

4507485

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הוועדה המחוזית /
משנה מיום 10.3.09
מתכנ המחוז תאריך

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - נתלקת ת.ב.ע.
מסי תכנית 91542
התקבל ביום 1.1.09

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.02.2009
נתקבל
תיק מסי:

עדכון: 20.3.2008

מרחב תכנון מקומי נתניה
מחוז המרכז
תכנית מתאר מקומית נת / 542 / 9

שנוי לתכניות מתאר נת / 400 / 7 , נת / 542 , נת / מק / 400 / 7 / 96 / ב' , נת / 541 / 1

איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת / 542 / 9

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בשנת תת"ש 600
משרד הפנים מחוז המרכז
החלטת הוועדה המחוזית והבניה תשכ"ה
אישור תכנית מסי (נת / 542 / 9)
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטתה
52-0032728
30/1/09
ליו"ר הוועדה המחוזית

2. מקום התכנית : מחוז : המרכז

נפה : השרון

ישוב : נתניה

מיקום : רח' הגר"א , מרכז העיר נתניה.

גוש : 8242

חלקות : 29 , 157 , 158 .

ח. חלקות : 30 , 201 .

3. בעלי הקרקע :

ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ, ח.פ.

נירון צירון בע"מ, ח.פ. 511892044

פלדמן משה ת"ז 4283115

עיריית נתניה רחוב הצורן 6, נתניה

יפוי כח לזאב ברסלאור , עו"ד רח' בן גוריון 22 , בנין "שער העיר " 2 הרצליה
טל. 09-7966805 , פקס. 09-7966806 לבעלי הקרקע הרשומים מטה.

- רצון גלעד ת.ז. 02224884
- דאודי דינה ת.ז. 046178539
- דאודי מרדכי ת.ז. 057969073
- לנציאנו חיים ת.ז. 024483679
- שבתאי אביבה ת.ז. 057220337
- סרדש אסתר ת.ז. 055741102
- ציטאיט יוסף נאווה ת.ז. 023639222
- פליקס חיים ת.ז. 027915883
- ארוך ג'אן טובה ת.ז. 023693807
- צרפתי הנרי ת.ז. 064384555
- צרפתי אליהו ת.ז. 043510320
- לוי תומר ת.ז. 032297152
- כהן גודס יאיר ת.ז. 025361254
- ברסלאור עדי ת.ז. 028596955
- לוי בני אריה ת.ז. 065070765
- קהתי אהרן ת.ז. 058081274
- כהן גודס יוסף ת.ז. 029432788
- שוכל משה ת.ז. 053374500
- גליפפה מרדכי ת.ז. 055602346
- מצולסקי אורי ת.ז. 050259720
- לוי אריה ת.ז. 058768441
- בר אור שמואל ת.ז. 068646850
- לוי סמית סידי דרכון אמריקאי 154549218
- סטיארט הנרי ג'וסף דרכון אמריקאי 154549416
- קמראן אראש אבן בטוח לאומי אמריקאי 461515416
- פראדה הארון בטוח לאומי אמריקאי 459556361
- רחימי אלי שגב ת.ז. 304754831
- רחימי גיטי ת.ז. 011943982
- עשור דוד ת.ז. 033414046
- לנציאנו אסף ת.ז. 31568694
- לנציאנו מירה ת.ז. 028027092
- סויסה אורי ת.ז. 059121848
- פדר רות ת.ז. 009490707
- פדר ברוך ת.ז. 064445455
- זיחוני סימן טוב ת.ז. 053331195
- ונגו שמעונה ת.ז. 022967806
- ונגו דוד ת.ז. 024378986

