

הוועדה המקומית/משנח לתכנון ולבניה נתניה  
 אושר  
 ב"ש"יבה מס' 2 ת"מ 31.3.04  
 מנהל העיר  
 הוועדה

4070045 - 1

(מ.מ.ג.)

אחוזים - 7 (1)

מחלקת ת.ב.ע.  
 נקלט  
 מס' תכנית 28/553  
 תאריך קליטה 17.8.2015

**מרחב תכנון מקומי נתניה**

**תכנית מתאר מפורטת מס' נת/ 553 / 28**

**התחדשות עירונית, מתחם 'ויצמן-סוקולוב', נתניה**

עדכון מהדורה: מתן תוקף - אוגוסט 2015

73/15  
 מחוז מרכז  
 26-08-2015  
 נתקבל  
 תיק מס'

- 1. מקום התכנית:** מחוז המרכז  
 נפה - השרון.  
 מקום - נתניה, מרכז העיר  
 גוש : 8274 חלקות : 578, 574, 564, 563, 562, 557  
 חלקי חלקות : 760, 711, 579, 6  
 גוש : 8273  
 חלקי חלקות : 388

**2. מטמכי התכנית:** מסמכי התכנית כוללים:

- א. 7 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה. (להלן **התקנון**) - מחייב
- ב. תשריט בקנה מידה 1:500, (להלן **התשריט**) - מחייב
- ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:250 ו-1:500. (להלן **נספח מס' 1**)
- ד. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:500 (להלן **נספח מס' 2**)

**3. שטח התכנית:** 8,780 מ"ר.

**4. בעל הקרקע:** שונים:

מ.מ.י דרך פתח תקוה 88 תל אביב טל: 03-5638383.  
 עיריית נתניה - תל חי 8 נתניה. טל: 09-8603187.  
 אחרים.

**5. יחם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה.

רח' הצורן 6, אוה"ת קרית ספיר, נתניה. טל: 09-8603187.

**6. עורכי התכנית:** שלמה ז'בת שבע רוני, אדריכלים ומתכנני ערים ואזורים

ת.ד. 47 גבעת שמואל, טל: 03-5324876.

**7. יחם לתכניות:** על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית נת/400/7 על תיקוניה ותכניות

נת/100/ש/1, ו- נת/405. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

**8. מטרת התכנית:** שיקום המתחם ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש על ידי:

חוק התכנון והבניה, התשנ"ו-1975 (שהוא קטע דרך ( והצרת רח' סוקולוב בקטע זה) ושינוי יעודו למגורים

משד"ר הפנים - מחוז המרכז  
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

163/15 (15/08) 28/553  
 לאשר את התכנית תוספת לזכויות הבניה מ- 4,692 מ"ר ל-22,500 מ"ר שטח עיקרי, תוספת

- התכנית לא נקבעה טעונה
- התכנית נקבעה טעונה

17/9/15  
 תאריך  
 יו"ר הוועדה לתכנון ולבניה

- ד. תוספת למספר הקומות מ- 4 עד 10 ל- 17 ו- 19 ע"ג עמודים ומרתפים ומתקנים טכניים בגג.
- ה. תוספת למספר יחידות הדיור מ- 64 ל- 200.
- ו. קביעת קווי בנין ( מעל ומתחת לקרקע ) ומרחקים בין הבנינים.
- ז. קביעת שלבי ביצוע.
- ח. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.

9. זכויות בניה :

א. מצב קיים.

גוש	חלקה	שטח דונם	ייעוד	מס' קומות	יחיד לדונם	% בניה	קווי בנין במטרים			
							חזית צפון	חזית מערב	חזית מזרח	צדדי
8274	562	1.488	מגורים א'	10	15	167.5	5	5	-	9
			מגורים ג'	4	12	120	5	-	-	4
	563	2.003	מגורים א'	10	15	167.5	-	5	-	9
			מגורים ג'	4	12	120	-	-	-	4
	564	1.149	מגורים ג'	4	12	120	5	-	8	4
	574	0.186	ש.צ.פ.							
	6 (חלק)	0.293	דרך							
	557	0.209	דרך							
	578 (חלק)	0.502	דרך							
	579 (חלק)	2.283	דרך							
	760 (חלק)	0.244	דרך							
	711 (חלק)	0.189	דרך							
	388 (חלק)	0.234	דרך							
	8273	סך הכל	8.780							

ב. מצב מוצע

קו בנין במ"א				שטח בניה מירבי במ"ר			תכסית מירבית מ"ר	מס' יחיד	מס' קומות	מס מבנה (לפי ניספח בינוי)	יעוד	שטח דונם	מס' מגרש	
צד דר'	חד' מז'	חד' מע'	חד' צפ'	מתחת הקרקע	על הקרקע									
					פנאי	מגורים								
6	6	*5	5	11416	- 2530	6600	800	60	2 קומות מרתף **+ 17 קומות ע"ע כפולה + מתקנים טכניים בגג	א.	מגורים מיוחד + ש.פ.פ.	5.529	1	
					- 2945	250	7950	800	70	2 קומות מרתף **+ 19 קומות ע"ע כפולה + מתקנים טכניים בגג				ב.
					2945		7950	800	70	2 קומות מרתף **+ 19 קומות ע"ע כפולה + מתקנים טכניים בגג				ג.
										שצ"פ	0.105	2		
										שצ"פ	0.081	3		
										דדך	3.066	גוש 8274 חלקות (ח) 557 (ח) 711 (ח) 6 (ח) 760 578 (ח) 579 גוש 8273 חלקה (ח) 388		
				11416	8420	250	22500	2400	200		3	8.780	סה"כ	

