

468086

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 29 / 750
התקבל ביום 23.2.2010

עדכון : 06/07/04

20/09/04

17/01/05

01/02/05

21/02/05

10/04/05

15/05/05

20/06/05

12/07/05

11/09/05

03/07/06

14/09/06

15/09/08

12/11/09

04/02/10

למתן תוקף :

משרד הפנים
מחוז מרכז
21 03, 2010
נתקבל
תיק מס' :

משרד הפנים
מחוז מרכז
21 03, 2010
נתקבל
תיק מס' :

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת / 750 / 29

שינוי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7 , ולתכנית מתאר מקומית נת/ 750 , נת/במ/ 750 / 6
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתני
אורשר
בישיבה מס' 8 מיום 22/9/04
מנהל העיר
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 29 / 750
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/7/09 לאשר את התכנית.

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי נתניה תכנית מתאר מקומית נת/ 750 / 29

שינוי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7, ולתכניות מתאר מקומית נת/ 750, נת/במ/ 750 / 6 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
נפה: השרון
עיר: בין רחובות קלאוזנר, כביש דגניה ורח' שפגלמן, מזרח נתניה.
2. **גושים וחלקות:** גוש: 8006
חלקות: 45-40, 148, 173 (חלק)
גוש: 9901
חלקה: 35
גוש: 9902
חלקה: 17 (חלק)
מגרשים: עפ"י נת/במ/ 750 / 6: 4 – 9, 129 בחלק, 130 עפ"י נת/ 750: 343, 603 בחלק.
3. **היזם והמגיש:** משהב, חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ.
רחוב לילינבלום 27 – תל אביב 65133
טלפון: 03-5164631 פקס: 03-5167217
אדריכל הוגו שפנגנטל
4. **בעלי הקרקע:** משכנות חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ.
רחוב לילינבלום 27 – תל אביב 65133
טלפון: 03-5164631 פקס: 03-5167217
אדריכל הוגו שפנגנטל.
- עיריית נתניה**
רחוב הצורן 3, אזה"ת נתניה,
טלפון: 09-8603159 פקס: 09-8658911
5. **עורך התכנית:** ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ
שד' חן 20 תל-אביב - 64166
טל: 03-6910544 פקס: 03-6910560
אדריכל ג. גוטמן – מספר רישוי 05173
6. **שטח התכנית:** 25,306 דונם.
7. **מסמכי התכנית:**
 - א. 12 דפי הוראות התכנית בכתב הכולל לוח הקצאה כנספח מחייב. (להלן "התקנון").
 - ב. גיליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").
 - ג. גיליון נספח בנוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:1,250 ובקני"מ 500:1 (להלן נספח 1).
 - ד. נספח תנועה וחניה בקנה מידה 500:1 (להלן נספח מס' 2).
 - ה. לוח הקצאה (להלן נספח מס' 3)

התקנון והתשריט מהווים נספחים מחייבים.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.

8. כפיפות לתכניות אחרות:

על שטח תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית נת/750, נת/במ/750 / 6 ולתכנית מתאר נת/400 / 7 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

9. מטרות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד מ-מגורים ג' מיוחד, שטח ציבורי פתוח (שצ"פ), שטח לבנייני ציבור (שב"צ) ודרך קיימת ל-מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח (שצ"פ), שטח לבנייני ציבור (שב"צ), שטח פרטי פתוח (שפ"פ), דרך משולבת ודרך קיימת.
- ג. תוספת יחידות דיור מ-254 יחידות דיור ל-276 יחידות דיור.
- ד. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- ה. קביעת מספר קומות.
- ו. שינוי לבינוי.
- ז. קביעת קווי בניין.

