

1-977660

נדק וניתן להפקיד לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/מסמך מיום 19.2.14

צ.ג.ל.ג. 20.6.14

משרד הפנים
מחוז מרכז
30.06.2014
מתכונת מחזור

נתקבל
תיק מס'

30/6/14
תאריך

מחזור

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מפורטת מס' נת/556/א/1
 שינוי לתכניות נת/7/400, נת/100/ש/1, נת/100/ש, נת/100/ש, נת/556,
 נת/250, נת/260, נת/2/324, נת/319, נת/433.

תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 ארשר
 בישיבה מס' 60 מיום 1.10.14
 מהנדס העיר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית
 ביום 19.2.14
 מנהל מחלקת פינוח התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה בע"מ:
 נת/19/2/14 נת/556/א/1
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 30.6.14 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

1. מקום התוכנית:

מחוז: המרכז
נפה: השרון
מקום: נתניה
גוש: 8250 חלקות 2-29, 39, 40, 1 (חלק), 109 (חלק)
גוש: 8254 חלקות 28-31, 34, 35, 69, 75, 90, 93, 94, 96, 99, 101, 105
97 (חלק)
גוש: 8255 חלקות 42, 43, 46, 67, 71, 72, 77, 79, 90, 108, 116, 121
גוש: 8256 חלקות 1-40, 43, 58, 68, 86, 90, 97, 114, 116, 118, 120,
117 (חלק)

2. בעל הקרקע:

עיריית נתניה ואחרים.

3. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

4. המתכנן:

לאה רובננקו אדריכלים בע"מ. רח' הברזל B32 ת"א.
טל: 03-6484860, פקס: 03-6484836.
מס' רשיון: 21994.

5. שטח התוכנית:

185,892 מ"ר.

6. גבולות התוכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת:
א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה. (להלן "התקנון")
ב. תשריט בק.מ. 1: 1250 (להלן "התשריט")
ג. לוח איזון והקצאה.
ד. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1: 1250 (להלן "תוכנית הבינוי")
ה. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1: 1250 (להלן "נספח תנועה")
ו. נספח פיתוח נופי בק.מ. 1: 1250 (להלן "נספח נופי").
ז. נספח ניקוז.
ח. נספח פסולת בנין ועודפי עפר מנחה.

8. מטרת התוכנית:

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי יעוד ממגורים, מסחר, דרכים, דרכים משולבות, שבילים,
שטחים לבנייני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים - למגורים מיוחד,
שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, דרך משולבת.
ג. קביעת זכויות והוראות בניה.
ד. התכנית קובעת:
1,704 יח"ד, שטחי בניה - 243,422 מ"ר שטחים עיקריים, 198,960
מ"ר למגורים, 4,500 מ"ר לשרותי פנאי, 25,560 מ"ר למרפסות
ו-14,402 מ"ר לשטחי ציבור.
ה. קביעת קווי בנין.
ו. קביעת מבנים להריסה.

9. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר נת/7/400
לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין
הוראות תוכנית זו להוראות הנזכרות עדיפות הוראות תוכנית זו.

**10. 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 "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו
המשמעות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

**11. הוראות בניה
לאזור מגורים
מיוחד:**

א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו כמפורט בלוח איזון והקצאה וכמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ב. גודל יח"ד:

20% מיח"ד יהיו בגודל של 85 מ"ר שטח עיקרי (341 יח"ד).
80% מיח"ד לא יפחת שטחם מ-110 מ"ר עיקרי (1363 יח"ד).

ג. יבנה לובי כפול בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר וגובהו לא יפחת מ-5 מ'.
תותר קומת עמודים חלקית. בקומת הביניים יותרו מחסנים, חדרים טכניים ושרותי פנאי לדיירים.

ד. מרתפים:

1. תותר בניית 2 קומות מרתף בגבולות המגרש ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות עפ"י דרישת אגף תשתית.
2. שימושים מותרים: במסגרת שטחי שרות-חניה, אחסון, מרחבים מוגנים. במסגרת שטחים עיקריים-שרותי פנאי לרווחת הדיירים. חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויתוכננו במסגרת מרתפי החניה למגורים.
3. גג המרתף העליון יונמך ב-1 מטר לפחות במקומות בהם יינתן שטח מגוון במפלס הקרקע.

ה. גינון:

שטח מגוון בכל מגרש מגורים לא יפחת מ-30%. בשטחים אלה לא יכללו שטחי חניה, מדרכות ומיסעות, וגינון בקומת העמודים.

ו. ניקוז:

מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים הנדסיים. 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 מוגננים 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. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים מי נגר עילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מוגננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ז. חומרי גמר: הבניה תעשה בסטנדרט גבוה תוך שימוש בשיש או אבן אחרת. בגג המבנים תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.