\* קו בנין למרפסות יהיה 4.50 מטרים  
 \*\* מרתפים יהיו בכפוף לבניית משמרת מים כמפורט בסעיף 19 להוראות

## 10. הוראות בניה :

1. יעודו של המגרש המסומן בכתום תחום כתום כהה, יהיה מגורים מיוחד + ש.פ.פ. ויחולו עליו ההוראות הבאות :
  - א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת הזכויות.
  - ב. תותר הקמת 3 בנייני מגורים - על המגרש.
  - ג. המגרש יכיל 3 ( שלושה ) מתחמים של שטח פרטי פתוח. שטחו של כל ש.פ.פ. לא יפחת מ-400 מ"ר. לכל מבנה יוצמד ש.פ.פ. בש.פ.פ. תותר חניה תת קרקעית. לא תותר כל בניה אחרת למעט המותר בסעיף י"ט שלהלן.
  - ד. גובה המבנים לא יעלה על 72 מ'.
  - ה. מרחקים בין הבנינים יהיו לכל הפחות 5 מ' בין פינות מבנים ו-10.5 מ' בין מבנים הנמצאים אחד מול השני.
  - ו. קומות המגורים יהיו על גבי לובי אשר לפחות 80 מ"ר משטחו לא יפחת מ- 5 מ' גובה. שטח הלובי בכללותו לא יפחת מ- 40% משטח הקומה שמעליו.
  - ז. מעל קומות המגורים תותר הקמת מתקנים טכניים, סלולרים וחדרי מכונות - שלא יבואו במנין השטחים המותרים.
  - ח. גודל דירה לא יפחת מ-95 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.  
מס' יחידות הדיוור הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם, הן ביחס לצפיפות דיוור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך, הקלה במס' יחיד תחשב סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית, תשכ"ז ).
  - ט. בקומת העמדים יוקצו 250 מ"ר לשרותי פנאי לרווחת הדיירים, כדוגמת חדר כושר, חדרי חוגים. שרותי הפנאי יהיו לשימושם של כל הדיירים. לא ניתן יהיה להסב שטחים אלה להגדלת שטחי המגורים.
  - י. שטח מחסן לא יפחת מ- 6 מ"ר.
  - יא. מרתפים : תותר הקמת 2 מרתפי חניה בקווי בנין 0 ( משותפים לשלושת המבנים ), בתנאי פתרון למעבר תשתיות. המרתף ישמש לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. למרתפי החניה יירשמו זיקות הנאה. תנתן עדיפות לאזור רכיב במרתף, פתחי כניסת האויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר ( כמו לדוגמא בצד כביש ראשי ) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. נקודות פליטת האויר ממערכות האזור יקבע בהתייחס למיקום מבנים מתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק.
  - יב. קומת עמדים: בקומה זו יותרו, בנוסף לאמור בסעיפים 1 ו-1 ט' לעיל, שטחי שרות כגון חדרי אשפה, חדר עגלות ומחסנים.
  - יג. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בקונטור הבנין או במרתף.
  - יד. תותר חניה מתחת לש.פ.פ. ובלבד שבין קומת מרתף החניה העליונה לבין הקרקע תהיה שכבת אדמה שלא תפחת מ- 0.5 מ' לצמחיה ו-1.5 מ' לעצים בוגרים.
  - טו. גינון: סה"כ שטח פנוי לגינון אשר אינו כולל דרכי גישה ומסעות, לא יפחת מ- 30% משטח המגרש.
  - טז. חומרי הבנייה יעמדו בתקן לבנייה ירוקה, כפי שיהיה מעודכן בעת הוצאת ההיתר ובאישור האגף לאיכות הסביבה.
  - יז. חומרי גמר: חזיתות הבנינים יצופו בחומרים קשיחים כדוגמת שיש או אבן.
  - יח. שלושים מקומות החנייה המיועדים לאורחים, כמוגדר בנספח התנועה, לא יירשמו על שם בעלי דירות מסוימות ברשם המקרקעין, אלא כרכוש משותף. שלושים המקומות יהיו מיועדים ונגישים לאורחים.
  - יט. בשפ"פים יותרו בניית גדרות, תשתיות, שבילים, גינון, תאורה, מתקנים לאיסוף פסולת למחזור, הצללות, ריהוט רחוב ומתקני שעשועים וספורט.

