

4021562

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר

בישוב מס' 4 מיום 19.5.04
 מחלקת העיר

יד"ר הוועדה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 20.11.2014
 נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

נת/2/4/547

איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 22.6.14 / 19.2.14 (22/4/547) לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
 17-3-2014 תאריך

מרחב תכנון מקומי נתניה
שינוי לתוכנית מתאר נת/7/400, תוכנית מתאר נת/100/ש/1, תוכנית מתאר
נת/100/ש ולתוכנית מתאר חלקית נת/547, נת/264

איתוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
 תשכ"ה-1965

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא נת/2/4/547
2. מקום התוכנית: מחוז: מרכז
 נפה: השרון
 גוש: 8241 חלקי חלקה 87.
 גוש: 8249 חלקות 4-6
 מגרשים עפ"י נת/547: 44, 45, 39, 52, 56
3. בעלי הקרקע: עיריית נתניה ואחרים. רח' הצורן 6 אזה"ת ק. ספיר.
4. יוזם ומגיש התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. רח' הצורן 6 אזה"ת ק. ספיר.
5. עורך התוכנית: אדריכל נחום כץ. רשיון 22874, שד' ח"ן 9, נתניה, טלפון 09-8616766, פקס 09-8616781
6. שטח התוכנית: 29.250 דונם.
7. גבול התוכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
8. מסמכי התוכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות הבניה.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250, 1:2500
 ג. נספח בינוי מנחה.
 ד. נספח תנועה מנחה.
 ה. לוח איזון והקצאות. (טבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים שהוכנה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה).
 ו. נספח ניקוז.
 ז. נספח טיפול בפסולת בניין מנחה.
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

9. מטרות התוכנית: א. ביטול תוכנית נת/4/547.

- ב. איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי יעוד ממגורים מיוחד עם חזית מסחרית, ש.ב.צ, ש.צ.פ דרך
ודרך משולבת למגורים מיוחד רב קומות, שטח לבנייני ציבור ודרך.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ה. קביעת קווי בניין.

10. יחס התוכנית לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 לרבות השינויים
שיחולו בה מזמן לזמן, וכן הוראות תוכנית נת/100/ש/1 ונת/547 על תיקוניהן. במידה
ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות
תוכנית זו עדיפות.

11. 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 "התקנות". למונחים
שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב
משמעות אחרת.

12. הוראות בניה למגורים:

- א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו על פי טבלת זכויות הבניה.
- ב. תותר בניית מבנה מגורים אחד בכל מגרש מגורים.
- ג. ייבנה לובי כפול בגובה שלא יפחת מ-5 מ'. שטח הלובי לא יפחת מ-60 מ"ר.
- ד. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 120 מ"ר עפ"י לוח האיזון וההקצאות.
ה. מרתפים:
- קווי בניין-ייבנה מרתף בכל שטח המגרש ובתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות
עירוניות.
- שימושים- מרתף החניה ישמש לחניה ושימושים נוספים כגון מחסנים, מתקנים
טכניים לרבות חדר טרפו שיבנה במרתף או מחוצה לו אך בקונטור הבניין.
גובה המרתף- גג המרתף העליון יונמך ב-60 ס"מ באזורים המיועדים לגינון דשא
ושיחים, ויונמך ב-1.5 מ' באזורים בהם יינטעו עצים בוגרים. תותר נטיעת עצים
במכלים.
- ו. גינון: שטח מגוון, נקי ממעברים, מסעות וחניות לא יפחת מ-30% משטח המגרש.
- ז. תומרי גמר: הבניינים יבנו בסטנדרט גבוה תוך שימוש בחומרים של שיש, אבן, זכוכית,
אלומיניום.

- ח. ניקוז: יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטחי המגרשים לצורך החדרה וחלחול של מי נגר עילי. ככל שהדבר לא יתאפשר יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה חלופיים כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.
- ט. חברת אחזקה: כל השטחים המשותפים בכל מגרש לרבות מרתף החניה, רתבות, מעברים וגינון יוחזקו על ידי חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולו באופן מרבי שיבטיח את שמירתם וניקיונם.

