

גבע

משרד הפנים
מחוז מרכז
13.06.2010
נתקבל
תיק מס':

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית 10/700
חתקבל ביום 08.5.2010

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית מס. נת/10/700/א

בסמכות ועדה מחוזית

שינוי לתוכניות מתאר נת/7/400, נת/100/ש-1, נת/מק/400/7/96 ב', לתכניות מפורטות נת/474, נת/1/217, ולתכנית מתאר מקומית נת/מק/10/700

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10/700/א
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 11.08
יו"ר הוועדה המחוזית

תוכן העניינים:

- חלק ראשון - נתוני התכנית עמ' 2
- חלק שני - עיקרי התכנית עמ' 3
- חלק שלישי - הוראות בינוי עמ' 4
- חלק רביעי - הוראות כלליות עמ' 8

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישיבה מס' 1 מיום 11.08
מהנדס העיר

תיעוד שינויים במהדורות

- מהדורה 1 - מסמך מקורי
- מהדורה 2 - עדכון לפי הערות ו. מקומית (מכתב מ- 14.12.2003)
- מהדורה 3 - עדכון לפי הערות ו. מחוזית (מכתב מ- 5.12.2004)
- מהדורה 4 - עדכון לפי החלטת ועדה (מכתב ופרוטוקול מ- 18.7.2006)
- מהדורה 5 - עדכון חלקי, בהתאם לדרישות מע"צ (מכתב מ- 16.10.2006)
- מהדורה 6 - עדכון בהתאם להנחיות ועדה מחוזית (פגישה שהתקיימה ב- 6.3.2007)
- מהדורה 7 - עדכון בהתאם להנחיות ועדה מחוזית (פגישה שהתקיימה ב- 19.6.2007)
- מהדורה 8 - עדכון בהתאם להנחיות ועדה מחוזית (מכתב מ- 14.8.2007)
- מהדורה 9 - עדכון בהתאם לדרישות לגבי הרמפה (מכתב מ- 5.11.2007). תיקון מס' חלקה 389 (מיכל לשם - 13.3.10)

חלק ראשון - נתוני התכנית

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו נקראת תכנית מתאר מקומית נת/10/700/א', שינוי לתכניות מיתאר נת/7/400, נת/100/ש-1, נת/מק/96/7/400 ב', תכניות מפורטות נת/474, נת/1/217, ותכנית מתאר מקומית נת/מק/10/700
- 1.2 מחוז : המרכז
- 1.3 נפה : השרון
- 1.4 עיר : נתניה
- 1.5 מקום התכנית : רחוב הרצל פינת רחוב גבע
- 1.6 גוש, חלקה : גוש 8233, חלקה 68, חלק מחלקה 389
- 1.7 שטח התכנית : 1.443 דונם
- 1.8 יוזם התכנית : חב' מודיסופט בע"מ, באמצעות מר ש. עזורי, רוטשילד 25, תל-אביב, טל' : 5608608 פקס : 5662197
- 1.9 בעלי הקרקע : חב' מודיסופט בע"מ, באמצעות מר ש. עזורי, רוטשילד 25, תל-אביב, טל' : 5608608 פקס : 5662197 עיריית נתניה.
- 1.10 עורך התכנית : אריה שילה - אדריכלים, רשיון מס. 10328, צידון 12 תל-אביב. טל' : 03-5440566 פקס : 6044977
- 1.11 מסמכי התכנית : 8 דפי הוראות בכתב, כולל טבלת זכויות בנייה, להלן - "התקנון"
- תשריט בקני"מ 1:250
 - נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200
 - נספח תנועה וחנייה בקני"מ 1:250
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התקנון על התשריט והנספחים. הוראות התשריט תגברנה על הנספחים.

2. חלק שני - עיקרי התכנית

2.1 מטרות התכנית

- א. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ב. הגדלת מס' קומות מ- 3 מרתפים + קרקע + 6, ל- 3 מרתפים + קרקע + ביניים + 5 + גג טכני.
- ג. הגדלת גובה המבנה מ- 22 מ' ל- 28 מ'.
- ד. שינוי לבינוי.
- ה. ביטול חלק מזכויות דרך, בתחום תת-חלקה 68/1, המסומנת באות A, מתחת לקרקע עבור מרתפי חניה פרטיים.
- ו. שינוי קווי בניין.

