו מעל זו בשטח של 12 מ"ר ליח"ד. לא יהיה נתן להמיר שטח זה לשטח בניה לשימוש אחר.

ט. **מעליות:** בבניין יותקנו 2 מעליות בגרעין אחד עבור דירות המגורים ומעלית בגרעין נפרד עבור המסחר והמשרדים. כמו כן תיוצר הפרדה בין חדרי האשפה והמחסנים של הדיירים לבין אלו של המסחר והמשרדים.

12. הוראות לשטח לבניין ציבורי מס' 3:

מגרש מס' 3 המיועד לשב"צ מהווה רצף בנוי לדופן מגורים על גבי מסחר בקולונדה בגובה של 6 מ' וברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ'. הקולונדה תבנה בקו בנין 0.0. הבניה במגרש זה תהווה המשך לדופן רחוב זו. תותר בנית מוסד ציבורי ייעודי לחינוך ותרבות כמו מכללה, בית ספר מקצועי או אחר, אולמות כנסים ואירועים. ציבוריים וכן גם מבנה משולב שיכול שירותי חינוך, בימ"ש, רווחה, דת, משרדי עירייה וכיו"ב. שטח הבניה עיקרי ושירות יהיה עפ"י המצוין בטבלת זכויות הבניה שבהמשך. פרט לכך חלות על המגרש ההנחיות הבאות:

- הקולונדה תבנה בגובה של כ-6 מ' במתואם עם הקולונדה המסחרית מבחינת גובהה וקצבה. רוחבה לא יקטן מ-3.0 מ' ותותר אליה פתיחת חלונות.
- הבניה תהיה בגובה 6 קומות והמבנה ייבנה בגושים בניינים הדומים לבניה למגורים שברחוב.
- חניית המשתמשים תהיה כולה תת קרקעית.
- חומרי גמר: חיפוי הבניין יהיה באבן מקומית או שיש, בעיבוד לא מבריק בנדבכים אופקיים, בשילוב אלמנטים מתכתיים בצבעים וזכוכית.

13. טבלת זכויות בניה:-

א. זכויות בניה במצב הקיים עפ"י נת/ 542 א':

יעוד קרקע	מס' מגרש	שטח (דונם)	מס' יח"ד	מס' קומות ושימוש	שטח בניה (במ"ר)			קווי בנין			הערות
					עיקרי (מ"ר)	שירות מעל קרקע	שירות תת קרקעי	קדמי	צד	קדמי לדרך משולבת	
מגורים ג' 10 יח"ד	622	1.59	16	קומת מסחר	1,193	---	---	0.0	4.0	4.0	
				4 קומות מגורים + גג	1,907	---	---	0.0	4.0	4.0	
				סה"כ	3,100	---	---				
מעורב שב"צ +שצ"פ	מה'	7.31	--	---	---	---	---	5.0	---	---	הנחיות לגבי שימושים ובניה לפי נת/542א'

ב. טבלת הוראות וזכויות בניה - מצב מוצע:

יעוד קרקע	מס' מגרש	שטח (דונם)	מס' יח"ד	מס' קומות ושימוש	שטח בניה (במ"ר)			קווי בנין				הערות
					עיקרי (מ"ר)	שירות מעל קרקע	שירות תת קרקעי	לצפ' מז'	למז' מז'	צד	צד לשב"צ - שצ"פ	
מגורים מיוחד ע"ג מסחר ומשרדים (פסים) באלכסון כזהוב ואפור לסירוגין)	1	1.59	24	3 ק' מרתף חניה	---	---	4,000	0.0	0.0	0.0	0.0	1. שטח השירות בק' קרקע כולל 270 מ"ר לקולונדה
				מסחר בקומה כפולה	900	690	---	3.0	3.0	3.0	5.0	2. כל החניה תת"ק, פרט לחניה תפעולית.
				קומת משרדים	600	250	---	3.0	5.0	5.0	5.0	3. שטח יח"ד ממוצע יהיה 130 מ"ר + ממ"ד.
				מגורים ב-6 ק' + גג	3,120 + 290 למרפכות	960	---				5.0	4. תותר חריגת מרפסת מקווי בנין עד 2 מ', אך לא מעבר לקו מגרש.
				סה"כ	4,910	1,900	---	3.0	5.0	5.0	5.0	5. תותר המרת משרדים למגורים, אך לא מגורים למשרדים.
ש.ב.צ	3	1.59	--	קולונדה	---	---	---	לצפ' 4.0	למז' 0.0	למז' 3.0	לדר' 3.0	
				6 ק'	4,500	900	250%	לצפ' 4.0	למז' 0.0	למז' 3.0	לדר' 3.0	
מעורב שב"צ +שצ"פ	4	3.68	--	4 ק'	6,500	1,500	200%	למז' 5.0	לצפ' ולצפ' מז' 5.0	לדר' 5.0	לדר' 5.0	הנחיות לגבי שימושים ובניה לפי נת/542א'

