

2008 ספטמבר

פרק א' -

1. שם תכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת / 600 / א / 13.
שינוי לתכנית מתאר נת/400 / 7 ולתכנית מתאר מקומית נת/600/א
הכוללת הסבת תכנית לשטחי שירות.

2. מקום :

מחוז - מרכז
נפה - השרון
עיר - נתניה
מקום - שד' בן-גוריון, נתניה
ועדה מקומית - נתניה
חלקי גוש - 8569
חלקה - 7-9, 12, 15, 19, 23, 30, 31, 33-35, 40-41, 47-49,
73, 82 (בחלק), 83 (בחלק)
מגרשים - (על פי נת/600/א) 275, 283, 284, 285, 288, 290, 295, 298,
299, 306, 307, 308, 311, 313, 314, 320, 321
חלקי גוש - 8568
חלקה - 134 ✓

3. מסמכי התכנית -

- א. 13 דפים - הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות הבניה בגוף התקנון,
והוראות לאיכות הסביבה (להלן התקנון).
ב. תשריט בק.מ. 1: 1250, 5000: 1.
ג. תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1: 1250 (להלן נספח מס' 1)
ד. נספח תנועה וחניה מנחה (להלן נספח מס' 2)
ה. לוח הקצאה (להלן נספח מס' 3)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של
סתירה בין התקנון לתשריט הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על
המסומן בנספחים.

4 יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת / 400 / 7 על תיקוניה לרבות
השינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות תכנית מתאר מקומית נת / 600 / א הכולל
הסבת תכנית לשטחי שירות, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות
הקיימות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

5. גבולות התכנית :

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

6. שטח התכנית :

31.238 דונם.

7. יזם / מגיש התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
רחוב תל חי 8, נתניה

8. בעל קרקע :

בעלים שונים ועיריית נתניה.

9. עורך התכנית :

עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים ומתכנני ערים
רשיון מספר : 40263
רחוב גלוסקין 7, ת"א
טל : 036041378, פקס : 036022478
E-mail: Arch@iritdror.co.il

10. מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.
- ב. שינוי ייעוד ממגורים א', ש.ב.צ., ש.צ.פ. , דרך קיימת ודרך משולבת לאזור מגורים מיוחד גבוה, ש.צ.פ. , אזור מעורב לבנייני ציבור וציבורי פתוח לניוד בעתיד, דרך חדשה, דרך קיימת ודרך משולבת.
- ג. קביעת שטחים לתכנון וניוד בעתיד.
- ד. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- ה. הגדלת מס' יח"ד מ – 48 ל – 220 יח"ד.
- ו. הגדלת מס' קומות מ- מרתף + 2 קומות ל – 16,17,19 קומות ע"ג 3 קומות מרתף וקומת עמודים כפולה.
- ז. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ח. שינוי קווי בניין.

11. תכליות ושימושים :

בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים :

א. אזור מגורים מיוחד גבוה :

במרתפים -

חניות פרטיות, מחסנים, חדרי מכונות והסקה.

קומה קרקע -

מבואה ושטחים משותפים, לצורכי הדיירים , בקומה המפולשת
חדרי כושר/פנאי.

בקומות עליונות - מגורים.

ב. שצ"פ:

שטח פתוח לטובת הציבור המיועד ל:
ככרות גנים שדרות וגינון
ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות
הבניה אסורה.
חניות תת קרקעיות לצורכי המגורים.

ג. אזור מעורב לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח לנייד בעתיד

לתכנון ונייד בעתיד המגרשים ביעוד זה ינוידו וימוקמו במסגרת
תכנית כוללת ועתידית.
מיקום המגרשים המסומנים ביעוד זה הינו זמני ויכללו במסגרת
תכנון מחדש הנמצא בהכנה

פרק ב' -

1. א. טבלת זכויות בניה - מצב קיים:

