

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 30.06.2014
 נתקבל
 תיק מסי

מרחב תכנון מקומי נתניה

נת/556/ב/1

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

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
 בישיבה מס' 60 מיום 10.06.14
 מנהל העיר *[Signature]*
 ראש הועדה *[Signature]*

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 22/6/14 נת/556/ב/1
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

19.07.14
 תאריך
 יו"ר הועדה המחוזית *[Signature]*

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מפורטת נת/556/ב/1

שינוי לתוכנית מתאר נת/556, נת/100, נת/7/400
שינוי לתוכניות מפורטות נת/226, נת/284, נת/279, נת/214

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

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא נת/556/ב/1
2. מקום התוכנית: מחוז: מרכז
נפה: השרון
גוש: 8249
חלקות: 104-106, 17-26
ח. חלקה: 14
גוש: 8256
חלקות: 74-78, 80-84, 42-50, 52-53, 121-122.
ח. חלקה: 85
גוש: 8250
חלקות: 30-38.
גוש: 8257
ח. חלקות: 80, 95.
3. בעלי הקרקע: עיריית נתניה ואחרים.
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: 88.816 דונם.
7. גבול התוכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

8. מסמכי התוכנית :

- א. דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה.
 - ב. לוח איזון והקצאה.
 - ג. תשריט.
 - ד. נספח בינוי מנחה.
 - ה. נספח תנועה מנחה.
 - ו. נספח פיתוח נופי.
 - ז. נספח ניקוז.
 - ח. נספח פסולת בניין ועודפי עפר מנחה.
- כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

9. מטרות התוכנית :

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד ממגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, מבנה ציבורי מיוחד, דרכים ודרך משולבת - למגורים מיוחד רב קומות, שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ודרך משולבת.
- ג. התוכנית קובעת 795 יח"ד ו-113,198 מ"ר שטחי בנייה עיקריים הכוללים :
92,713 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 3300 מ"ר לשרותי פנאי, 11,925 מ"ר למרפסות ו-5260 מ"ר למבני ציבור.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת מבנים להריסה.

10. יחס התוכנית לתוכניות אחרות :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. 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 "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. הוראות בניה למבני מגורים :

- א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- קווי הבניין כמפורט בטבלת זכויות הבניה והתשריט.

ב. גודל יח"ד :

20% יח"ד יהיו בגודל של 85 מ"ר שטח עיקרי.

80% יח"ד לא יפחת שטחם מ-110 מ"ר עיקרי.

ג. גובה המבנים לא יעלו על 143 מטרים מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).

ד. 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.

ה. יינתנו שרותי פנאי לרווחת הדיירים בכל בניין מגורים כמו: חדרי כושר, ספא, מועדון, חדרי משחקים וכיו"ב. יבנו במרתפים/בקומת הקרקע/קומת ביניים.

ו. מלבד הלובי תותר בקומת הקרקע בניית מחסנים ושרותי פנאי.

ז. חומרי גמר: הבניה תעשה בסטנדרט גבוה תוך שימוש בשיש או אבן אחרת.

ח. כל שטח המגרשים יפותח ברמה גבוהה, בשימוש בריצוף אבן, ריהוט רחוב, תאורה ומרב שטח מגונן אפשרי.

ט. גינון: שטח מגונן בכל מגרש מגורים לא יפחת מ-30%. בשטחים אלה לא יכללו מעברים, שטחי חניה, משטחי תמרון, מסעות וגינון בקומת העמודים.

בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע גג המרתף העליון יהיה נמוך ב-1 מטר לפחות מפני הקרקע.

י. ניקוז: מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי חלחול הפנויים מבנינו בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים. 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. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השעייה 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

יא. מרתפים :

1. תותר בניית 2 מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות עפ"י דרישת אגף התשתית.

2. תכליות מותרות: חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים. במסגרת שטחים עיקריים- שרותי פנאי לרווחת הדיירים.

חדרי הטרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויתוכננו במסגרת מרתפי החניה למגורים.