10. הוראות בניה:

- אופן הבניי והפיתוח:** הקווים המגדירים את הבניינים כפי שמופיעים בנספח הבינוי המנחה מראים את מגמות התכנון, לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרונות ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, חומרי גמר, פרטי גמר, גבהים, גדרות, סידורי פינוי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים נטיעות ושטח מגון. תכנית הפיתוח יתוכנן על רקע של מפה טופוגרפית. תכנית הפיתוח תוגש בשני חלקים: עבור מגרש 501 בנפרד ועבור 502 בנפרד ובכלל זה השצ"פ ברחוב שפיגלמן והשצ"פ בדגניה פינת קלאוזנר.
- תכנית הבניי (נספח מס' 1) הינה מחייבת בעניין:
- א. מיקום המבנה באזור המזרחי שבמגרש 502.
 - ב. מרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מטר.
 - ג. מספר קומות, קווי בניין.
 - ד. נספח החניה (נספח מס' 2) מראה את פתרונות החניה בתכנית. מיקום הסופי של כניסות ויציאות, כולל ירידות למרתפי החניה יתואמו בהתאם לתכניות המפורטות ושלבי הביצוע של התכנית.
 - ה. ניתן יהיה לבנות יותר ממבנה אחד על כל מגרש.
 - ו. ניתן יהיה לחבר בין גושי הבניינים ב-2 קומות וקומת עמודים בלבד.
 - ז. גינון: 30% משטח מגרשי המגורים יהיה פנוי מבינוי, חניות ומסעות לצורך חלחול מי נגר עילי למאגרים התת קרקעיים. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-0.5 מטר המיועדים לגינון ולנטיעות עצים. במידה ויינטעו עצים במכלים, גובה מקסימאלי למיכל יהיה 1 מטר מפני הפיתוח. מגרשי השפ"פ 503-505 יחושבו לסה"כ אחוזי הגינון הדרושים במגרשי המגורים.
 - ח. לא תותר סגירת מרפסות
 - ט. תוספת יח"ד, תוספת מספר קומות, הקטנת קווי בניין מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

שטח לבנייני מגורים:

- א. קווי הבניין וגובה הבניינים על פי התשריט והבנוי וטבלת שטחי הבניה.
- ב. עץ האיכליפטוס שבמגרש 502 יישמר בהתאם להתייעצות עם אגרונום עירוני או לחילופין – אגרונום מטעם עיריית נתניה. גרעין הבניין ברח' קלאוזנר יפוצל ל-2 אגפים, 3 יח"ד בכל קומה של האגף המחולק באופן שניתן יהיה לראות את עץ האיכליפטוס על ידי העוברים ושבים ברח' קלאוזנר.
- ג. מספר החניות העיליות והתת-קרקעיות, כניסות ויציאות למרתפי החנייה בהתאם לנספח התנועה והחנייה.
- ד. לפחות ל- 75% מהדירות יינתנו מחסנים דירתיים. המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף. שטח כל מחסן דירתי לא יהיה גדול מ-8 מ"ר.
- ה. קירות חוץ של הבניין יצופו באבן ו/או שיש.
- ו. שטח מינימאלי של דירה, 120 מ"ר כולל ממ"ד.
- ז. גובה כניסה לבניין (מבואה) תהיה לא פחות מ-6 מ' מרצפת הכניסה עד תקרת הבטון.
- ח. מספר מעליות בבניין: מעל 24 יח"ד – 2 מעליות, מעל 5 קומות – 2 מעליות.
- ט. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר בחזיתות הראשיים של הבניינים.
- י. לא תתאפשר חריגה של מרפסות לתחום של השצ"פ במגרש 500.
- יא. הבניינים שיוקמו ברח' שפיגלמן יהיו בני 9 קומות טיפוסיות מעל קומת לובי גבוהה ו/או דירות גן + קומת גג חלקית, כל בניין יכלול 38 יח"ד + אפשרות לדירות גן. סך דירות הגן בשטח התכנית יהיה 15. סה"כ 276 יח"ד בשטח התכנית.
- יב. דירות הגן יהיו חלק אינטגרלי מהבניין והכניסה אליהן תהא דרך לובי הבניין שאליו ישתייכו ולא בנפרד.