ח. תוספת יח"ד וגובה למבנים מעבר למותר בתוכנית זו והעברת שטחי המרפסות למגורים תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית-תשכ"ז).

12. טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע:

קוי בנין				שטח בניה במ"ר					סה"כ יח"ד	יעוד הקרקע		
אחור	צידי		קדמי	שרות תת קרקעי (3)	שרות על קרקעי	שטח עיקרי לשרותי פנאי לדירים	שטח עיקרי מ"ר על קרקעי (2)	מס' קומות מירבי (1)		שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	יעוד הקרקע
	מערב דרום	מזרח צפון										
עפ"י נספח בינוי				11,468	6435	300	11,766	27	101	5,734	1000	מגורים מיוחד
				11,204	6890	300	12,631	29	108	5,602	1001	
				9,742	6955	300	12,891	29	110	4,871	1002	
				10,530	6500	300	12,044	16	102	5,265	1003	
				12,194	7410	300	13,766	31	117	6,097	1004	
				9002	7475	300	13,894	31	118	4,501	1005	
				8950	7540	300	14,045	31	119	4,475	1006	
				10,740	7280	300	13,299	30	115	5,370	1007	
				9064	7410	300	13,551	31	117	4,532	1008	
				9832	7410	300	13,637	31	117	4,916	1009	
				8792	7215	300	13,142	30	114	4,396	1010	
				8778	7410	300	13,602	31	117	4,389	1011	
				7602	7280	300	13,367	30	115	3,801	1012	
				9080	7410	300	13,684	31	117	4,540	1013	
				10,398	7410	300	13,641	31	117	5,199	1014	
השלמת מגורים למגרש 371 בתכנית 542א										13	1015	מגורים
				147,376	108,030	4,500	198,960		1,704	73,701		סה"כ מגורים
עפ"י נספח בינוי				10,000	5,753		14,382	3		11,985	1100	ש.ב.צ.
				(4)3200				2		47,091	1200	ש.צ.פ.
										9,223	1201	
										2,254	1202	
										1,513	1203	
										82	1204	
										447	1205	
										3,081	1206	
										1,162	1207	
										522	1208	
										65,375		סה"כ שצ"פ
							20	1		12,422	1300	דרכים
				(4)2800				2		8,341	1301	
										5,048	1302	
										1,630	1303	
										2,549	1304	
										222	1305	
										740	1306	
										293	1307	
										578	1308	
										1,459	1309	
										1,549	1310	
										34,831		סה"כ דרכים
				16,000	5,753		14,402			112,191		שטח ציבורי
				163,376	113,783	4,500	213,362 (2)		1,704	185,892		סה"כ התכנית

- (1) מס' קומות אלה מתייחס למס' קומות המגורים מעל קומת כניסה כפולה חלקית. מעל קומות אלה תותר קומה טכנית בגובה ע"פ הדרישות של מתכנני המערכות.
- (2) בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה יותר 15 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד למרפסות מקורות.
- (3) השטח התת קרקעי כולל מרתפים + מסד.
- (4) תכנית המבנה בהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי. כמסומן בנספח התנועה.

13. הוראות מיוחדות א. השטח ישמש להקמת מבני חינוך ומוסדות ציבור לפי החלטת הועדה לשטח לבניני ציבור: המקומית.

ב. בחלק הצפון מזרחי תתוכנן רחבת חניה לשימוש באי המקום שתשולב עם אפשרות לתמרון חזרה לרכבים. לא יותר להעמיד מחסום.

14. שטח ציבורי פתוח : א. בשטח זה יחולו ההוראות המתייחסות לשטח ציבורי בתוכנית מתאר נת/7/400 בכפוף לסעיף 18.

- ב. הפארק במגרש 1200 ישולב עם תכנון מגרש 1201 כחטיבה אחת. תכנון הפארק יכלול ככר שתקרה את הדרך ביניהם בכדי ליצור רצף תכנוני מלא בין שני המגרשים.
- ג. מגרש 1204 ישולב במסגרת התכנון המפורט של התביעה הסמוכה.
- ד. בעת ביצוע השצ"פ יהרסו המבנים בו המסומנים להריסה.
- ה. בתחום מגרשים 1201 ו-1301 תותר בניית מרתפי חנייה לרווחת הציבור כמסומן בנספח התנועה.
- ו. במגרש 1201 תינתן אפשרות לביצוע תנועת פרסה כחלק משטח החניה שמיועד לש.צ.פ (כמסומן בנספח התנועה).

15. נספח בינוי : נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט קווי הבניין המסומנים בו.

16. אחזקת שטחים משותפים : אחזקת שטחים משותפים בכל מגרש לרבות מרתפי החניה והגינה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.

17. תנאים למתן היתר בניה : א. עמידה בסטנדרט בניה גבוה ושימוש בחומרי גמר המעידים על בניה זו, כמפורט בסעיף הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד.