קווי בניין	שטחי בניה		מס' יח"ד	מס' מקומות	שטח חלקה בדונם	חלקה	גוש	יעוד
	שירות	עיקרי מ"ר						
קדמי בהתאם לרוחטה צדדי 3 מ' אחורי 4 מ'	על קרקעי בליטות 6 מ' ליח"ד מרתפים 50 מ"ר: חניה מקלט, הסקה, כביסה, משחקים. ממ"ד 7.5 מ"ר חניות מקורות.	478.50	3	מרתף + 2 קומות	0.638	7	גוש 8569	מגורים א' מתחם H תת מבנן 1,3,4
		477.75	3		0.637	8		
		465.75	3		0.621	9		
		465.75	3		0.621	12		
		498.75	3		0.665	15		
		658.50	4		0.878	19		
		420	3		0.560	23		
		315	2		0.420	30		
		322.50	2		0.430	31		
		323.25	2		0.431	33		
		323.25	2		0.431	34		
		294	2		0.396	35		
		717	5		0.956	40		
		654.75	4		0.873	41		
		330	2		0.440	47		
		519	3		0.692	48		
		289.50	2		0.382	49		
		7553.25	48		10.071			סה"כ
		*	-		9.316	73	8569	שב"צ
		-	-		9.881	134	8568	שצ"פ *
		-	-	-	0.19	"1130" (ח)83	8569	דרך קיימת
		-	-	-	1.780	"600" (ח)82	8569	דרכים משולבות
		7553.25	48		31.238			סה"כ

*שב"צ אין הגדרת זכויות בניה. שימושים מותרים: מבנה חינוך, מועדון קהילתי לצורכי תרבות. חברה, דת ובריאות.
 *שצ"פ מגרש משחקים וגינה, שירותים, חלקו ישמש ציר ירידה להולכי רגל אל חוף הים. יש לשלב עם פיתוח המגרש הציבורי והמגרש המסחרי הצמודים לו.

ב. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע:

קווי בנין (3)	תכסית %	סה"כ שטחי בנייה מ"ר			מס' יח"ד	מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש בדונם	חלקה / מגרש	גוש	יעוד
		שירות		עיקרי על קרקעי (1)						
		תת קרקעית (2)	על קרקעי							
מ' 5 ממגרש 103	40%	1,200	2,600	9,120	76	19* קומות	2.03	101	8568	מגורים מיוחד גבוה
מ' 6 ממגרש 103	40%	1,450	2,400	8,160	68	17* קומות	2.11	102		
מ' 11 ממגרש 101 מ' 3 ממגרש 102	40%	1,190	2,600	9,120	76	19* קומות	2.05	103		
							2.04	201	8569	שצ"פ
							0.10	202		
-	-	-	-	-	-	-	0.72	203		
-	-	-	-	-	-	-	1.48	500		
		479					0.70	501		
		595					0.69	502		
-	-	-	-	-	-	-	2.78	104		
	-	-	-	-	-	-	0.19	"1130" (ח)83		דרך קיימת
	-	-	-	-			2.32	400		דרך מוצעת
							0.43	401		דרך משולבת
	-	-	-	-			1.78	"600" 82(ח)		
	-	-	-	-	-	-	11.818	284 283 ,275 290 ,288 285 299 298 ,295 307 ,306,300 313 311 ,308 321 ,320 314		אזור מעורב לבנייני ציבור וציבורי פתוח לתכנון וניוד בעתיד
			4,800	26,400	220		31.238			סה"כ

הערה : לכל יחידת דיור תהיה זכות למחסן עד 12 מ"ר.

* מעל קומת עמודים כפולה

- מתוכם 200 מ"ר לשרותי פנאי לרווחת הדיירים
- שטח קומה תת קרקעי מכסימלי, מס' קומות תת קרקעיות בהתאם למספר מקומות חניה לפי הצורך
- קווי בניין קדמי על קרקעי כמסומן בתשריט.
קווי בניין במרתפים : קווי הבניין יהיו 5 מטר לכיוון שד' בן גוריון ולכיוון רח' בני בנימין,
לשאר הכיוונים (שצ"פ) יהיה קו בניין תת קרקעי 0 מ'.

1. הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד גבוה -

- א. זכויות הבניה בהתאם לטבלת זכויות בניה.
- ב. קווי הבניין בהתאם לטבלת זכויות בניה.
- ג. חומרי הגמר יהיו חומרים קשיחים ועמידים, חיפוי אבן והגדרות יהיו מכורכרית.
- ד. יוגשו פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אויר לכל יח"ד, ופתרונות למערכת קולטי שמש ודוודים לכל יח"ד. בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ה. מרפסות יהיו פתוחות. לא יותרו פרגולות. תותר הבלטת מרפסות עד ל 1 מ' מעבר לקווי בנין קדמיים. לא תותר הבלטת מרפסות בין הבנינים שבמגרשים 101, 102, 103.
- ו. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% - ללא חניות, בינוי ומסיעות. גינון תחת קומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי גינון. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפתח מ- 0.5 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפתח מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן גם במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח).
- ז. לא תותר כניסה למרתפים משד' בן גוריון.
- ח. לא תותר חניה עילית.
- ט. בנייני המגורים יבנו מעל קומת עמודים כפולה אשר תשמש כלובי.
- י. תותר בנית חדרי כושר/פנאי לרווחת הדיירים בשטח של 200 מ"ר.
- יא. מרחק מינימלי בין בנינים יהיה כפי שמוגדרים בתכנית הבינוי לא יפחת מ 9 או 16 מ'.
- יב. תמהיל הדירות : גודל דירה מינימלי 105 מ"ר עיקרי – יותרו עד 50% מכלל הדירות בשטח זה.
- יג. בכל מגרש מגורים תישמר רצועת גינון ברוחב 5 מ' פנוי מבינוי תת קרקעי לצורך חילחול מי נגר עילי (בניה משמרת מים).
- יד. תכנית הפיתוח של כל מגרש תהיה תואמת את הוראות נת/600 / א' התקפה.
- טו. על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניינים לא יעלה על 105 מ' מעל פני הים וברדיוס של 17.6 מ' מהישר העובר בין הנקודות 135401 / 189056, 135326/188792. השטח האמור מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ממוסגרים ובצבע סגול ומכונה בשם "שטח מוגבל" הגבלת גובה זו כוללת תרנים, חדרי שרות וכל ציוד אחר המוצב על גג הבניין. נציג שר הבטחון בועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה, אם ישתנו הנסיבות שבגינה הוטלו.
- טז. ניקוז : ניקוז הנגר העילי יהיה ככל האפשר בתחום המגרש.
- יז. קו בניין - 0 - למרתפים יותר לשלושה כיוונים בלבד כפי שצוין בטבלת זכויות בניה.

יח. בתחום קו ה 100 מ' מהים לא תתאפשר כל בניה.

2. הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים

א. השטח מיועד לגינה ציבורית.
בניה על קרקעית אסורה, פרט להצבת מתקני גן, ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט פרגולות, גינות, גינות ושבילים להולכי רגל.
לא יותרו חדרי/ביתני טרנספורמטור בתחום השצ"פ.

ב. השטחים הירוקים במגרשים 501, 502 יוגדרו כשצ"פ (כפי שמופיע בתכנית שהוצגה).
המפלס העליון עד 1.5 מ' לפחות לכיוון תת הקרקע יהיה שצ"פ מגוון לרשות הציבור וירשם ע"ש הרשות המקומית החלק שמתחתיו ייועד לחניון וירשם כחניון בטבלת הקצאות ע"ש אותם מגרשי המגורים המשתמשים בחניון.

▪ לא יותרו חניות בתחום מגרשי השצ"פים 203, 500, 104, ו- 201

מגרש 501 - מפלס התת קרקעי שיעודו יהיה חניון ירשם על שם בעלי הזכויות במגרש 101

מגרש 502 - מפלס התת קרקעי שיעודו יהיה חניון ירשם על שם בעלי הזכויות במגרשים 102, 103.

ג. בעלי הזכויות במגרשים 101-103 יבנו את החניון התת-קרקעי ויתחזקו אותו על אחריותם ועל חשבונם. כמו כן, יפתחו את השצ"פ העילי וימסרו אותו לעיריית נתניה.

ד. הפיתוח העילי של השצ"פ במגרש 500 יהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח השצ"פים במגרשים 104, 201 ו- 203.

