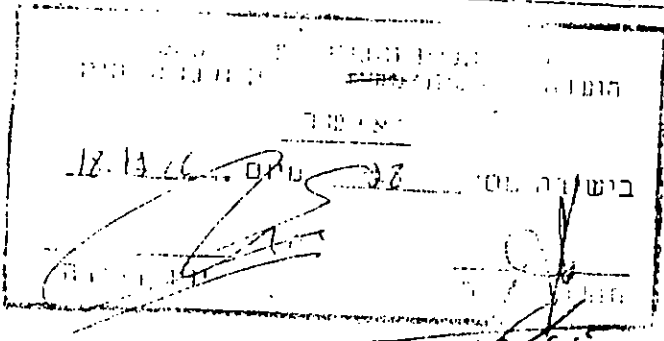


איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג', סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965



1. מקום התכנית:

מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: נתניה

גרש: 8230 (בחלקו)

- חלקות: 20-30; 35-41; 45-55; 58-65; 78-89; 100-107; 131 (בחלקה); 132 (בחלקה); 133 (בחלקה); 146 (בחלקה); 147; 148 (בחלקה); 229-245; 252-255; 257 (בחלקה); 15 (בחלקה); 16 (בחלקה); 17 (בחלקה); 18 (בחלקה).

2. בעל הקרקע:

עיריית נתניה ואחרים.

3. היוזם:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה.

4. המתכנן:

נחום כץ, אדריכל.

5. שטח התכנית:

69.8 דונם.

6. גבולות התכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).

ב. גליון תשריט בקנ"מ 1:1,250.

ג. גליון אחד של תכנית כנוי וחזיתות עקרוניות (להלן: נספח 2).

ד. טבלת יעודי שטחים (נספח מס. 3).

ה. לוח איזון והקצאות.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

8. מטרות התכנית:

להשלים, לפרט ולשנות את תכנית המתאר נת/545 על-ידי:

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגוריה ולאזור כניני ציבור, ולשטח מעורב לבניני ציבור וספורט.

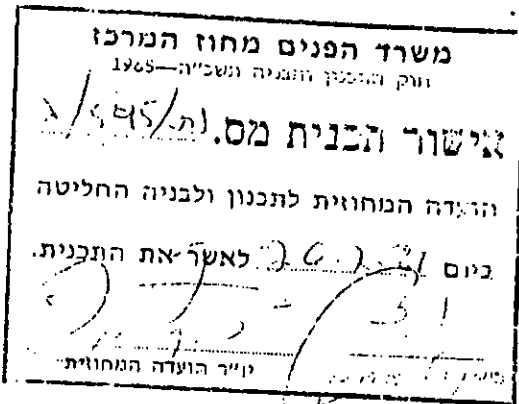
ג. קביעת קווי בנין.

ד. קביעת הוראות בנין, העמדת הכנינים ומספר הקומות.

ה. התוויית דרכיה פנימיות, החורגות דרכים וסגירת דרכים קיימות.

9. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/545, תכנית המתאר נת/100/7 ו-נת/100/ש'1985.



10. הוראות מעבר: בכל מקרה סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. הוראות מיוחדות לאזור מגורים צמודי קרקע קוטג'ים-מגרשים:
22-71 ; 73-76 ; 78-80 ; 83-84.

א. הבינוי והחזיתות כ"נספח 2" מציגים באופן עקרוני את תכנון המבנים אך קובעים את מספר הקומות, מפלס הכניסה, מקום חניה, והשימוש בשטחי חוץ בלוויים.

ב. היתר בניה ליחידת דיור אחת המהווה חלק מקבוצת יחידות דיור המסומנים בתכנית הבינוי בסיפרה רומית (I, II, ... וכו'), או לקבוצת יחידות דיור על מגרש או מגרשים, לא ינתן אלא בתנאים הבאים:-

- 1 - הוגשו תכנית, חזית והוראות ארכיטקטוניות אחידות לכל קבוצת יחידות דיור או של כמה קבוצות יחד - התכנית תכלול: חומרי גמר, פרטי גמר, גדרות, מיקום פח אשפה וכו' ולפי תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית ובהסכמה הועדה המחוזית.
- 2 - הוגשה לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח כוללת לכל קבוצת יחידות דיור שמסביב לדרך פרטית המציינת דרכי גישה, מדרכות חוץ, תאורה וכו'.
- 3 - ינתן אישור בניה גם ליחידת דיור אחת מתוך מספר יחידות דיור על המגרש (לדוגמא - 761) עם קיר משותף (לכוון שבו תמשך בניה יתר יחידות הדיור בעתיד).
- 4 - כל המבנים על המגרשים הנ"ל יבנו על מסד של 1 מ' מקסימום מגובה פני הדרך וגובה המבנה המכסימלי לא יהיה גבוה מ-10 מ' מאכן השפה של הדרך, במקורה הגבוהה ביותר.
- 5 - כל הגגות יהיו מרעפי חימר שרוף, תותי הקמת גגות בטון שטוחים או מרפסות גג בשטח שלא יעלה על 30% וה"ל שמיני הגגות.
- 6 - גובה הגדר לכוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גמר הגדר יהיה באבן לקט מונחת על גבי מצע בטון - או לבני חימר.
- 7 - גמר כל הקירות בכל החזיתות יהיה כטיח על בסיס שרפיט אקרילי בהתזה או בגלילה. יותר שילוב לבני חימר שרוף או אבן נסורה.
8. דרך נשולבת - ז"ך לשימוש משולב להולכי רגל מרוצפת למלוא רוחבה באבן משתלבת שתבוצע עפ"י תכנית פיתוח 1:50 לאישור הועדה המקומית. ותכנית הפתוח תוגש לכל הדרך..

