

18917

21.08.11

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/ 547 / 14 ג'

שינוי לתכנית מתאר; נת/ 400 / 7; נת/מק/ 400 / 7 / 296, נת/ 229

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה

נספח מס' 3

טבלת הקצאות

מצב מוצע				מצב קיים						
בעלות	שטח במ"ר	מגרש מס'	גוש	בעלות	שטח במ"ר	חלקה	גוש			
מדינת ישראל (4)	6,924	1	8238	מדינת ישראל (1)	5,401	300	8238			
מדינת ישראל (5)				מדינת ישראל (2)	2,716	303				
מדינת ישראל	4,419	3		מדינת ישראל (3)	2,714	304				
				מדינת ישראל	5,484	307				
				מדינת ישראל	511	308 (ח)				
עיריית נתניה	761	12		8242	עיריית נתניה	131		299 (ח)	8242	
					סה"כ	16,957		סה"כ		18,532
					עיריית נתניה	1,000		2		משפחות שמש לוי
	4,419	13								
	434	14								
	16,957	סה"כ								
	3,323	4								
מדינת ישראל	2,467	5								
עיריית נתניה	1,000	6								
משפחות שמש לוי	4,400	7								
עיריית נתניה	523	8								
משפחות שמש לוי	2,226	9								
עיריית נתניה	1,068	10								
	2,503	11								
	22	15								
	18,532	סה"כ		18,532	סה"כ					
	35,489			35,489			סה"כ			

- (1) חוכרים: לשם חיים: הרדשטיין דוד; קוניבסקי מרדכי; קוניבסקי ברוך.
- (2) חוכרים: ליפשיץ יוסף; רסלם זהבה.
- (3) חוכרים: רייזמן יהודה;
- (4) חוכרים: (1); (2); (3).
- (5) חוכרים: (3).

יגאל יבין
 אילן איתן
 אילן נורי
 אילן איתן

מנהל מקרקעי ישראל

70957816 טובה שמש ת.ז.

8877514 ויקטור לוי ת.ז.

48292510 נודי לוי ת.ז.

71559152 עיריית נתניה

דוד אמנדל
 אדריכל המתווה

25. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

יעוד	מגרש		שמושים	קומה	שטח במ"ר				סה"כ				
	מס' שטח בדונם	סה"כ			שרות		עקרי						
					תת קרקעי	על קרקעי	%						
מעי	מז'י	מז'י	מז'י	סה"כ במ"ר	תת קרקעי	על קרקעי	%		סה"כ				
תעסוקה	0	0	0	0	15000	15000		-	מרתפים	תניה	6.924	1	
	13	*	3.5	4	21648	4848		2000	קרקע	מסחר	14800	1-8	
								-	גג	טכני			
								16800					
				36648	15000	4848	242.6	16800				סה"כ	
+	0	0	0	0	8200	8200		-	מרתפים	חניה	2.226	9	
	0	7	3.5	4	11435	2440		1135	קרקע	מסחר	7860	1-7	
								-	גג	טכני			
								8995					
				19635	8200	2440	404	8995				סה"כ	
ש ב " צ								-	מרתפים	חניה	1000	6	
	4	4	0	4	800	200		600	קרקע	חינוך תרבות,		2-1	
								-	גג	טכני			
								600					
				800	200	60	600					סה"כ	
מ ג ו ר י ס	0	0	0	0	6000	6000		-	מרתפים	חניה	4.400	7	
	6;5	6	5	2	19880	8000		300	קרקע	מבואה ח.כנושר	135*88 =11880	13-1	
								-	קרקע עליונה	מחסנים			
								-	גג	טכני			
				26480	6000	8300	304.5	12180				סה"כ	
שצ"פ										יותר לבנות קיוסק (בשטח של עד 50 מ"ר + 50 מ"ר שטח מרוצף להעמדת שולחנות בחוץ), שרותים צבורים, מגרש משחקים, פרגולות ומתקני פעילות גופנית	1.000	2	
										3.323	4		
										0.523	8		
										4.419	13		
											0.022	15	
דרך											2.467	5	
											1.068	10	
											2.503	11	
											0.761	12	
											0.434	14	
											4.419	3	
					83563	29200	15788	108.7	38575		35.489		סה"כ
						15788		38575					סה"כ על קרקעי
					29200								סה"כ תת קרקעי

הערות: * קו בנין דרומי לפי רדיוס 59 מ' מהבאר.

17. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. תשלום או מתן ערבות בנקאית, ע"י מבקש הבקשה הראשון להוצאת היתר, להוצאות קידום התכנית עד לרישומה ברשם המקרקעין.
- ג. הגשת תכניות ניקוז מי גשם ואופן החדרתם לקרקע.
- ד. בקשה להיתר תכלול:
 1. פרוט חומרי הגמר, מיקום פירסום ושילוט, מסתורי הכביסה ומסתורי המזגנים, הכל תוך שמירה על סטנדרט בניה גבוה.
 2. הצמדת מחסנים ליחיד ו/או הצמדתם כרכוש משותף.
 3. בקשה להיתר תכלול פרגולות לדירות הגג.
 4. ישום הוראות חוות דעת אקוסטית.
- ה. רשום הערת אזהרה במשרד המקרקעין בגין זיקת הנאה.
 - ו. למגרש 2 יהיה פינוי המבנים המסומנים להריסה.
 - ז. למבני תעסוקה: אשור היחידה הסביבתית נתניה, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים.
 - ח. גמר שדרוג והרחבה של המתקן לטיפול בשפכי נתניה.

18. תנאים למתן טופס 4:

- א. רשום מחסנים כמשותפים ו/או הצמדתם.
 - ב. הסכם חתום עם חברת החזקה ל-3 שנים.
- 19. היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

20. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה למעט דרכים, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנחל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור ומקרקעי ישראל המיועדים לדרך, יופקעו וירשמו על שם עיריית נתניה ללא תמורה, במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.

21. ביצוע התכנית: תוקף התכנית יפוג 15 שנים ממועד מתן תוקף לה, במידה ולא יוחל בביצועה תוך פרק זמן זה, מותנה בקיום תשתיות ופתוח, שיאפשר לוועדה המקומית הוצאת היתר.

22. רשום שטחים: התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מצבית שנערכה על ידי מודד מוסמך אברהם דיאמנט בתאריך 29.05.2000 ועודכנה ביום 04.07.2011

23. שימור מי נגר עלי: בהתאם לתמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א' ובתחום רגיש להחדרת מי נגר עלילי.

במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עלילי וחלחולם לקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כמו 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, קדוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
בהתאם להנחיות רשות המים, יש להשאיר את רוב הגשם היורד בתחום המגרש, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה לשטחים ציבוריים. השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים באמצעות מרזבים מהגנות ושיפועים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר על ידי מניעת ערוב חומרי בניה וחומרים אטימים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.

24. טבלת זכויות בניה - מצב קיים.

הערות	קווי בנין				שטח בניה	שטח ד'	חלקי חלקה	גוש	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי	קומה					
לפי אישור ועדה מקומית	-	-	-	-	-	1.970	300	8238	חקלאי
						1.153	303		
						1.185	304		
						2.226	307		
						11.481	196		
						0.131	299	8242	שבי"צ
						1.139	300	8238	שצי"פ
						0.664	303		
						0.664	304		
						1.232	307		
						2.365	196		
						2.292	300	8232	דרך
						0.899	303		
						0.865	304		
						2.026	307		
						0.511	308		
						4.686	196	8242	
						35.489			סה"כ

ה. סטיה מנספח בינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה אך מחייב לעניין "רוח התכנון" הכוללת עיצוב המבנים, גובהם, מיקומם, דרוג הקומות, מיקום כניסות לרכב וגגוני הצללה. ניתן יהיה לשנותו כל עוד ישמרו כל אלה וזכויות הבניה כמופיע בטבלת זכויות הבניה.