3. גג המרתף העליון יונמך ב-1 מטר לפחות במקומות בהם יינתן שטח מגונן במפלס הקרקע.

יב. בגג הבניינים תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים וינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.

13. טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע:

קווי בניין	שטחי בניה (מ"ר)				מס' קומות (1)	מס' יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד
	שטחי שרות		שטחים עיקריים						
	תת קרקעי	על קרקעי	שרותי פנאי	עילי (2)					
עפ"י תשריט	6540	3185	300	5,860	14	50	3270	1401	מגורים
	6540	3445	300	6,355	15	54	3270	1402	מיוחד
	6540	3835	300	7,035	17	61	3270	1403	רב
	6540	3770	300	6,867	17	59	3270	1404	קומות
	6556	3965	300	7,273	17	63	3278	1405	
	7194	5070	300	9,051	22	80	3597	1406	
	8628	5200	300	9,582	23	82	4314	1407	
	8438	5200	300	9,595	23	82	4219	1408	
	9642	6175	300	11,413	27	97	4821	1409	
	6502	5525	300	10,261	24	87	3251	1410	
	5804	5070	300	9,421	22	80	2902	1411	
	78924	50440	3300	92,713		795	39462		סה"כ
מגרש השלמה לש.ב.צ הצמוד לו מצפון. זכויות הבניה עפ"י נת/556/1								1701	ש.ב.צ
5מ' מגבולות המגרש		2190		5260	3		4997	1702	
							12992	1601-1604	ש.צ.פ
							31365	1501	דרכים

(1) תותר קומה טכנית מעל הקומות המותרות בגובה הנדרש.

קומות המגורים יהיו על גבי קומת כניסה כפולה או כפולה חלקית.

(2) בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה יותר 15 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד

למרפסות מקורות.

14. הוראות למבנים לצורכי ציבור:

- א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה.
- ב. תכליות- חינוך, דת, רווחה ובריאות עפ"י החלטת הוועדה המקומית.
- ג. מגרש 1701 ישמש מגרש השלמה לש.ב.צ הצמוד לו מצפון.

15. הוראות לשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים:

- א. יותרו השימושים כמפורט בנת/7/400.
- ב. בעת ביצוע הש.צ.פ יהרסו המבנים בו המסומנים להריסה.
- ג. ביצוע הש.צ.פ יעשה בשלבים כמפורט בסעיף 18 ט.

16. אחזקת שטחים משותפים:

- אחזקת שטחים משותפים בכל מגרש לרבות מרתפי החניה והגינה תבוצע על ידי חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.

17. מניעת מטרדי רוחות:

- יינטעו עצים בפינה הצפון מערבית ולאורך הגבול הצפוני של התוכנית, בכניסה לתווך שבין המבנים המתוכננים למבנים שמצפון להם. על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא אלרגניים ובלתי נשירים.
- יינטעו עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה.

18. תנאי למתן היתר:

- א. עמידה בסטנדרט בנייה גבוה ושימוש בחומרי גמר המעידים על בניה זו, כמפורט בסעיף הוראות בניה.
 - ב. סיום ביצוע שדרוג מט"ש נתניה.
 - ג. נטיעת עצים כמפורט בסעיף מניעת מטרדי רוחות.
 - ד. בטיחות טיסה:
- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 - ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
 - ה. עדכון נספת הפסולת לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לפני תחילת עבודות הפיתוח ולפני מתן היתרים.
 - ו. אישור היחידה הסביבתית לנושא בניה ירוקה עפ"י סעיף 23 בתקנון.
 - ז. אישור מבי"ת ליישום דרישות נספת הניקוז לבניה משמרת מים.
 - ח. בהתאם לתיקון 89 לחוק אישור פקיד היערות.
 - ט. תנאי להיתר בנייה אחרון בתכנית יהיה תחילת ביצוע הש.צ.פ.
 - י. הריסת מבנים וסככות במגרש המוצע לבניה. הריסה להיתר יינתן עם היתר הבנייה

המבוקש.

יא. אישור תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.