2.2 יחס לתוכניות

על התכנית הזו חלות הוראות הכלולות בתכניות המיתאר נת/7/400 על תיקוניה, נת/100/ש-1, נת/מק/400/7/96 ב', בתכניות המפורטות נת/474, נת/1/217 וכן בתכנית מתאר מקומית נת/מק/700/10, למעט בכל הקשור לייעוד השטח מתחת לקרקע בתחום תת-חלקה 68/1, ממפלס 2 מ' מתחת לפני הקרקע ומטה. יעוד השטח התת-קרקעי האמור יהיה למסחר, שימושו יהיה למרתפי חניה פרטיים ויעוד השטח שמעל תקרת המרתף העליון יהיה לדרך, לרבות העברת תשתיות.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנוכרות, תהיינה עדיפות הוראות תכנית זו.

3. חלק שלישי - הוראות בנייה

3.1 טבלת זכויות הבניה מצב קיים

שטחי הבניה (מ"ר)						קווי בניין				גובה בניה (מ')	מס. קומות	תכסית	יעוד השטח	שטח חלקה (מ"ר)	חלקה מס.
שטח כולל		למטרות שרות		למטרה עיקרית		חלקה 97	חלקה 69	גבע	הרצל						
ע"ק	ת"ק	ע"ק	ת"ק	ע"ק	ת"ק										
	2,503		2,503			0	0	0	0		3 מרתף	30%	אזור מסחרי IV	826	68/2
1,742		297		1,445	---	5	0	5 0	0	22	קרקע 6 +				
													דרך	617	68/1 389
1,742	2,503	297	2,503	1,445	---	סך - הכל מ"ר							1,443		

3.2 טבלת זכויות הבניה מצב מוצע

שטחי הבניה (מ"ר)						קווי בניין				גובה בניה (מ')	מס. קומות	תכסית	יעוד השטח	שטח חלקה (מ"ר)	חלקה/ מגרש מס.
שטח כולל		למטרות שרות		למטרה עיקרית		חלקה 97	חלקה 69	גבע	הרצל						
ע"ק	ת"ק	ע"ק	ת"ק	ע"ק	ת"ק										
	2,361		2,361			0	0	0	0		3 מרתף	60%	אזור מסחרי IV	826	1
575		150		425 (ב)	---	5 (ד)	0	5,0 (א)	3	28	קרקע- מסחר				
1,916		460 (ה')		1,456		6.6 (ד)	0	0	0		ביניים + 5 ק.משרדים + גג טכני				
	690		690								3 מרתפים		דרך	191	68/1
													דרך	426	389/1
2,491	3,051	610	3,051	1,881	---	סך - הכל מ"ר							1,443		

3.3 הבהרות לטבלת הזכויות - מצב מוצע

- א. קו הבניין אפס לכיוון רחוב גבע מתייחס לגגון בקומת קרקע בלבד. יתר חלקי הבנין יהיו בקו בנין 5 מ.
- ב. השטח העיקרי למסחר יהיה עד 425 מ"ר. יתרת השטח העיקרי תהיה למשרדים.
- ג. תקרת המרתף העליון, בתחום תת-חלקה 68/1, תונמד ב- 2 מ' מתחת לפני הקרקע, לצורך העברת תשתיות ונטיעות עצים.
- ד. קו הבניין לכיוון חלקה 97 יהיה 5 מ' בקומת המסחר הכפולה, ו- 6.6 מ' בקומות המשרדים, כפוף לאמור בסעיף 3.5 י"א.
- ה. שטח רמפה מקורה יתווסף, כפוף לאמור בסעיף 3.5 י"א.

