

7/553/1

תיקון
בע"מ

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/7/553

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, לתכנית נת/100/ש-1, לתכנית נת/381, לנת/1/381, לנת/192, לנת/2/192, לנת/282, לנת/230 ולנת/1/191

ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי

משרד מסניף
מנהל מחוז המרכז - רמת
11-9-1997
נתקבל

משרד הפנים מחוז נתניה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' נת/7/553
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום **22.6.97** לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בשיעור מס' **36** מיום **6.12.97**
מנהלס' עיר

- בעל הקרקע: עיריית נתניה ואחרים.
- היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.
- המגיש: ח.ל.ת - החברה לפיתוח ותיירות נתניה בע"מ.
- המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

מרחב תכנון מקומי נתניה**תכנית מתאר מקומית נת/7/553**

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, לתכנית נת/100-ש-1, לתכנית נת/381, לנת/1/381, לנת/192, לנת/2/192, לנת/282, לנת/230 ולנת/1/191.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב 1992

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז

נפה: השרון

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

גוש: 8267 חלקות: 270, 693, 635, 201, 735 ו-53.

חלקי חלקות: 49, 50, 51, 200, 271, 275, 276, 642 ו-695.

2. בעל הקרקע: עיריית נתניה ואחרים.

3. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

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

5. המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

6. שטח התכנית: 29.951 דונם.

7. קנה מידה: 1:500, 1:2500.

8. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).

ב. תשריט בקני"מ 1:500, ו-1:2500 (להלן: התשריט).

ג. טבלת יעודי שטחים ובניה (להלן: נספח 1).

ד. נספח תחבורה בקני"מ 1:500 (להלן נספח 2).

ה. נספח מבנים להריסה בקני"מ 1:500 (להלן נספח 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד משטח ש.צ.פ, ש.ב.צ, חניה ודרכים לאזור מגורים מיוחד ג', ש.צ.פ, ש.ב.צ ודרכים.

ב. שינוי תואי והרחבת רחוב החשמונאים, הפיכת חלקו הצפ"מז' לדרך משולבת להולכי רגל.

ג. קביעת אזורי חניה ציבוריים, שבילי הולכי רגל ושטח צבורי פתוח לגינון.

ד. קביעת תכליות ושימושי השטח לבנין ציבורי.

ה. קביעת זכויות הבניה, הוראות הבינוי והגובה בקומות.

11. כפיפות לתכניות (הוראות מעבר):

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 ונת/100-ש-1 לרבות השינויים שיחולו בה

מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תיחנה הוראות

תכנית זו עדיפות.

12. 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 "התקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידין, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. מגורים מיוחד ג' - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

בכל אחד מהמגרשים (1), (2) ו-(3) תותר בניית בנין בן 16 קומות + קומת גג על גבי קומת עמודים.

1. בכל מגרש תותר בניית 64 יח"ד ו- 2 יח' גג ובסה"כ 66 יח"ד.

2. שטחי הבניה למטרות עיקריות ושטחי שרות כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 - הוראות הבניה וכך גם לגבי קווי הבניה.

3. תותר בניית 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מערכות טכניות ומחסני דיירים. הבניה תהיה בקו בנין אחורי וצדדי אפס, כאשר גובה הרצפה מעל המרתף העליון לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה מול אמצע המגרש כדי לאפשר אוורור ותאורה טבעיים. לכל חניון תותר כניסה נפרדת אך יותר גם חיבור בין מרתפי החניה של הבנינים בתוך הש.צ.פ. במקרה כזה תרשם זיקת הנאה למעבר לדיירי הבנינים במגרשי המגורים והש.צ.פ. וכן יועלה מפלס הקרקע בש.צ.פ., באזור זה, אל גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניני המגורים, כדי למנוע את הבלטות המעברים, תוך בצוע משותף של הפיתוח כמצויין בסעיף 7.13.

4. הבנינים יבנו ע"ג קומת עמודים מפולשת בגובה 5.0 מ' בה יותר מיקום מערכות ראשיות, לובי כניסה ומחסן דיירים משותף. השטח הפתוח בקומת העמודים לא יכלל במנין שטחי הבניה.

5. תותר בניית מרפסות מקורות זו ע"ג זו. שטח המרפסות יחושב במסגרת השטחים למטרות עיקריות ויושם בן דגש על תכנון שימנע סגירתן.

6. תותר הקמת גדרות סורג בגובה עד 1.2 מ' למעט קירות תומכים וקירות גנניים בנויים שהם חלק מהעיצוב האדריכלי של הבנין והפיתוח.

7. מגרשים: (10) ו-(16) המשמשים כמעברים בין מגרשי המגורים ומגרש (9), המשמש כגינה ציבורית, יתוכננו כמפורט ויבוצעו עם השלמת הבניה למגורים ע"י היזם שיקבל על עצמו את בניתם. מגרשים: (11) ו-(12) המהווים שער צפוני לרחוב המשולב יתוכננו ויבוצעו במסגרתו.

8. בחזית הדרו' מע' של מגרשים 2 ו-3 הצמודה לרחוב חשמונאים תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברצועה ברוחב 2 מ'.