שטח לבנייני ציבור – שב"צ:

תכליות מותרות: גני ילדים, בתי כנסת-מקוואות, מעונות יום. זכויות הבנייה בהתאם לטבלת זכויות בנייה. קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט.

שטח ציבורי פתוח – שצ"פ:

- א. תכליות מותרות: ע"פ נת/7400.
- ב. תכנון השצ"פים יהיה באחריות עיריית נתניה כחלק מתכנית הפיתוח למתחם. פיתוח השצ"פים יהווה תנאי למתן היתר אכלוס ל- 50% ומעלה מיח"ד הנכללות בשטח התכנית.
- ג. תותר קו בניין 0 בין השטח הציבורי במגרש מספר 500 לבין מגרש המגורים מספר 502.

חניה:

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 ובהתאם למספר מקומות חניה הנדרשים בהתאם לטבלת מאזן חניה שבנספח התחבורה ולהנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה אך לא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד עד 120 מ"ר שטח עיקרי, ו- 2 מקומות חניה ליח"ד מעל 120 מ"ר שטח עיקרי. נספח תנועה וחניה הינו מנחה למעט התפלגות החניה מעל ומתחת לפני הקרקע באופן הבא: חניות תת קרקעיות לא יפחתו מ-55% מסך החניות הנדרשות, יתרת החניות יהיו עיליות (לא יעלה על 45% מסך החניות). במגרשי המגורים תישאר תכסית פנויה בשיעור מינימאלי של 30% גינון וביתרת המגרש תותר חניה עילית במפלס הקרקע.

11. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני לכל מגרש בנפרד. תכנית פיתוח מגרש 502 תכלול פתוח השטחים הציבוריים (שצ"פים) במגרשים 500 ו-507. בתכנית הפיתוח יינתן דגש לחומרי גמר, פרטי גמר, גידור, מיקום מתקני אשפה וגז, גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גנון, נטיעות, תאורת רחוב.
- ב. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.
- ג. התכנית תכלול פתרון הנדסי ועיצובי מלא לנגישות לכל המבנים.
- ד. הגשת תכנית לצורכי רישום לוועדה המקומית לאישור ומשלוח התכנית למודד המחוזי לאישור.
- ה. תשלום או מתן ערבות בנקאית לכיסוי הוצאות אישור התלצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
- ו. הגשת תכנית ניקוז לכל תחום התכנית לאישור הוועדה המקומית.
- ז. ביצוע עבודות ציבוריות במתחם נת/במ/750/6 ובתאום עם עיריית נתניה.
- ח. עץ האיקליפטוס שבמגרש 502 יישמר בהתאם להתייעצות עם אגרונום עירוני או לחילופין – אגרונום מטעם עיריית נתניה.

ת.ב.ע. נתניה- נת/29/750 טבלת זכויות בנייה ויעודי קרקע- מצב מוצע.(המשך).

קווי בניין			שטח הבניה במרתפים		שטח הבניה בקומות			מספר יחידות דיור	מספר קומות	שטח המגרש	מספר מגרש חלקה	סימון בתסריט	יעוד האזור
אחורי	צד	חזית	סה"כ שימוש עיקרי	סה"כ שימוש שירות	סה"כ שימוש עיקרי	סה"כ שימוש שירות	סה"כ שימוש עיקרי	2 קומות	41	1,914	41	חום מתוכם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
	מ' מ' מ'	574	574	1,722	574	1,722	-						
לפי תשריט													
סה"כ ש.ב.צ.													
-	-	-						-	-	268 2,210 756	42 500 507	ירוק	שטח ציבורי פתוח
סה"כ ש.צ.פ.													
-	-	-						-	-	472 470 2,048	603 17(ח) 148	ב'	דרך קיימת
-	-	-						-	-	331	506	ורוד	דרך מוצעת
סה"כ דרכים													
סה"כ ציבורי													
סה"כ שטח התכנית													
25,306													
8,469													
3,321													
3,234													
1,914													

12. תנאי למתן טופס 4:

א. רישום התלצ"ר המאושר ע"י המודד המחוזי במשרד רשם המקרקעין.