ו. שטח ציבורי פתוח:

1. יותר לבנות קיוסק, שרותים צבורים, מגרש משחקים, פרגולות ומתקני פעילות גופנית. שטח הקיוסק לא יעלה על 50 מ"ר + 50 מ"ר שטח מרוצף להעמדת שולחנות בחוץ.
2. בתחום קו הבניין של דרך מסי 2 יותר בינוי לפי תמא/ 3 בלבד.
3. לא תותר נגישות ישירה מדרך מסי 2 לשצי"פ הגובל בה.
4. פיתוח השצי"פ במגרש 13 ימנע ככל האפשר מהולכי רגל ורכבי אופניים להגיע לרצועת דרך מסי 2.
4. לא תותר כל בניה או חניה בשצי"פ הסמוך לדרך ראשית מספר 2.

ז. מגבלות בניה: בתחום רדיוסי המגן של באר מי השתיה יותרו השימושים המתוכננים הבאים:

- בתחום רדיוס מגן א' 10 מ': לא יותר שימוש פרט לשימושי הקידוח עצמו.
 - בתחום רדיוס מגן ב' 59 מ': לא תותר בניה פרט לחניה.
 - בתחום רדיוס מגן ג' 118 מ': מבני תעסוקה (מסחר ומשרדים), מבני מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים.
- אופן ביצוע קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן מפורט בנספח הביוב.

ח. קווי בנין: 1. יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

ט. שטח בניה ציבורי: מיועד לבנית מבני חינוך ותרבות.

12. זיקת הנאה: בתחום השטח המקווקו בקווים אלכסוניים בתשריט תהיה לציבור זיקת הנאה למעבר.

13. אחזקת שטחים

משותפים: אחזקת כל השטחים המשותפים בתחום כל מגרש לרבות מרתפי חניה, מעברים ושטחי הגינון תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולם ע"מ להבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

14. הוראות שונות:

1. בקשה להיתר לפרגולה בקומות טיפוסיות שתוגש בנפרד מהבקשה הראשונה להיתר למבנה, תאושר כהקלה מתכנית הבינוי, במסגרת תכנית כוללת לפרגולות לכל המבנה.
2. ניוד שטחים: יותר לנייד 5% שטחי בניה מיעוד ליעוד בתוך המבנה.
3. בשטח התת קרקעי של מגרש 11 (דרך) תרשם חכירה ל-99 שנה לטובת בעלי הזכויות במגרש 9, הסמוך, לצורך הקמה ותפעול של מרתפי חניה.
4. תאסר נגישות ישירה מדרך מסי 2 לשצי"פ הגובל בה.

15. חניה: א. תקן חניה – מסי מקומות חניה יחושבו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת התרי

- בניה, אך לא פחות מתקן חניה מוצע ע"פ טבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.
 - ב. מרתפי חניה- יובטח איורור נאות למרתפי החניה, ע"פ הנחיות יועץ מ.א. ואוורור רשוי. תנאי האיורור יעוגנו בבקשה להיתר.
 - ג. יותרו מסי מרתפים על פי חשוב מספר מקומות החניה הדרושים.
 - ד. המרתפים לרבות שטחם ל א יחשבו כהקלה או סטיה מהתכנית.
- בשטח התת קרקעי של מגרש 11 (דרך) תותר חניה תת קרקעית למגרש 9 הסמוך.

16. תשתיות: א. הספקות – הספקת מים, חשמל, מעי ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מה"ע. חדר טרפו ישולב אורגנית במבנה.

- ב. מערכות חשמל תקשורת ומידע בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות.
- ג. קריאת מוני המים תהיה ממוחשבת.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיוצ"ב.