3.4 הוראות הבינוי3.4.1 אזור מסחרי IV

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר מותחם באדום הוא שטח לאזור מסחרי IV וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים הם :
 - במרתפים תחתונים - שטחי שרות, חניות.
 - במרתף עליון - שטחי שרות, חניות.
 - בקומת הקרקע – מסחר. גובה המבואה למבנה יהיה לפחות 250 ס"מ.
 - בקומות מעל קומת הקרקע - מסחר, משרדים.
- ב. מותרות גלריות לפי חוק התכנון והבניה.
- ג. חניה תת-קרקעית מותרת מתחת לכל שטח המגרש (קוי בנין אפס בכל הכיוונים. ר' הערות לטבלה בסעיף 3.3). גובה קומות החניה יהיה כמסומן בנספח הבינוי, ולא יותר מאשר 3 מ' נטו לקומה. גובה תקרת החנייה בחזית רחוב גבע יותאם לאמור בסעיף 3.3 לעיל.
 - ו. קוי הבנין יהיו לפי טבלת זכויות הבניה.
 - ז. מספר הקומות וגובה מקסימלי לבנין ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו לפי טבלת זכויות הבניה.
 - ח. גמר חזיתות וחומרי גמר יהיו בהתאם לתכנית הכניסה לעיר ובאישור מהנדס העיר.
 - ט. קולטי שמש ואנטנות על הגג יוסתרו על-ידי אלמנטים ארכיטקטוניים.
 - י. לא תותר הצבת מתקני מיזוג-אוויר על-גבי החזיתות הקדמיות של הבנין לרחוב.
 - יא. מתקני עזר לאשפה, גז וכיו"ב, ימוקמו בקומת הקרקע או במרתף, באישור מהנדס-העיר.
 - יב. מיכלי ומערכות השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל – 1970, תוספת שנייה, סימן ה'.
 - יג. גימורים עמידים ונוחים לאחזקה, כגון - אבן נסורה, קירות מסך.
 - יד. קבועות חיצוניות, כגון - מעקות וחלונות, מחומרים בלתי קורוזיביים.
 - טו. גימורים עמידים ונוחים לאחזקה בפיתוח השטח.
 - טז. גינון ומערכת השקיה.
 - יז. הבינוי והעיצוב יהיו תואמים לתכנית עיצוב אדריכלי כניסה לעיר. בכל מקרה של אי-התאמה בין התוכניות יקבעו הוראות תכנית העיצוב האדריכלי כניסה לעיר, לפי קביעת מהנדס העיר.
 - יח. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים (באישור משרד הבריאות), חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר.
 - יט. קירוי הרמפה לגישה לרכב יהיה ככל שיישמר גובה ראש, בין רצפת לתקרת המרתף העליון.

3.4.2 אזור לדרכים

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח לדרכים וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים הם לפי תכניות המתאר החלות במקום.
- ב. בתחום תת-חלקה 68/1, המסומנת בתשריט באות A, מתחת לקרקע, מותרת בניית מרתפי חניה ושרות לשטח המסחרי, עבור מגרש 1 בלבד. מפלס תקרת המרתף העליון בתחום זה לא יעלה על 2 מ' מתחת לפני הקרקע. מעל תקרת המרתף תותר העברת דרך ותשתיות. תקרת המרתף תתוכנן לשאת כל סוג רכב בדרך שמעליה, לרבות גישה לרכב כיבוי ולצרכי פריקה וטעינה.
- ג. תכנון מרתפי החניה התת-קרקעיים יאפשר תנועת כלי רכב מעליו.
- ד. מרתפי החניה יהיו נמוכים מגובה הכביש, כך שתתאפשר המשכיות הכביש הקיים מעליהם.

3.5 תנאי להוצאת היתרי בניה

- א. במסגרת היתר הבניה ייכלל תכנון פיתוח השטח, לרבות בתחום תת-חלקה 68/1 ושטח הדרך, שיבוצע ע"י היזם, בתחום המסומן בתשריט.
- ב. הסדרת מקום נסתר וגישה נוחה לאחזקה עבור אנטנות, מתקני מיזוג וכו.
- ג. כל הסידורים הנדרשים לביצוע עבודות חפירה ושינומים למרתפים.
- ד. התחייבות יוזם התכנית לרישום זכות מעבר ברכב וברגל במרווח הדרומי בין קו הבנין לקו המגרש אל חלקה 69, כנגד זיקת הנאה למיקום מתקן האשפה של חלקה 68 במרתף הבנין בחלקה 69, וכמו-כן זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל בקולונדה שבחזית הבניין לרחי' הרצל.
- ה. הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית לאישור ושליחת תכניות למודד המחוזי לאישור, היא תנאי להוצאת היתר.
- ו. תשלום עלות פיתוח והתאמת תשתיות.
- ז. ביצוע מרתפי החניה, לרבות בתחום תת-חלקה 68/1, יותנה בהיתר בהסטת תשתיות, אם קיימות כאלה בתחום הדרך, והבטחת סידורים להפעלתן התקינה.
- ח. מתן התחייבות לגמר טיפול בתלצ"ר על ידי יוזם התכנית.
- ט. הסדרת רחוב גבע בקטע שבין כניסת הרכב לבניין ועד 50 מ' מדרום לכניסה זו, כולל חנייה משני צדי הרחוב. הסדרת החניות לאורך רחוב גבע תאפשר חנייה נוחה ללקוחות שטח המסחר הכלול בפרויקט, ללא צורך בירידה למרתף החנייה.
- י. בקשה להיתר למרתפי החניה, בתחום תת-חלקה 68/1 בלבד, מחייבת את אישור מע"צ.
- יא. תנאי להיתר בנייה יהיה מתן הודעה על הגשת הבקשה להיתר לבעלי חלקה 97 ומתן זכות לבעלי החלקה להתנגד לתכנון הרמפה ללא קרוי. התקבלה ההתנגדות, יתוכנן קרוי לרמפה, אך שטחה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים וחריגתה לקו בניין אפס לא תיחשב כסטייה או כהקלה.