4. יוזמי ומגישי : עיריית נתניה, רחוב הצורן 6, נתניה.
בעלי קרקע (כמצוין לעי"ל) בייפוי כח לזאב ברסלאור, עו"ד. רח' בן גוריון 22,
התכנית : בנין "שער העיר" 2 הרצליה. טל. 09-9564646, פקס. 09-9563697.
5. עורכי התכנית : אדר' גבי טטרו בע"מ – דן וינטראוב, רח' אוסישקין 40 נתניה, טל. 09-8627402, פקס. 09-8611440, רישיון 22254, 35111.
עומר אדריכלים, אילת עומר – רח' בוואר 3 תל אביב טל: 03-6422775, פקס: 03-7441345, מס רישיון 89316
6. שטח התכנית : 37.654 דונם.
7. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.
8. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת :
א. 7 דפי הוראות התכנית, נספח מחייב.
ב. תשריט בקנה מידה, 1:1000 מחייב.
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1000
ד. נספח תנועה והניה מנחה בקנ"מ 1:500
ה. נספח ניקוז מנחה בקנ"מ 1:1000
ו. טבלאות איזון והקצאה מחייבת.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים לחלקי חלקות 29 ו-30 עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי יעוד משטח חקלאי וחקלאי קטע א' (מיועד להרחבת קריית חינוך) לאזור מגורים ג', מסחר, שטח ציבורי פתוח, שטח לכינייני ציבור, דרך וחניה.
ג. קביעת זכויות בניה .
ד. קביעת קווי בנין .
ה. קביעת הוראות בניה .
10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת / 400 / 7 ובתכניות נת / 542 , נת / מק / 542 / ג / 1 ו- נת / מק / 542 / ג / 3 לרבות השינויים שיחולו בהם מזמן לזמן . במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות , תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. פרוט מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן " החוק " ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן " התקנון " . למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו משמעויות הרשומות בצידן , אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. הוראות בניה : השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הינו אזור מגורים ג' ויחולו עליו ההוראות הבאות :
א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה
ב. יותרו סה"כ 380 יח"ד בתחום התכנית עפ"י תמהיל וגודל יח"ד באופן הבא :
114 יח"ד ששטחם לא יעלה על 100 מ"ר .
230 יח"ד בשטח שלא יפחת מ-120 מ"ר כולל ממ"ד.
36 יח"ד בשטח שלא יפחת מ-140 מ"ר כולל ממ"ד.
מספר יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלא הקיבולת האפשרית של המתחם , הן ביחס לצפיפות דיור ראוייה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור . לפיכך הקלה במספר יח"ד תחשב כסטיה נכרת כמשמעותה

בתקנון התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית , תשכ"ז) .

ג. 40% משטח קומת הקרקע ישמש כלובי לבנין .

ד. קומות המגורים יהיו ע"ג לובי בגובה כפול .

ה. פנטהאוזים : על גג הבנין ייבנו שתי דירות פנטהאוז בקיר משותף. הפנטהאוזים ייבנו בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו המעקה הצדדי ו-3.0 מ' לפחות מקו המעקה הקדמי .

חלק משטח גג הפנטהאוזים ישמש כגג משותף לכלל דיירי הבנין ועליו יותקנו כל המערכות הטכניות .

ו. על כל מגרש תותר הקמת בנין אחד למעט מגרשים 1003 ו-1005 עליהם תותר הקמת שני מבנים. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-7.5 מ' .

ז. גובה המבנים לא יעלה על 46 מ' מעל מפלס הכניסה .

ח. מרתפים : 1. קווי בנין קדמיים (צפוניים ודרומיים) לרחוב הגר"א ולכביש ראשי(מדרום) , שרוחבו 22 מ' , יהיו 2.5 מ' . שאר קווי הבניין יהיו 0.0 בתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות .

2. תכליות מותרות במרתף : חניה , מתקנים טכניים , ח. טרפו' ומחסנים .

3. בכל מקום בו יש גיבון במפלס הקרקע תהיה תקרת המרתף נמוכה ב-60 ס"מ לפחות לצורך נטיעת שיחים וצמחי כיסוי ו-1.2 מ' במקום בו תהיה נטיעת עצים .

4. יירשמו זיקות הנאה בין המגרשים למרתפי החניה .

ט. גיבון : יישמר 30% שטח גיבון נקי ממשטחי תמרון וחניה . עצים בוגרים יינטעו לאורך חזיתות קדמיות במרווח שבין גבול מגרש וקו בנין המרתף .

י. חומרי גמר : חומרי הגמר יהיו קשיחים בלבד כדוגמת שיש ואבן נסורה .

יא. תשתיות ומערכות טכניות : ח. טרפו' פנימי ותת קרקעי ימוקם במרתף , מערכות אינס' ומזוג אויר ימוקמו בחדרים טכניים המצויים בקומה המפולשת / ק. הקרקע , במרתף ועל הגג העליון . מיזוג אוויר דירתי ימוקם באינטרסול והמעברים במסגרת הכביסה או על גג הבנין . חימום מים ייעשה ע"י מערכת סולארית .