יב. שלבי ביצוע תחבורתיים:

1. בניה במגרשים 1401-1407:

- א. ביצוע רח' מס' 7 בקטע שבין רח' בנימין עד גבול התכנית במזרח.
- ב. ביצוע רח' מס' 3 הן בקטע הדרומי-תוואי חדש והן סלילת הקטע הצפוני המתחבר אל שד' בן אב"י (רח' רמבה אייזיק).

2. בניה במגרשים 1408-1411

- א. סלילת רח' אברהמס בקטע שבין שד' בנימין לרח' פתח תקווה.
- ב. סלילת רח' בנימין בקטע שבין שד' בן אב"י לרח' אברהמס.
- ג. סלילת רח' מס' 4 בקטע שבין שד' בנימין לגבול התוכנית.

בכל מקרה, תנאי למתן היתר בניה להחל מיחידת דיור ה-336 (בכל שטח התוכנית) יהיו

התנאים המפורטים בסעיף זה (סעיף 2) ועדכון/טיפול בצמתים וברמזור כמפורט:

א. צומת שד' בנימין/בן אב"י הוספת נתיב לזרוע ממערב בשד' בנימין בתחומי זכות הדרך ועדכון רמזור קיים.

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

ג. צומת רח' אברהמס/פתח תקווה סלילה חדשה בזרוע ממערב והוספת ניתוב בכל הזרועות האחרות+עדכון רמזור קיים.

ד. ביצוע רמזור בצומת בן יהודה/בן אב"י תוך ביטול כיכר קיים.

ה. עדכון/טיפול ברמזורים קיימים:

1. צומת שד' בנימין/בן אב"י.

2. צומת שד' בנימין/רח' אברהמס.

3. צומת רח' אברהמס/רח' פתח תקווה.

3. ביצוע הפרויקטים התחבורתיים יהיו עפ"י תכניות גיאומטריה והסדרי תנועה

שיאושרו על ידי עיריית נתניה ומשרד התחבורה.

אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.

כל מתחם יכול להתקדם בנפרד או במקביל למתחמים האחרים וזאת לאחר השלמת

המטלות התחבורתיות הרלוונטיות למתחם ולסעיף 2 לעיל.

4. שינויים בהסדרי התנועה, בשלבי ביצוע בתמרור וברמזור יהיו בסמכות רשות התמרור

ו/או משרד התחבורה לפי העניין ולא יהוו שינוי לתוכנית. היא 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.

19. עריכת תכנית בינוי ופיתוח:

לכל מקבץ מגרשים הכולל בתוכו מגרשים המיועדים למגורים ומהווה חטיבת תכנון

עצמאית מוקפת בכבישים או בשטחים ציבוריים תוכן תכנית בינוי הכוללת בין היתר

עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הוועדה המקומית.

20. תנאי לטופס 4:

הסכם חתום עם חברת אחזקה.

21. סטייה ניכרת:

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

22. תנועה וחניה:

- א. החניה תהא על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מאשר טבלת הביקוש לחניה שבנספח התנועה.
- ב. תותר חניה עילית רק לאחר ביצוע 2 מרתפי חניה מלאים ובתנאי שישמרו אחוזי הגיגון עפ"י סעיף 12 ט'.
ג. חניה לאורחים בהיקף של 15% מכמות יח"ד תסופק בתחום מגרשי המגורים במידה ולא ימצא פתרון בתחום הדרכים הציבוריות.
ד. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב מרח' בנימין למגרשים הגובלים בו מכיוון מערב.

23. בניה ירוקה:

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.

24. 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.

25. הוצאות עריכת תוכנית:


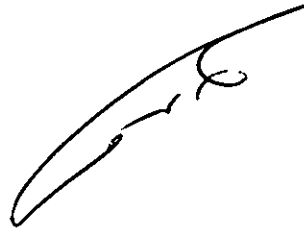
הוצאות עריכת התוכנית הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על הבעלים לפי חלקם היחסי עפ"י חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

26. הוראות 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 ומבני ציבור.
- ג. מערכות תשתית ובניהם 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.

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

חתימות:

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