3.6 הריסת מבנים

היזם יהרוס את המבנה הקיים בחלקה על חשבונו, בעת התחלת הבניה.

3.7 חישוב שטחים

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה ע"י מודד מוסמך לזר בן-ציון מיום 26.1.99, ועודכנה בתאריך 2.6.2004.

3.8 תנועה וחניה

- א. קביעת תקן חניה ומקומות חניה עפ"י טבלת מאזן חניה בנספח התנועה.
- ב. פריקה וטעינה יהיו לפי נספח הבינוי. היזום יתקין עמודים פניאומטיים לחניה התפעולית, כדי למנוע מעבר בתחום זה, שלא לצרכי פריקה וטעינה.
- ג. לא תותר נגישות לכלי רכב מרחוב הרצל לתחום המגרש, לרבות לשטח שבו סומנה זיקת הנאה לקולונדה.

3.9 תנאים להוצאת טופס 4

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא יינתן טופס 4 בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והיכולת לבצע עבודות התשתית.
- ב. ביצוע קו המים ע"י עיריית נתניה.
- ג. רישום התלצ"ר המאושר ע"י המודד המחוזי במשרד רשם המקרקעין.

3.10 נספח בינוי

נספח הבינוי הוא מנחה, ותואם לתכנית עיצוב אדריכלי כניסה לעיר.

3.11 הוראות שונות

- א. אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ב. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במגרעת במרתף העליון ברוחב ובעומק 2 מ', לפי הצורך, בחזית הרחובות ובתיאום עם אגף התשתיות של הוועדה.
- ג. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת.
- ד. מערכות חשמל, כבלים, תקשורת, וכ"ו בתחום התכנית, תהיינה תת-קרקעיות.
- ה. ניקוז המגרש יכלול בניית משמרת מים באישור מנהלת מבי"ת, כולל מתקן החדרה של מי גשם ונגר עילי לשכבה מחלחלת. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

3.12 דרכי גישה לנכים

היזום/מגיש התכנית מתחייב לבצע גישה לנכים בקומות הקרקע מהרחוב, באמצעות רמפה בשיפוע נוח (על-פי התקן).

3.13 עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

4. חלק רביעי - הוראות כלליות

4.1 הוראות רישום התכנית

- א. היזם/מגיש התכנית אחראי להכנת ולמימון תשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין.
- ב. התשריט יכלול את רישום זיקות ההנאה אל מגרש 69 ובקולונדה.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות הדרך בחלקה 68/1, יירשמו על-שם עיריית נתניה ללא תמורה במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.

4.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

4.3 זמן ביצוע

זמן ביצועה של תכנית זו, מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתרי בניה הוא 10 שנים.

תאריך	חתימה	כתובת, טלפון	שם	חתימות
11.5.10		רוטשילד 25, ת"א טל: 03-5608608 פקס: 03-5662197	חב' מודיסופט, באמצעות מר ש. עזורי	בעלי הקרע
11.5.10		רוטשילד 25, ת"א טל: 03-5608608 פקס: 03-5662197	חב' מודיסופט, באמצעות מר ש. עזורי	יוזם התכנית
11.4.10		צידון 12 ת"א טל: 03-5440566 פקס: 03-6044977	אריה שילה-אדריכלים	עורך התכנית