- ב. סיום ביצוע שדרוג מט"ש נתניה.
- ג. בטיחות טיסה :
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
- ד. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכנית בינוי ופיתוח בכפוף לסעיף 19.
- ה. הגשת נספח פסולת מעודכן לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לפני תחילת עבודות הפיתוח ולפני מתן היתרים.
- ו. אישור היחידה הסביבתית בעיריה לנושא בניה ירוקה כמפורט בסעיף 22.
- ז. אישור מביית ליישום דרישות נספח הניקוז לבנייה משמרת מים.
- ח. תנאי להיתר בנייה אחרון בתכנית יהיה תחילת ביצוע הש.צ.פ.
- ט. הריסת מבנים וסככות במגרש המוצע לבניה. הריסה להיתר ינתן עם היתר הבנייה המבוקש.
- י. בהתאם לתיקון 89 לחוק אישור פקיד היערות.
- יא. שלבי ביצוע תחבורתיים :

1. בניה במגרשים 1000-1003 תותנה בביצוע הפרוייקטים :
- א. רמזור צומת בן יהודה/בן אביי.
- ב. ביצוע רח' מסי 7 כולל רחבת חניה ותמרון.
2. בנייה של 2 מבנים במגרשים 1004-1008 תותנה בביצוע דרך מסי 1 בקטע הצפוני וחיבורה לרח' בן גוריון בפניות ימניות.
3. בנייה במגרשים 1009-1014 ויתרת הבנייה במגרשים 1004-1008 תותנה בביצוע התנאים התחבורתיים כמפורט :
- א. ביצוע קטע דרומי של רח' מסי 1.
- ב. סלילת רח' בנימין בקטע שבין שדי' בן אביי לרח' אברהמס.
- ג. סלילת רח' אברהמס בקטע שבין שדי' בן גוריון לרח' פתח תקוה.
- ד. ביצוע רח' מסי 4 בקטע שבין רח' מסי 1 עד לגבול התוכנית.
4. בניה של יותר מ-650 יח"ד בתחום התכנית תחויב בסלילתו של רחוב בנימין בתוואי החדש וחיבורו לרחוב אברהמס ועדכון/טיפול בצמתים וברמזור כמפורט :

- א. בן אבי"ב/בן גוריון-עדכון רמזור קיים.
- ב. בן אבי"י- בנימין-הוספת נתיב ממערב מזרחה בן אבי"י בתחומי זכות הדרך הקיימת + עדכון רמזור קיים.
- ג. רח' אברהם/האר"י-הרחבת צומת בכל הזרועות שלה ועדכון רמזור קיים.
- ד. רח' אברהם/בנימין-סלילת צומת חדשה וביצוע רמזור. רח' אברהם/בן גוריון-הוספת זרוע לצומת ממזרח וביצוע רמזור בצומת.
- ה. צומת בן אבי"ב/בן גוריון-עדכון רמזור קיים.
- ו. צומת בן אבי"ב/בן יהודה- עדכון רמזור קיים.
- ז. צומת בן אבי"ב/בנימין- עדכון/רמזור קיים.
- ח. צומת רח' אברהם/האר"י- עדכון רמזור קיים.
- ט. צומת רח' אברהם/בנימין- עדכון רמזור קיים.
- י. צומת רח' אברהם/בן גוריון- עדכון רמזור קיים.
- יא. ביצוע רמזור בצומת רח' אברהם/רח' מס' 1.
5. ביצוע הפרויקטים התחבורתיים יהיו עפ"י תוכניות גאומטריות והסדרי תנועה שיאושרו על ידי עיריית נתניה ומשרד התחבורה.
6. כל מתחם יכול להתקדם בנפרד או במקביל למתחמים האחרים וזאת לאחר השלמת המטלות התחבורתיות הרלוונטיות למתחם ולסעיף 4 לעיל.
7. למרות האמור בסעיף י"א ס.ק. 1 עד 4, שינויים בהסדרי התנועה, בשלבי ביצוע בתמרור וברמזור יהיו בסמכות רשות התמרור ו/או משרד התחבורה לפי העניין ולא יהיו שינוי לתוכנית. יהא זה בסמכות הוועדה המקומית לאור המלצת רשות התמרור ו/או משרד התחבורה לפי העניין, להחליף בין המטלות התחבורתיות הנדרשות בכל מתחם ובתנאי שלא יפגע התפקוד התחבורתי במרחב וכי נשמרת נגישות לכל המגרשים.
- יב. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- יג. פיתוח נופי:
1. תנאי להתחלת פיתוח בתחום התוכנית יהיה הצבת גידור קשיח לאישור מה"ע מסביב לשטחים לשימור וייצוב שטחי הכורכר כדי למנוע התפוררות.
2. העבודות שיתבצעו בסמוך לשטחים לשימור ילוו בפיקוח של רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