ה. חניה מתחת לשצ"פ תותר רק ב 70% משטח השצ"פ.

3. חניה:

א. לא תהיינה חניות עיליות.

ב. לא תותר כניסה למרתפי חניה משד' בן גוריון.
הכניסות והיציאות לרכב יהיו בהתאם לנספח חניה המצורף לתכנית זו.

ג. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב בן עמי למגרשי הבינוי.

ד. דרך משולבת מס' 401, המובילה לחניות התת קרקעיות במגרשים 102, 103 תהיה משופעת ותהווה רמפה לחניה.

ה. כל החניות תהיינה תת קרקעיות מתחת למגרשים ולשצ"פים עפ"י סעיף 2 ב'. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה הרשום בנספח התנועה.

ו. תינתן אפשרות של בנית מרתפים משותפים בתנאי רישום זיקת הנאה בין המגרשים.

ז. בכל מקרה מרתף החניה יהיה תת קרקעי ללא בליטות מעבר לגובה המדרכות.

פרק ד' - הוראות כלליות -

1. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. הגשת תכניות לצורכי רישום לאישור הועדה המקומית ומשלוח התכנית המאושרת למודד המחוזי לאישור. התכנית תבוצע ע"י הועדה המקומית.
- ב. פתרונות גישה לאנשים עם מוגבלויות לקומת הקרקע ולגינות, המאפשרים תנועה מהרחוב באמצעות רמפה ובשיפוע (עפ"י התקן).
- ג. תשלום עלויות התאמת תשתיות ע"י מגיש בקשה להיתר ובהתאם להוראות חל"ת או חברה מטעם העירייה.
- ד. הסכם פיתוח עם עיריית נתניה או חברה מטעמה.
- ה. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר ובתיאום עם אגף רישוי ופיקוח של העירייה.
- ו. תכנית הפיתוח של כל מגרש תיהיה תואמת את הוראות נת/600/א' התקפה.
- ז. אישור היחידה לאיכ"ס של העירייה.
- ח. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תדאג לניהול ותחזוקה הולמת של כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות החניונים.
- ט. היתר הבניה יהיה בהתאם להוראות איכות הסביבה (פרק ה).
- י. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרת השטח הנקי מפסולת ורצועת השיקום בהתאם לנספח הסביבתי ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- יא. אישור מהנדס העירייה לפתרון הנגר העילי, כשם שמופיע בפרק ג' סעיף 1.טז.

2. הוראות מיוחדות:

- א. תוספת יח"ד ו/או תוספת קומות ו/או שינוי בקווי הבניין מתכנית זו תהווה סטיה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה. (סטיה ניכרת מתכנית – התשס"ב 2002).
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעיריית נתניה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.

3. תנאי לקבלת טופס 4:

- א. משלוח תלצ"ר מאושרות ע"י המודד המחוזי, למשרד רשם המקרקעין לרישום.
- ב. לא ינתן טופס 4 למגרש 101 לפני ביצוע השצ"פ מגרש 501 ע"ח היזם ובתיאום עם חל"ת.
- ג. לא ינתן טופס 4 למגרש 102 לפני ביצוע השצ"פ מגרש 502 ע"ח היזם ובתיאום עם חל"ת.
- ד. טופס 4 יהיה בהתאם להוראות איכות הסביבה שבפרק ה.

4. הוראות שונות:

- א. ביוב:
בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- ב. אספקת מים, מוני מים ממוחשבים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז סילוק אשפה, לפי הנחיית מה"ע.
- ג. מערכות חשמל תקשורת, כבלים וכו' יהיו תת קרקעיים ובתחום הבניינים מתקני עזר לצורכי הבניינים ימוקמו לכ בניין בנפרד. המתקנים יהיו תת קרקעיים או כחלק מקומת הקרקע בתחום המבנים.
- ד. תינתן זכות מעבר תשתיות עירוניות בחזית המגרשים ובתחומם ובהתאם להראות אגף התשתיות.
- ה. מכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניה – 1965.
- ו. איכות אויר בחניון תת קרקעי – תותקן מערכת אוורור עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.

5. חישוב שטחים:

התכנית הוכנה על רקע מפה מצבית טופוגרפית מהמודד משרד הלפרין פלוס, מספר רשיון 365.