ג. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר בשעת בקשה להיתר
בניה, במגרשים הקטנים מ-330 מ"ר, תוספת של 50
מ"ר שיתחלקו, במחציתם בעלית הגג מתחת לגג המשופע
ובמחציתם בקומת המרתף לצורך אחסנה.

12. חניה :

- א. לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1963.
- ב. תותר בניה חניה מקורה לפי תכנית הבינוי (נספח מס. 2).
- ג. מכנה חניה מקורה יהיה לפחות 2 מ' מקו הרויך.

13. הוראות מיוחדות מגרשים מס. 77 ו-72:

- א. כגון סעיף 11 סעיפי משנה א' ו-ב'.
- ב. מבנים בני 3 קומות מעל קומת הקרקע - ארבעה מפלסים. במפלס הרביעי תותר בניה של שתי יחידות דיור לכל מגרש מהמגרשים הנ"ל. סה"כ 18 יחידות דיור למגרש - הכל בתחום אחוזי הבניה המותרים.
- ג. במקום שש היחידות בקומת הקרקע של כל בנין, תנתן אפשרות לבנות 2 יחידות דיור נוספות המיועדות לנכים בלבד - בגבול אחוזי הבניה המותרים.
- ד. כל הגגות יהיו שטוחים מכטון, המעקות למרפסות יהיו מרעפי חימר שרוף בשיפוע 35° - 45° .
- ה. מעקה הגג העליון יהיה בגובה 2 מ' בשיפוע 35° - 45° מרעפי חימר שרוף, להסתרת קולטי השמש והדוודים.

14. הוראות למגרש 81 (ש.ב.צ.)

מגרש מס. 81 מיועד לכי"ס יסודי, 18 כמות לפי תקנים ודרישות של משרד החינוך והתרכובת והועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. למגרש זה תוגש תכנית בינוי ופיתוח נפרדת.

15. הוראות למגרש 82 (ש.ב.צ.)

- א) חלקה זו מיועדת לבית כנסת כפול וגן ילדים כפול.
- ב) גן הילדים יהיה בקומת הקרקע - כלפי רחוב פרופ' כובר, ביהכ"ס יהיה במפלס שמעל גן הילדים.

16. הוראות למגרש 20 -

ש.צ.פ. - לא תותר כל בניה למעט רהוט רחוב, תאורה ומתקני משחק.

17. הוראות למגרשים 21 א' ו-21 ש.ב.צ. ו-ש.צ.פ.

שטח מגרש 21 מיועד לתוספת מאגרי מים עירוניים לכל האזור + גינה ציבורית. שטח מגרש 21 א' מיועד למרפאה אזורית וטיפת חלב. למגרשים אלה תוגשנה תכניות בינוי ופתוח לאשור הועדה המקומית.

18. מרתפים באזורי המגורים

- א) מגורים חד או דו-משפחתיים או טורי, צמודי ליקע:- המרתף לשימושים המוצעים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינת הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור. המרתף יבנה בגבולות קווי המתאר של הבנין.
- ב) לא תותר בנית מבנה עזר נוסף במגרש פרט לחניה מקורה.

ג) מגורים בכתי קומות: -

במרתף יותר מחסנים פרטיים לדיירים או כחדרי משחק לדיירים בלבד.
המרתף ירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו, או לשנות את יעודו. שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליחידת דיור (מלבד מקלט, חניה, חדרי מכונות והסקה) ולא יחרוג מקונטר הבנין.
במגרשים תותר בניית חניה תת-קרקעית בקו בנין - 0 לצד ולאחור.

19. מגורים ב'

חלקות 15 א'; 16 א'; 17 א'; ו-18 א' הן חלקות השלמה לחלקות הצמודות להן:
15, 16, 17 ו-18 בהתאמה.

20. הוראות שונות

א) אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוכ, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב) הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרכות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי-ספר וכיו"ב.

ג) הצעות הבינוי תהיינה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
ד) לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י הנחיות השרות לאיכות הסביבה בועדה המקומית.
21. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, זרך משולבת, שטח לבניני ציבור, שטח מעורב לבניני ציבור וספור, שדרה ושטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.

22. ביצוע התכנית:

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

23. חישוב השטחים:

חישוב השטחים נעשה גרפית. החישוב המדויק יוכן לקראת אישורה הסופי של התכנית, תוך מתן הודעה לכל בעל מגרש שמגרשו שונה בחשריט המדידה למתן תוקף מזה שהופקד.

24. הוצאות עריכת התכנית:

א) הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12.

- (ב) כל בקשה להיתר בניה או מימוש זכויות כלשהן במגרשים הכלולים בתכנית זו חייבת לקבל אישור מוקדם של אחד מיתדי המתכנן. (יחידה 2)
- (ג) האישור הני"ל ינתן אך ורק לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית לגזברות עיריית נתניה.
- (ד) תעריף עריכת התכנית נקבע בהתאם לחוזה בין המתכנן לעירייה.

25. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

תאריך: 10.5.1987

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת המתכנן _____

חתימת היוזם _____