יב. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

הערות	שטחי בניה		מס' קומות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש עפ"י נת/547	יעוד
	שרות	עיקרי					
תוכן תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש. יוגש לוח איזון והקצאות. שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר. חזית מסחרית 900 מ"ר.		135%	5-8 +גג	160	12710	39	מגורים מיוחד
					16540	44,45, 52, 56	שב"צ שצ"פ דרך

מצב מוצע

הערות	קווי בניין			שטחי בניה מ"ר			מס' קומות (הערה 1)	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי *	שרות	עיקרי (הערות 2, 3)	קומה					
1. תותר בניית חדרים על הגג 2. תותר תוספת של 250 מ"ר בכל מגרש לשרותי פנאי. 3. תותר תוספת של 15 מ"ר שטח עיקרי למרפסת ליח"ד	0	0	0	4,200		תת קרקעי	21 ע"ע+גג טכני	72	4,300	1	מגורים מיוחד רב קומות
	15 (צפון)	40 (מזרח)	5 (מערב ודרום)	4680	8,640	עילי					
	0	0	0	4,200		תת קרקעי	21 ע"ע+גג טכני	72	4,300	2	
	15 (צפון)	35 (מערב)	5 (מזרח ודרום)	4680	8,640	עילי					
	0	0	0	5035		תת קרקעי	32 ע"ע+גג טכני	120	5,135	3	
			5 (מערב)	7800	14,400	עילי					
			30,695	31,680				264	13,735		סה"כ
תכליות: בה"ס יסודי 18 כיתות +2 כיתות גן ילדים.		5	דרומי 20 צפוני 17	4250	10,623	עילי	3 קומות		10,745	4	שב"צ

* תותר הבלטת מרפסות בקווי בנין קדמיים ואחוריים עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין.

13. סטייה נכרת :

העלאת מסי יחידות הדיור, שינוי במיקום המבנים הצפוניים, תוספת קומות והגבהת המבנים, שינוי קווי הבניין כולל קו בניין למרפסות לכיוון צפון, מזרח ומערב יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19) 2 לתקנות התכנון והבניה- סטייה נכרת מתכנית התשס"ב 2002.

14. הוראות בניה לשב"צ :

- א. תשמר רצועה ירוקה ברוחב של 20 מ' מגבול המגרש הפונה לרח' אברהמס.
- רצועה זו תגונן במטרה להרחיק את מבני הציבור מציר תנועה ראשי.
- ב. כניסות ויציאות לשב"צ יהיו מדרך פנימית ועפ"י נספח התנועה.

15. תנאי להיתר בניה :

- א. אישור תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. בקשה להיתר בבנייני המגורים תכלול מתן פתרון אדריכלי למסתורי הכביסה, למערכות סולריות של מזוג אויר, אנטנות מרכזיות וחדר אשפה. כל אלה יוסתרו וישולבו במבנה המוצע. יסומן השטח המגונן לרבות הצמחייה והנמכת גג המרתף כמפורט בסעיף הוראות בניה.
- ג. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחי.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחי.
- ה. אישור משרד הביטחון.
- ו. תחילת ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש נתניה.
- ז. תנאי להתחלת פיתוח בתחום התוכנית יהיה אישור נספח פסולת ועודפי עפר לכל תחום התוכנית על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- ח. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה לעניין :
בניה ירוקה כמפורט בסעיף 17.
מתן מענה למניעת מטרדי רוחות ככל שיידרש כמפורט בסעיף 18.
- ט. אישור מב"ת ליישום דרישות נספח הניקוז לבניה משמרת מים.
- י. אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

16. תנאי לטופס 4 :

- א. הסכם תתום עם חברת אחזקה.
- ב. תנאי לטופס 4 במגרש 1 נטיעת עצים כמפורט בסעיף 18.

17. בניה ירוקה :

המבנים והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן ישראלי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י הנחיות ואישור אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.