13. הוראות בניה : לשב"צ

תכליות מותרות : מרפאות , גני ילדים , טיפת חלב וכיוצא באלה .

חיפוי המבנים יהיה בחמרי גמר קשיחים דוגמת שיש או אבן נסורה .

החניה בשב"צ תהיה כולה בתחומי המגרש. מיקום הכניסה לחניה יהיה עפ"י המסומן בנספח התנועה.

14. הוראות בניה : למסחר

תותר בניית מבנה מסחרי לצרכי השכונה .

חיפוי המבנה יהיה בחמרי גמר קשיחים דוגמת שיש או אבן נסורה .

15. הוראות לשצ"פ :

תכנון השצ"פים ייעשה ע"י אדריכל נוף לאישור מה"ע ואגף התשתית ויהיה באחריות מגיש הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונו. במגרש 3001 תותר התקנת מקומות חניה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי והתנועה.

16. סטייה מתכנית הבינוי:נספח הבנוי הינו מנחה בלבד ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית . ניתן יהיה לשנות את הוראות תכנית הבינוי ובלבד שיישמר השטח המותר לבניה , מספר קומות וקווי הבנין כמפורט בטבלת זכויות הבניה וכן יישמר המרחק בין המבנים וסה"כ שטחי הגיבון.

17. סטייה ניכרת : שינוי בסעיפים הבאים יחשבו כסטייה ניכרת: מספר יח"ד, תמהיל הדירות, מספר המבנים, גובה המבנים, קווי בניין, והמרווח בין הבניינים.

18. חניה : החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה אך לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד מעל 120 מ"ר .

19. תנאי למתן : א. הצמדת המחסנים ליחידות הדיור, ו/או קביעת מחסנים משותפים.
 ב. הבקשה להיתר תכלול : הכנה ואיבזור הדירות במערכת מיזוג דירתי, שתי מעליות בכל בנין, חמרי גמר-כמפורט בסעיף 12, וכל זאת על מנת להבטיח סטנדרט בניה גבוהה.
 ג. רישום זיקות הנאה בתחום התכנית.
 ד. אישור תכנית לצרכי רישום בועדה המקומית.
 ה. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התכנית עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
 ו. גמר ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש נתניה.
 ז. תנאי להיתר בניה למבנה המגורים השני – אישור תכנית פיתוח לשצ"פ (מאושרת ע"י מה"ע ואגף גנים ונוף) בועדה המקומית.
 ח. תנאי להיתר בניה אחרון בתחום התכנית – ביצוע השצ"פ.
20. תנאי למתן : א. הסכם חתום עם חברת אחזקה לענין אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית ל- 3 שנים לפחות.
 ב. תנאי לטופס 4 למבנה האחרון במתחם יהיה גמר ביצוע השצ"פ (מגרשים 3001,3002) לשביעות רצון מה"ע ואישור מח' תשתית.
 ג. נטיעת עצים בוגרים לאורך חזיתות הפונות לכבישים.
21. תשתיות : א. התחברויות המבנים לביוב, ניקוז, תעול ואספקת מים, בהתאם להנחיות מה"ע והמוסדות הנוגעים בדבר.
 ב. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית.
 ג. במגרשים 1004, 1005 תהיה זיקת הנאה לציבור ברוחב 4 מ' למעבר תשתיות תת קרקעיות לצרכי ניקוז.
22. ניקוז : א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת נספח סניטרי המפרט את תכנית הניקוז לבניית משמרת מים אשר מטרתה היא לכוון תכנון ופיתוח של השטח הבנוי המשמר מים ומקטין נגר עילי, לטובת החדרה לקרקע של מי גשם ונגר עילי נקיים, צמצום הצורך במערכות תיעול הנדסיות, צמצום הגידול בספיקות בנחלים ולצמצום סכנה משיטפונות. הכל ע"פ הנחיות מחלקת ההנדסה של עיריית נתניה. פתרונות הניקוז יהיו בתחומי המגרשים ע"י חלחול מי הנגר בשטחים הפנויים /או ע"י מתקנים הנדסיים להחדרת מי הנגר.
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לשימור מים בעירייה לפתרונות הניקוז.
 ג. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית.
 ג. במגרשים 1004, 1005 תהיה זיקת הנאה לציבור ברוחב 4 מ' למעבר תשתיות תת קרקעיות לצרכי ניקוז.
23. הוראות שונות : א. הספקות – הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מה"ע.
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעריה המשאבים והכלים לבצע עבודות התשתית והפתוח, לרבות ביצוע עבודות תשתית כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה וכיוב'.
 ג. עם תם אכלוס של 90% מהיקף יח"ד בפרויקט, יש לערוך ספירות תנועה בצומת הגר"א עם רחוב פנימי לדיקת הצורך ברמזור. אם יתברר הצורך ברמזור הצומת התנאי לאכלוס יתרת יח"ד בפרויקט יהיה ביצוע רמזור עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.
24. שטחי ציבור : שטחי השצ"פ והשב"צ המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
25. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
26. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