6. רישום שטחים ציבוריים:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

8. זמן ביצוע:

מייד. מימוש של מינימום 50% מזכויות הבניה, עד 6 שנים ממתן תוקף לתכנית.

תנאים למתן היתר :

1. בתחומי רצועת הפרדה יבוצעו בדיקות לניטור זחילת ביוגז מכיוון אתר הפסולת הסמוך לשטח התכנית, בהתאם לפרוט המופיע בנספח הסביבתי. תערכנה 4 סדרות של בדיקות בהפרש של חודשיים בין סדרה לסדרה.
תוצאות הניטור יועברו לידיעת המשרד לאיכות הסביבה אשר יחליט, על סמך התוצאות האם נדרש להכין סקר סיכונים ומהו המפרט הנדרש. הסקר יוכן ע"י עיריית נתניה ומסקנותיו ייושמו בשטח, ותהיינה תנאי למתן היתר בניה.
2. בכל המבנים התת קרקעיים בתחום התכנית (למעט במגרש 104), יש לבנות שכבת ניקוז חיצונית, בצמוד לשכבה האוטמת, אשר תשמש בו-זמנית לניקוז מים ולשחרור גזים לאטמוספירה. השכבה תכלול גם נשמים כנדרש. הכל כמפורט בנספח הסביבתי לתכנית, ובהתאם לפרט העקרוני המופיע בו.

תנאים לטופס 4 :

1. לא ינתן אישור לאיכלוס המבנים וחיבור חשמל (טופס 4), אלא אם כן הוקמה "רצועת הפרדה ירוקה" מסביב לתכנית, בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי שנערך עבור תכנית זו.
2. "רצועת הפרדה ירוקה" – תכלול את המרכיבים העיקריים הבאים:
 - א. פינוי פסולת שהייתה טמונה באתר הפסולת נתניה בתחום מינימלי של 100 מטרים מחוץ לגבולות התכנית (הקו הכחול).
 - ב. בצוע פינוי הפסולת תוך חפירה עד לעומק 1 מטר לפחות מתחת לרום המינימלי בו יתגלו שאריות או סימני פסולת.
 - ג. בניית "רצועת שיקום" - הסדרת מדרון משופע אשר יעלה מההיקף החיצוני של החפירה כלפי מעלה – תוך התרחקות מגבולות התכנית, בשיפוע שלא יעלה על 3H: 1V. כסוי המדרון בקרקע. עובי שכבות הכיסוי ייקבע במסגרת תכנון הנדסי ויכלול לפחות שכבת חרסית שמנה בעובי שלא יפחת מ- 50 ס"מ. .
בצוע שתילה נופית ומערכת השקייה על פני המדרון המשופע.
 - ד. הסדרת ניקוז בתחתית "רצועת השיקום" הנ"ל אשר יענה לדרישות הבאות:
 - מניעת חדירת נגר עילי אל גוף הפסולת.
 - פינוי הנקז אל מערכת הניקוז החיצונית בסביבה.
 - מניעת זחילת ביוגז לכיוון אזור המגורים.
 - ה. הקמת גדר הפרדה, אשר תחצוץ בין אזור המגורים וגוף הפסולת.

3. אישור מנהל היחידה לאיכות הסביבה נתניה או מי מטעמו, כי התבצעו כל ההנחיות הסביבתיות המופיעות בנספח זה.

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

יוזם/ מגיש התכנית:

עיריית סולסי דהגן גרשון
אדריכלים זמתי בני ערים
רח' גלוסקין 7, ת"א 62157
טל: 03-6041378

עורך התכנית:

ועדה מחוזית:

עיריית נתניה

כח' ק"מ

הברקס גוגיג, עו"ד
החלוצים 6, נתניה
טל: 09-8614043
מ.ר. 12962

19	חוק התכנון והבניה
18	הועדה המקומית לתכנון ולבניה
14.3.03	אשר
18	בישיבה מס'
14.3.03	מנהל העיר

רבקה רוטשילד, עו"ד
הרצל 34 נתניה 42392
טל' 09-8618861
מס' רישיון 6728