11. הוראות ומגבלות בניה:

- א. מגורים:**
1. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמפורט בטבלת הזכויות (סעיף 24).
 2. גובה המבנים לא יעלה על 51 מ' ממפלס הכניסה הקובע לבנין.
 3. יותרו 2 בניינים במגרש, המרחק בין המבנים בקומות לא יפחת מ-10 מ'.
 4. ניתן לחלק את המגרש לשנים ובכל מגרש יותר מבנה אחד שבו קווי הבנין יהיו:
במגרש הצפוני: מזרח-5 מ', צפון-2 מ', מערב-6 מ', צפון מערב-5 מ', דרום-5 מ',
במגרש הדרומי: מזרח-5 מ', צפון-5 מ', מערב-6 מ', דרום-6 מ',
בקומת קרקע של מגרשים אלו יותר קו בנין 0 לקו המחבר בין 2 המגרשים.
גובה המבואה לא יעלה על 6 מ'.
 5. שימושים בקומת קרקע: מבואה, חניה, ח.כושר, חדר ניהול אחזקה, מחסנים.
 6. הקומות העליונות החל מקומה 12 תהיינה מדורגות.
 7. גודל המחסנים לדיירי הבנין לא יפחת מ-4 מ' ליחיד.
 8. חומרי גמר יהיו מחומרים עמידים כדוגמת אבן נסורה, שיש או שווה ערך.
 9. תותר בניית בריכת שחיה בקו בנין מערבי 2 מ' ועפ"י נת/400/7/93.
 11. יחיד:
- א. סה"כ 88 יחיד.
ב. שטח ממוצע של יחיד יהיה 140 מ"ר שטח עיקרי כולל ממי"ד.
ג. שטח דירה מזערי יהיה 130 מ"ר שטח עיקרי כולל ממי"ד.
ד. בכל יחיד יהיו לפחות 3 חדרים שרותים.
ה. בכל מבנה יהיו לפחות 3 מעליות.
ו. מתקני אשפה ישולבו אורגנית במבנה.- 12. מסי יחיד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך סטיה במספר יחיד תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.
- 13. ינקטו אמצעי מיגון אקוסטיים בבניינים שבתחום התכנית עפ"י הנחיות חוות דעת אקוסטית.

ב. תעסוקה:

1. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה.
2. גובה המבנים במגרש מסי 1 לא יעלה על 44 מ' ממפלס הכניסה הקובע לבנין ובמגרש מסי 9 לא יעלה על 40 מ' ממפלס הכניסה הקובע לבנין.
3. תותר הקמת 3 מבנים במגרש 1 ו-2 מבנים במגרש 9.
4. גובה ק. המסחר לא יעלה על 6 מ'. גובה יתר הקומות העליונות לא יעלה על 4 מ'.
5. שימושים בק. קרקע: מסחר/תע"י נקיה.
6. במפלס הכניסה יהיה סטיון קולונדה) ברוחב (כולל עמודים) שלא יפחת מ-4 מ'.
7. שילוט ופרסום יהיו חלק אינטגרלי של המבנה.
8. חומרי גמר יהיו לוחות אבן נסורה, לוחות אלומיניום ו/או קירות מסך מזכוכית משולבת באלומיניום או שווה ערך.
9. סטיה של עד 10% בגובה הקומות לא תחשב כסטיה מהתכנית.
10. שמושים מותרים במבני התעסוקה יהיו לתעשייה נקיה בלבד, בה התהליך אינו מייצר חומרי לואי מסוכנים לסביבה.
11. חומרים מסוכנים, תאסר אחסנה שמוש וייצור חומרים מסוכנים בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשי"ג 1993.
12. מניעת רעש: כל המתקנים המהויים מקור לרעש ימוקמו ויתופעלו באופן שלא יגרום למטרד רעש בלתי סביר כמשמעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 למשתמשים במבנה זה ובשכנותו.
13. מניעת זהום אויר: כל פתחי הפליטה (לרבות גנרטורים לשעת חירום) יהיו בגובה של לפחות 2 מ', מעל פני מבני התעסוקה. תהליכי חימום ואנרגיה ייעשו ע"י שמוש בגז וחשמל בלבד.

ג. גינון:

1. גגות מרתפי החניה במפלס הכניסה יגוננו על קרקע בעומק של 50 ס"מ לפחות, במקום בו ינטעו עצים לא יפחת עומק מילוי הקרקע מ-1.5 מ', וזאת להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במיכלים, גובה מירבי למיכל יהיה 1 מ' מפני פיתוח).
2. שטח מגוון במגרש 7 לא יפחת מ-30% ובמגרשים 1, ו-9, לא יפחת מ-10%. שטחי הגינון יהיו נקיים מחניה, משטחי תימרון ומעברים.