- כ. קווי הבניין למרפסות יהיו חורגים ב-0.5 מטר מקווי הבניין בכיוון מערב.  
 כא. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. פסולת בנייה שניתנת למיחזור תועבר ככל הניתן למתקני מיחזור.  
 כב. מניעת מטרדים בזמן הקמה: בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.

2. הבניה תבוצע בכפוף לעמידה בתי"י 413 על שינויי.

3. בשטח הציבורי הפתוח יותרו:

מתקני ספורט ושעשוע, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעה, ריצוף גנני.

### 11. תנאים למתן היתר:

- א. תנאי להיתר בנייה בתחום תכנית זאת הינו עריכת תכנית הכוללת טבלאות איזון והקצאה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה ואישורה על ידי הוועדה המקומית. תכנית זו תסדיר גם את הפרשת השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואת רישומם.  
 ב. הבקשה להיתר הבניה הראשון תכלול העמדה של שלושת המבנים, המרחקים ביניהם והצמדת ש.פ.פ. לכל מבנה ( בהתאם לסעיף 11 בהוראות התכנית ) ופתרון החניה, כולל הקצאת 30 מקומות נגישים לאורחים בסמכות הועדה המקומית ובאישור אגף תשתית.  
 ג. תנאי בהיתר בכל שלב יהיה הריסת המסומן להריסה באותו השלב.  
 ד. אישור תכנית פיתוח וגינון ע"י מחלקת תשתית ואגף גנים ונוף ועפ"י סעיף 16.  
 ה. הכנת תכנית ניקוז והצגת החיבור למערכת הביוב העירונית.  
 ו. בקשה להיתר תכלול פרוט חמרי הגמר של המבנים, מסתורי כביסה ומסתורי מזגנים, הכל תוך שמירה על סטנדרט בניה גבוה.  
 ז. הצמדת מחסנים ליחיד ו/או הצמדתם כרכוש משותף.  
 ח. אישור תשריט לצורכי רישום בועדה המקומית.  
 ט. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התכנית עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.  
 י. רישום זיקות הנאה בלישכת רשם המקרקעין.  
 יא. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית הקמת עגורנים ומנופים שגובהם 60 מ' מעל פני השטח ומעלה לקבלת הנחיות סימוני אזהרה. בהתאם לדרישות משרד הביטחון, גובה המבנים, כולל מתקנים טכניים על הגג, לא יעלה על 95.3 מטרים מעל פני הים.  
 יב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בתקן לבנייה ירוקה ואישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.  
 יג. היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.  
 יד. תנאי למתן היתר בנייה ליותר מ- 60% מיחידות הדיור יהיה פיתוח השטח הציבורי הפתוח הנמצא מצפון לרחוב סוקולוב.

### 12. תנאי לטופס 4 :

- א. תנאי לטופס 4 למבנה האחרון יהיה גמר ביצוע הפיתוח והגינות בתחום המגרש.  
 ב. הסכם חתום עם חברת אחזקה לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש, לרבות מעברים, שטחי גינון והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ויתוחזקו ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.  
 ג. רישום מחסנים משותפים ו/או הצמדתם ליחיד.

### 13. סטייה ניכרת:

תוספת קומות, תוספת יחידות דיור ושינוי בקו בניין יהיו סטייה ניכרת.

**14. סטיה מנספח בינוי :**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו נספח מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית. הוועדה המקומית תאשר שינוי בניספח כל עוד יישמרו מספר המבנים, השטחים הפתוחים הפרטיים ביניהם, זכויות הבניה, קווי הבנין והמרחקים המינימליים בין הבנינים.

**15. שלביות בביצוע התכנית :**

בניית המתחם תעשה בשלבים עפ"י המסומן בנספח הבינוי. ניתן יהיה להחליף בין שלבים ב' ו-ג' באישור מהנדס העיר.

**16. תכנית פיתוח וגינון :**

תכנית פיתוח וגינון תהיה מפורטת בקנה מידה 1:250 על שטח המגרש ובה יקבעו מפלסי הכניסה הקובעת, עיצוב חזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית, חומרי גמר, תוואי תשתיות תת-קרקעיות, ריצופים, גדרות, ניקוז, תאורה, חנייה וכו'. תכנית הפיתוח תיתן מענה עבור הגישה למבנים הקיימים אשר יתפנו במהלך ביצוע התכנית בשלבים.

**17. תשתיות :**

- א. הספקות : הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר. חדר שנאים ישולב אורגנית במבנה.
- ב. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.
- ג. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת.
- ד. הוועדה המקומית תהא רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.

**18. היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**19. 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.

**20. בניה משמרת מים:**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה 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.

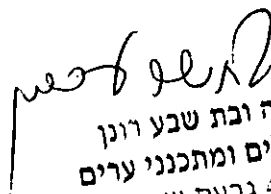
**21. חתימות :**

יוזם התכנית :

מגיש התכנית :

בעל הקרקע :

המתכננים :

  
שלמה ובת שבע רונן  
אדריכלים ומתכנני ערים  
ת.ד. 47 גבעת שמואל