18. הוראות בדבר מניעת מטרדי רוחות :

יינטעו עצים בפינה הצפון מערבית בגבול התכנית, בכניסה לתווך בין המבנה המתוכנן למבנים שמצפון להם. על העצים הנטועים להיות צפופי עלים, גבוהים, לא אלרגניים ובלתי נשירים. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה.

19. הסטת רח' שדרות בנימין :

א. הסטת שד' בנימין למיקומו הסטוטורי תעשה בהתאם לצורך האזורי במימושו של הש.ב.צ.
ב. תותר בניית מבני המגורים בתוכנית בטרם יוסט הכביש למצבו הסטוטורי.

20. חניה :

א. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מהמופיע בנספח התנועה.
ב. תותר חניה עלילית עד 15% מסה"כ החניות הנדרשות במגרש ובתנאי שיהיה לפחות מרתף חניה אחד מלא.
ג. במידת הצורך יבנה יותר ממרתף חניה אחד ויותר שטחי שרות בהתאם.

21. שלבי פיתוח תחבורה :

- א. תנאי להיתר בניה במגרש מס' 1 :
ביצוע רח' מס' 6 בקטע המקביל לכל אורך המגרש כולל החיבור לשד' בני בנימין (בתוואי הקיים בפועל).
- ב. תנאי להיתר בניה במגרש מס' 2 :
סלילת כביש מס' 6 מחיבורו לדרך פתח תקווה ועד קצהו המערבי של המגרש.
- ג. תנאי להיתר בניה במגרש מס' 3 :
1. ביצוע דרך מס' 6 מרחוב פתח תקווה ועד לגבול המערבי של מגרש מס' 3.
2. הרחבת רח' אברהמס בקטע הקיים שבין שד' בנימין לרח' פתח תקווה, כמסומן בתשריט.
ד. תנאי להיתר בניה במגרש השלישי מבין שלושת המגרשים הכלולים בתכנית :
השלמת צומת רח' אברהמס/רח' פתח תקווה-צומת מלאה כולל סלילת זרוע מערבית והוספת נתיבים ביתר הזרועות.

ה. תנאי להיתר בניה לש.ב.צ :

השלמת כל התנאים התחבורתיים :

סלילת שד' בנימין בקטע שבין שד' בן אבי לבין רח' אברהמס.

עדכון ביצוע רמזורים עפ"י תוכניות שיאושרו על ידי משרד התחבורה.

צומת שד' בנימין/רח' אברהמס-סלילת צומת חדשה וביצוע רמזור.

ביצוע רמזור בצומת בן-יהודה/בן אבי"י תוך ביטול כיכר קיים עדכון רמזור קיים

עדכון טיפול ברמזורים קיימים. כל הנ"ל עפ"י תכניות שיאושרו על ידי משרד

התחבורה.

שד' בנימין/רח' בן אבי"י.

שד' בנימין/רח' אברהמס.

רח' אברהמס/רח' פתח תקווה

22. הסדרי תנועה :

שינויים בהסדרי התנועה, בשלבי ביצוע בתמרוך וברמזור יהיו בסמכות רשות התמרוך /או משרד התחבורה לפי העניין ולא יהוו שינוי לתכנית. יהא זה בסמכות הוועדה המקומית לאור המלצת רשות התמרוך /או משרד התחבורה לפי העניין, להחליף בין המטלות התחבורתיות הנדרשות בכל מתחם ובתנאי שלא יפגע התפקוד התחבורתי במרחב וכי נשמרת נגישות לכל המגרשים.

23. 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.

24. הוצאות עריכת תוכנית :

הוצאות עריכת התוכנית הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחול על הבעלים, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה.

25. פינוי עודפי עפר :

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.

בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור


בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

26. חוראות שונות:

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

27. היטל השבחה: על התוכנית יחול היטל השבחה כחוק.

חתימות:

	<p>יוזם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה</p> <p>עיריית נתניה</p>  <p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה</p>
	<p>עורך התוכנית: אדרי' נחום כץ</p> 