13. הוראות שונות:

- א. האחריות להכנת תשריט לצורכי רישום והאחריות לרישומו במשרד המקרקעין על בעל הקרקע.
- ב. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות – מתחייב יזם התכנית לבצע דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק.
- ב. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה ע"פ הנחיות מה"ע.
- ג. התקנת מוני מים ממוחשבים.
- ד. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדרי גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר שנאים וכד' ימוקמו בקונטור המבנה ו/או בקונטור מרתף הבניין.
- ה. תשתית מערכת החשמל, התקשורת, הכבלים וכו' המוליכות לבניינים תהינה תת-קרקעיות.
- ו. תינתן זכות מעבר לתשתיות עירוניות, במידת הצורך, ברוחב ובעומק של 1.5 מטר בתאום עם אגף התשתיות של העירייה בעת הוצאת היתרי הבנייה.

14. חישוב שטחים:

התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית של מודד מוסמך מר יאיר איזבוצקי – רשיון מספר 542.

15. ביצוע התכנית:

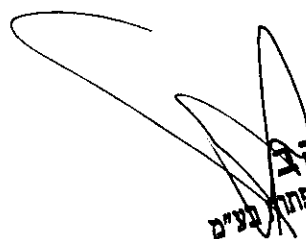
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

16. היטל השבחה:

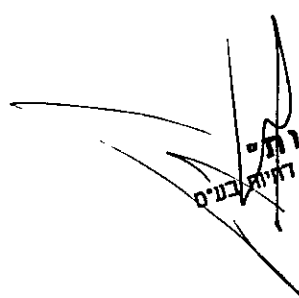
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

חתימות:

חתימת יוזם ומגיש התכנית:


משה
חברה לשכון ביק ופחית בע"מ

חתימת הבעלים הרשומים של הקרקע:


משכנות
חברה ליסוד עיכונות דחיות בע"מ

חתימת עורך התכנית:

ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510606544

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
תוכנית מתאר מקומית נת/750/29.

נספח מס' 3- לוח הקצאה

מצב מוצע לפי נת/750/29				מצב קיים לפי נת/750/6			
יעוד	שטח במ"ר	מס"מ גרש	בעלים	שטח שאושר לרישום	חלקה	גוש	בעלים
מגורים	4,870	501	משכנות	5,658	40	8006	משכנות
מגורים	9,854	502	חברה	5,645	43	8006	חברה
פרטי פתוח	667	503	ליסוד	6,893	44	8006	ליסוד
פרטי פתוח	658	504	שכונות				שכונות
פרטי פתוח	788	505	דתיות בע"מ				דתיות בע"מ
	16,837		סה"כ מ"ר	18,196			סה"כ מ"ר
שב"צ	1,914	41	עיריית	1,914	41	8006	עיריית
שצ"פ	268	42	נתניה	268	42	8006	נתניה
שצ"פ	2,210	500		427	45	8006	
דרך	472	(ח)603		1,511	35	9901	
דרך	470	(ח)173		472	(ח)173	8006	
דרך	2,048	148		470	(ח)17	9902	
דרך חדשה	331	506		2,048	148	8006	
שצ"פ	756	507					
	8,469		סה"כ מ"ר	7,110			סה"כ מ"ר
	25,306		סה"כ שטח התוכנית	25,306			סה"כ שטח התוכנית

הערה: (ח)- מסמל חלק מחלקה.

עיריית נתניה

משהב

חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ

ל. גוטמן אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510606344

"משכנות"
חברה ליסוד שכונות רחוקות בע"מ