טבלת זכויות והוראות בנייה

מצב קיים:

הערות	שטח חלקה	חלקה	גוש	סימון בתשריט	יעוד
מיועד להרחבה לקריית חינוך ע"פ נת' / 542	'ד 0.272	ח"ח 157	8242	פסים ירוקים אלכסונים	חקלאי
	'ד 0.276	ח"ח 158			
	'ד 23.255	ח"ח 29			
	'ד 0.285	ח"ח 157	8242	חום בהיר	זרד
	'ד 0.284	ח"ח 158			
	'ד 1.780	ח"ח 29			
	'ד 0.833	ח"ח 201			
מיועד להרחבת קריית חינוך	'ד 9.859	ח"ח 30	8242	פסים ירוקים אלכסונים על רקע חום	חקלאי קטע א'
	'ד 37.654				

טבלת זכויות והוראות בנייה

מצב מוצע

הקדמת	קווי בנין	הוראות בנייה לכל		מס' מבנים למגורש	מספר יחיד למגורש	שטח מגורש בדונם	מס' מגורש	גוש	סימון בתשריט	יעוד		
		שטח יעודים	שטח יעודים									
תורת הבלטת מרפסת 2.5 מ' מעבר לקווי בנין קדמי ואחורי	עפ"י התשריט	מרתף לחניה ומחסנים במרתף ובקומות הקרקע	מ"ר	מ"ר	1	42	1,968	1001	8242	מגורים		
			2,150	5,334	1	42	1,983	1002				
			2,150	5,334	2	85	4,197	1003				
			4,075	10,796	1	42	2,582	1004				
			2,150	5,334	2	85	4,311	1005				
			4,075	9,690	1	42	1,979	1006				
			2,150	4,796	1	42	1,980	1007				
			18,900	46,080	11	380	19,000	מגורים				
			400	750 מ"ר	1	2,700	2001	8242			חום מוחתם כרה	ש.ב.צ
			500	מסחר שכונתי	1	500	4001	8242			אפור מוחתם אפור כרה	מסחר
עפ"י התשריט	מסחר שכונתי	3+ מרתף קומות	1	5,012	6001	8242	אדום	דד מוצעת				
				3,992	5001	8242	חום בתיר	דד קיימת				
				37,654				סה"כ				

תערה 1: מספר קומות המרתף ייקבע בעת הבקשה לחיתוך בנייה. שטח השרות למרחפי החניה ייקבע בהתאם לדריש באישור אגף התשתית

ה ת י מ ו ת

בעלי הקרקע : ח.ל.ת. חברה לפתוח ולתיירות נתניה בע"מ

גירון צירון בע"מ

עיריית נתניה

פלדמן משה

פרטיים בייפוי כח לעו"ד זאב ברסלאור

יוזמי ומגישי התכנית : זאב ברסלאור עו"ד - בייפוי כח

עיריית נתניה

עורכי התכנית :

גבי טטרו עו"ד - דן וינטראוב
גבי טטרו דן וינטראוב
אילת עומר - עומר אדריכלים
אדריכלים

זאב ברסלאור עו"ד
מ.ר. 15315
רח' בן גוריון 22 - הרצליה 46785
טל. 09-9554646

זאב ברסלאור עו"ד
מ.ר. 15315
רח' בן גוריון 22 - הרצליה 46785
טל. 09-9554646

החברה תעשה וזמקנמיה לתכנון ולגניה