ד. מרתפים:

1. תותר בנית מרתפים בקווי בנין 0.0 ובתנאי מתן פיתרון למעבר תשתיות.
2. שימושים מותרים: חניה וחדרים טכניים. במבני המגורים יותר מחסנים לשמוש דיירי הבית.

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/ 547 / 14 / ג'

שינוי לתכניות מתאר; נת/ 400 / 7 ; נת/מק/400 / 7 / 96 ב', נת/229

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית נת/547 / 14 / ג'

2. מקום התכנית : מחוז : מרכז

נפה : שרון

גוש : 8238 , חלקות 300; 303; 304; 307; חלקי חלקה 308 , 299.

גוש : 8242 , חלקה 196

3. שטח התכנית : 35,489 מ"ר.

4. יוזם/מגיש : מנהל מקרקעי ישראל.

טובה שמש ת.ז. 70957816 רח' איתמר 6 רמת-גן טל. 03-5755976
ויקטור לוי ת.ז. 8877514 רח' שרת 45 רמת-גן טל. 03-6724393
לוי נורי ת.ז. 48292510 רח' הגת 13 רמת-גן טל. 03-6736153
לוי עופרה ת.ז. 71509152 רח' אלכסנדר פן 6 ת"א טל. 03-6124141

5. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

טובה שמש ת.ז. 70957816 רח' איתמר 6 רמת-גן טל. 03-5755976
ויקטור לוי ת.ז. 8877514 רח' שרת 45 רמת-גן טל. 03-6724393
לוי נורי ת.ז. 48292510 רח' הגת 13 רמת-גן טל. 03-6736153
לוי עופרה ת.ז. 71509152 רח' אלכסנדר פן 6 ת"א טל. 03-6124141

6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומכנני ערים

רח' המעפילים 14 נתניה 42264 טל. 09-8617918 פקס 09-8823075

7. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה - (להלן "התקנון").

ב. תשריט הערוך בק.מ. 1: 1250, 1: 5000, 1: 10000 גליון 1 - (להלן התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1: 625, 3 גליונות - (להלן "נספח 1").

ד. נספח תנועה וחניה מנחה, 1 גליון - (להלן "נספח 2").

ה. טבלת הקצאות. (להלן "נספח 3").

ו. נספח ביוב מנחה. (להלן "נספח 4").

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

ב. קביעת יעודים ל: תעסוקה ומסחר, מגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח בניה ציבורית ודרך.

ג. קביעת זכויות בניה וקוי בנין.

ד. הרחבת דרך.

ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.

9. כפיפות- התכנית

: על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר נת/ 400 / 7 על תיקוניה, ונת/מק/400 / 7 / 96 ב', לרבות תיקונים שיאושרו מעת לעת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. 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 המשמעויות הרשומות

בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

"דרך פרטית" - דרך המשמשת להולכי רגל-למעבר וכניסה למגרשים, לרכב -

למעבר, לטעינה ופריקה וכניסה לחניה והמצויה בתחום מגרש פרטי.

עיריית נתניה
 מינהל הקניין
 מס' תכנית
 התכנון
 14/547
 13.10.2011

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 02.10.2011
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 21.11.2011
 נתקבל
 תיק מס'

תכנית מתאר מקומית נת/547/14 / ג'

- תאריך: 03.06.2003
- עדכונים: 09.09.2004
- 21.06.2005
- 10.07.2005
- 05.07.2007
- 23.08.2007
- 14.02.2008
- 18.06.2008
- 29.10.2008
- 21.12.2010
- 21.08.2011

משרד הפנים מחוז המרכז
 התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 תעודת תכנית מס' 14/547
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 25/10/10
 יו"ר הועדה המקומית

חותמות ואישורים:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/מס' לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 פנשיבה מס' 2
 יו"ר הועדה
 מהנדס העיר