14. חניה:-

תקן החניה יהיה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. כל החניה תהיה תת-קרקעית. החניה התפעולית למסחר תהיה במפרץ חניה בחזית הצפונית של מגרש מס' 1 באמצעות מתן זיקת הנאה ברוחב של 10 מ', כמוצג בתשריט, בתחום מגרש השצ"פ לטובת מגרש מס' (1). מקומות החניה הדרושים עבור המסחר, יוקצו בחניה תת קרקעית תוך הפרדה מהחניה המיועדת למגורים.

15. רישום שטחים:-

- א. השטחים המיועדים בתכנית, לשימוש ציבורי, ירשמו ע"ש עיריית נתניה ללא תמורה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, אלא אם יועברו על שמה בדרך אחרת.
- ב. המגרשים המוצעים ע"פ תכנית זו ירשמו ע"ש הבעלים בלשכת רשם המקרקעין ע"י היזם ועל חשבונו בהתאם לרישום בנספח מס' 2 לתכנית, טבלת הקצאות בהתאם להוראות סעיף 124 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

16. זיקת הנאה:-

- א. שטח הקולונדות המסחרית יירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור.
- ב. השטח המוצג במגרש השצ"פ כזיקת הנאה יירשם לטובת שימושי המסחר במגרש מס' 1.
- ג. רישום זיקות ההנאה ייעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

17. תנאים למתן היתר בנייה:-

- א. 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, התאמה לנספח הניקוז והוראותיו, פתרון למסתורי כביסה ומעבי מיזוג אויר, מתקני אנרגיה סולרית ומיקום אנטנות. כל מערכות הצנרת יהיו מוסתרים.
- ב. אישור תכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בקולונדות ולטובת מגרש מס' (1) בשטח המסומן בשצ"פ.
- ד. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/542/א'.

18. תנאים למתן טופס 4:- רישום זיקות הנאה בתחום התכנית בלשכת רישום המקרקעין.

19. הוראות שונות:

- א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות הציבורים 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.
- ג. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכיו"ב.

20. ביצוע התכנית:- תוך 15 שנים מיום אישורה

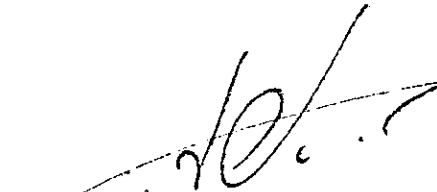

עיריית נתניה


הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

בעל הקרקע:
ברוך מסיקה (1995) בע"מ

מסיקה ברוך בע"מ
קבלני בנין
ראשליז 20 נתניה טל' 09-8824195

בעלי הקרקע יוזמי ומגישי התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה


דורון אחל
אדריכל ומתכנן שרים

המתכנן: אדריכל דורון אחל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז

עדכונים:

19.11.2003	מהדורה מס' 1
20.04.2004	מהדורה מס' 2
10.05.04 , 05.05.2004	מהדורה מס' 3
08.12.2004	מהדורה מס' 4
06.07.2005	מהדורה מס' 5
17.11.2005	מהדורה מס' 6
18.12.2005	מהדורה מס' 7
25.04.2006	מהדורה מס' 8
27.07.2006	מהדורה מס' 9
07.01.2007	מהדורה מס' 10
13.02.2007	מהדורה מס' 10א
15.03.2007	מהדורה מס' 10ב

נת/542/א/3
 דף מסי 6 מתוך 6

לוח הקצאות

מצב מוצע בדונם						מצב קיים בדונם						
שב"צ		דרך	שב"פ + שב"צ		מגורים	מגורים		דרך	שב"פ+ שב"צ			
					שטח	מג'	שטח	מג'				חברת ברוך מסיקה (1995) בע"מ
					1.59	1	1.59	622				
שטח	מג'		שטח	מג'				שטח	שטח	מג'	עיריית נתניה	
1.59	3		2.04	2				11.67	7.31	מה'		
1.59			3.68	4								
11.67					5.72							
18.98					1.59	1.59		18.98			סה"כ ציבורי מול מגורים	
20.57						20.57						סה"כ כללי