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

א. מגרש מס' (8) מיועד למבנה ציבור בן 3 קומות ע"ג הקרקע:

1. השימושים ותכליות הבנין הם: 4 כיתות גן ילדים, מועדון נוער לו יוצמד חלק מהחצר הפנימית לשימוש (לא יותר גידורו), מרכז יום לקשיש, ספריה ותחנה לאם ולילד. השטחים למטרות עקריות ושטחי השירות יהיו כמפורט בתשריט ובטבלת הוראות הבניה.
2. המבנה יצור שער כניסה דרומי עם מעבר מקורה אל רחבה פנימית וחניה צמודה שימשו כחלק אינטגרלי מהגינה הציבורית.
3. יושם דגש מיוחד על תכנון ועיצוב גג הבנין בחומר ואיכות המתאימים לתכנון מבני המגורים שבפרוייקט.
4. מפלס הכניסה הקובעת למתחם הציבורי וכן הכיכר הפנימית יהיו בהתאם לגובה גג המקלט הציבורי הקיים בשטח. המקלט ישמש למלוי דרישות הג"א ולתכליות המצויינות לעיל. הריסת המקלט תותר באם יוכח מילוי חליפי של דרישות הג"א.

5. החנייה הדרושה תנתן בתוך גבולות המגרש בהתאמה למקלט הקיים.

15. הוראות מיוחדות ושימושים בדרך המשולבת: - מגרש (17)

- א. ה"רחוב המשולב" יהיה דרך מרוצפת למלא רוחבה לשימוש משותף של רכב והולכי רגל. התחברותה לדרכים הרגילות תהיה באמצעות אבן שפה מונמכת תוך הדגשת השינוי המתחייב בכללי הנהיגה והזהירות.
- ב. ריהוט הרחוב, תאורה וגינון ישולבו במסגרת תכנית הפיתוח הכללית של המתחם, כמצויין בהמשך בס' 17.

16. הוראות מיוחדות ושימושים בש.צ.פ. :-

- א. מגרש מס' (10) ישמש כרחבת כניסה לפרוייקט, מגוננת ומפותחת ברמה גבוהה. הפתוח יבוצע עם בנית המגורים במגרשים מס' (1) ו-(2) ע"י היזם שיקבל על עצמו את בניתם.
- ב. מגרש מס' (11) יוכל לשמש להצבת מתקן שכונתי ברמה העירונית כמו: מרכז חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, מתקן שאיבה וכיו"ב. המתקן ישולב בפתוח וגינון. במגרש (12) תשמר זיקת הנאה למעבר רכב לחניה לדיירי המגרשים הגובלים בו וכן תוקצה בו חניה ציבורית ניצבת הצמודה לדרך המשולבת. תואי זיקת הנאה למעבר יקבע בתכנית הפתוח והתחבורה שתוכן במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ג. מגרש מס' (9) ישמש כגן המרכזי של הפרוייקט. ישולבו בו שבילי הולכי רגל, פינות צל ומנוחה, בריכות מים לנוי בלבד, מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב ופרגולות, תאורה ועוד. בקצהו הדרומי יוקצה שטח חניה ציבורית המשולבת בעיצוב וגינון הפרוייקט.

17. תנאים להוצאת היתר בניה :-

- א. היתר בניה בתחום התכנית ינתן לאחר שתאושר תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, למבני הציבור והמגורים, לאישור הועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה יוצאו בתנאי שתבוצע התשתית העירונית הנדרשת בתכנית זו.
- ג. תוכן, לאשור הועדה המקומית, תכנית פתוח שטח לכל המתחם שתכלול: גבהים וניקוזים, תחבורה וחניה, פתרון מערכות התשתית, גדרות וקירות תומכים, גנון, נטיעות, ריהוט רחוב, קריאה ממחשבת של מוני מים בשטחים צבוריים ופרטיים, מתקני אשפה, תאורה וניקוז.
- ד. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לתנאים המפורטים בהוראות הבניה, המערכת הסולרית, קריאה ממחשבת של מוני מים כנ"ל וכן פתרון למזגני אויר, אנטנת טלוויזיה מרכזית וכיו"ב.

18. **חשמל ותקשורת: -** קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

19. מערכות תשתית עירוניות: -

- א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותנתן לעיריה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית אם לא יעמדו לרשותה הכלים והמשאבים לבצוע תשתית כבישים, ביוב, רשת המים, ניקוז, מוס"צ, תאורה, גינות ציבוריות וכיו"ב.
- ג. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

20. חניה: -

מספר מקומות החניה יחושב על פי טבלת דרישות חניה המופיעה בנספח התחבורה וזאת עד לעדכון תקן החניה הארצי משנת התשמ"ג-1983. בכל מקרה, מספר מקומות החניה לא יהיה קטן מהצעת התקן הארצי של משרד התחבורה משנת 1994.

21. הוצאות עריכת התכנית:-

הוצאות עריכת התכנית הכוללות מדידה ותכנית לצרכי רישום יחולו על היזם, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.

22. חישוב שטחים:-

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה אנליטית שנערכה ע"י המודד המוסמך יצחק בן אבי ב-19.2.95.

23. הריסת מבנים קיימים:-

המבנים המסומנים בצהוב בנספח מבנים להריסה מיועדים לפינוי/הריסה ויהיו בשימוש חורג. ביום קבלת התוקף לתכנית תכין הועדה המקומית, על פי חוק התכנון והבניה פרק ז' סעיפים 178,179 את רשימת הבנינים שבתחום התכנית הנמצאים בשימוש חורג וכן את התקופה שבה מותר עוד להמשיך ולהשתמש בהם ותפרסם אותה כחוק.

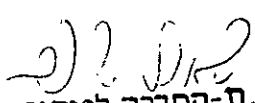
24. הפקעות:-


השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה, במידה ולא יוקנו לטובתה בדרך אחרת.

25. הטל השבחה:- עפ"י הוראות החוק.

26. בצוע התכנית:-

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. בצועה בפועל יהיה מותנה וכפוף להסכמי פיתוח בין היזמים לבין החברה לפיתוח ותיירות נתניה.


ח.ל.ת-החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ


דורון אחלי
אדריכל ומתכנן ערים
חנקין 40, רעננה 43465
טלפקס: 09-432947, 986195