18. הנחיות לפיתוח נופי:

- א. מחשוף הכורכר המרכזי והדרומי, כמסומן בנספח הנופי אזורים א, ב ו-ג, יוגדרו "כאתר גאולוגי לשימור מחשוף הכורכר". השימושים המותרים בו הם הסדרת הגישה והתצפית במקום תוך שימור חשוף הכורכר. השבילים באתר יהיו מחומר המשתלב עם הכורכר.
- במקום תשמר ותטופח הצמחייה הכורכרית הטבעית בלבד. השטחים לשימור במסגרת פארק הרי גרינטל נועדו לשמר את הערכים הייחודיים של רכס הכורכר והצמחייה הטבעית לצורך פעילות חינוכית ולפעילות נופש בטבע של התושבים.
- ב. אזור ג כמסומן בנספח הנופי, יוגדר כשטח לשימור צמחיה כורכרית והשימושים המותרים בהם הם הסדרת הגישה והתצפית השבילים באתר יהיו מחומר המשתלב עם הכורכר. במקום תשמר ותטופח צמחיה כורכרית טבעית בלבד. ניתן להעתיק לשטח זה צומת כורכרי נוסף בהתייעצות עם אקולוג.
- ג. לא יותרו תשתיות ביוב וניקוז ב"שטחים לשימור".

- ד. העבודות ילוו בפקוח על מנת למנוע פגיעה בשטחים המיועדים לשימור.
ה. לא תותר שתילת צומח שאינו טבעי בשטחים לשימור.
ו. אחזקת השטח לשימור תבצע על ידי העירייה בהתייעצות עם אקולוג.

19. עריכת תכנית בינוי ופיתוח:

תכנית בינוי ופיתוח תוכן לכל מקבץ מגרשים הכולל בתוכו מגרשים המיועדים למגורים ומהווה חטיבת תכנון עצמאית מוקפת בכבישים או בשטחים ציבוריים. התכנית תכלול בין היתר עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הוועדה המקומית. מתחמים 1007-1008 ו-1009-1012 יתוכננו בשים לב להתאמה לפיתוח הש.צ.פ. והדרך כולל כניסות לחניונים (מפלס 0.0).

20. תנאי לטופס 4: הסכם חתום עם חברת אחזקה.

21. תנועה וחניה:
א. החניה תהא על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולא פחות מאשר טבלת הביקוש לחניה שבנספח התנועה.
ב. תותר חניה עילית רק לאחר ביצוע 2 מרתפי חניה מלאים ובתנאי שישמרו אחוזי הגינון ע"פ סעיף 11 ה.
ג. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב מרח' בן גוריון למגרשים הגובלים בו.

22. בניה ידוקה: המבנים והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן ישראלי 5281 בכל דרישות הניקוד המינימלי (55 נק') בכל הפרקים, על פי בחירתו של היזם/אדרי בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.

23. הוראות שונות בנוגע לתשתיות:
א. אספקת מים, מערכת חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו תשתיות הפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ניקוז, רשת ביוב, רשתות מים ותאורה ומבני ציבור.
ג. מערכות תשתית וביניהן מים, מוני מים ממוחשבים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ד. קווי חשמל תקשורת וכבלים בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.

24. דרכים וחניה ציבורית:
א. כל השטחים המסומנים כדרך יהיו דרך ציבורית ויירשמו ע"ש עיריית נתניה.
ב. שטחי החניה הציבורית בתחום מגרש 1300 יועדו לחניה ציבורית בלבד.
יינטע עץ צל בתדירות שלא תפחת מעץ אחד לכל 8 מקומות חניה. בתחום מגרש תותר חניה תת קרקעית.
תיאסר בהם בניה למעט:
1. ריהוט חוצות.
2. ביתנים הנחוצים לצורך תפעול מגרשי חניה ובתנאי ששטחו הכולל של כל ביתן לא יעלה על 15 מ"ר.
3. תותר בניית תחנת מוניות אחת בלבד בתחום התכנית במגרש 1300 בכפוף לתנאים הבאים:
א. שטח המבנה לא יעלה על 20 מ"ר שטח עיקרי בלבד.
ב. גובה המבנה לא יעלה על קומה 1.
ג. תחנת המוניות תתוכנן במשולב עם הפיתוח באותו מגרש.

25. רישום שטחים ציבוריים: מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

26. היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

הוצאות עריכת התוכנית הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותוכנית לצורכי רישום יחולו על הבעלים לפי חלקם היחסי עפ"י חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות הבניה מכלל התכנית.

27. הוצאות עריכת התכנית:

28. **מועד משוער לביצוע התוכנית:** 15 שנה

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

היזם:

בעל הקרקע:

לאח' זוכתו אודי כליס בע"מ

עורך הבקשה: