

29.3.82

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת מסי בת/401/14 א/

תת-מיתחם VI במיתחם תכנון מ-6 נתניה.

משרד הפנים	
חוק החכנון והבניה חשכיה - 1965	
מחוז	נ"מ
מרחב תכנון מקומי	נ"מ
תכנית	נ"מ
הועדה המחוזית ביישובה ה	נ"מ
מיום	נ"מ
לחכנית הנלכרת	נ"מ
סגן מנהל כללי לתכנון	נ"מ
יחיד ראש וזכיה	נ"מ

מרחב תכנון מקומי נתניה
 תכנית מפורטת מס' נח/401/14 א/

תת-מיתחם VI במיתחם תכנון מ-6 נתניה.

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' נח/401/14 א תת מיתחם VI במיתחם תכנון מ-6 נתניה.
2. מקום התכנית : מחוז : המרכז.
 נ פ ה : השרון.
 ע י ר : נתניה.
 גושים : 7705 חלק מחלקה 34, 36.
 7948 חלק מחלקה 7.
 7949 חלקי חלקות 3, 2.
3. בעל הקרקע : מינהל מקרעני ישראל.
4. ה י ו ז מ י ם : בעלי הזכויות בקרקעות הפאליק בארגון קבלני הבניה בנתניה ואחרים.
5. מחבר התכנית : י. פרלשטין ושות', ארכיטקטים ובוני ערים, תל-אביב.
6. שטח התכנית : 204.000 דונם בקירוב.
7. תחולת התכנית וגבולותיה : התכנית הזו תחול על שטח הקרקע כמפורט בסעיף 2 דלעיל ואשר גבולותיו מסומנים בקו כחול כחשויט המצורף והערורן בקנ"ם 1:1250 מיום 18.7.78.
8. מטרות התכנית : א. תכנון והתווית רשת דרכים כמסומן בחשויט.
 ב. קביעת אזורי המגורים השונים.
 ג. קביעת יחידה מסחרית.
 ד. קביעת השטחים לבנינים צבוריים והשטחים הצבוריים הפתוחים.
 ה. קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים ולשטחים הנ"ל.
 ו. איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה חש"ה (1965).
9. יחס התכנית לתכנית מחאר מקומית מפורטת נח/401/3 : הוראות תכנית מחאר מקומית מפורטת נח/401/3 א' (מיתחם תכנון מ-6), בשלמותה וכפי שתאושר, יחולו על תכנית זו. אך באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית המחאר הנ"ל להוראות תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

הדרכים, שטחים לבנינים צבוריים, שטחים צבוריים פתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית נתניה כחוק.

10. הפקעות לצרכי ציבור

א. הבניה בשטח מגרשי המגורים תותר אך ורק בהתאם לתכניות עצוב ארכיטקטוני אשר יוכנו כמפורט מטה ויאשרו ע"י הועדה המחוזית, זאת כדי להבטיח תיאום, הכנון ובצוע נאות לשכונה.

11. היחרי בניה ותכנית עצוב ארכיטקטוני במגרשי המגורים

248 מ/נ
294 מ/נ

ב. תכניות עצוב ארכיטקטוני יוכנו ויאשרו לגושי הבנינים כמפורט להלן :

- 1. לגוש המגרשים הדו-משפחתיים והטוריים במגרשים מס' 123-23.
- 2. לגוש הבנינים במגרש מגורים נוס' 129 - 124 1-22.

ג. לפני מתן היתר הבניה לבנין באחד מגושי הבנינים והמגרשים הנ"ל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני לכל גוש בנינים/מגרשים ולאשרה בועדה המקומית. תכנית עצוב ארכיטקטוני זו תהווה המסגרת להוצאת היחרי בניה ותחייב את כל הבנינים בגוש הבנינים/מגרשים הנדון. הועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היחרי בניה אלא על פי תכנית העצוב הארכיטקטוני המאושרת.

ד. תכניות העצוב הארכיטקטוני יהיו כדלקמן:-

- 1. תכנית בנין בקני"מ 1:500 אשר תכלול את פתרונות החניה לכל בנין, שבילי גישה וכניסה לכל בנין, סילוק האשפה לכל בנין, נקוז המגרשים, וגבהי רצפות הכניסה לכל בנין.
- 2. תכניות אופי חזיתות הבנינים בקני"מ 1:250 לפחות ואשר יקבעו את אופי החזיתות והמרכיבים העיקריים בהם, לרבות צורת החלונות, מרפסות, גבהי הקומות, גמר הגגות, סוג ואיכות הטיח וצבעו, סוג ואיכות תריסי המרפסות, וסוג ואיכות מסגורי הכביסה.
- 3. ביחס לבנינים הדו משפחתיים והטוריים יש לקבוע בתכנית לעצוב ארכיטקטוני את המרכיב הקושר בנין אחד למשנהו וגבהיו. (לדוגמא, גגון החניה במידה וגגון החניה הוא הקושר בין הבנינים).

12. אופן הבינוי

הקווים המתחמים את הבנינים באזור המגורים ג' מראים את מגמות ואופי התכנון. בעיצוב הארכיטקטוני כנ"ל יכולות להיות סטיות קלות ממגמות אלה בהנאי שישמרו מספר היחידות שנקבעו לכל מגרש וישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

האזור	מגרש מינימלי	שטח יחידת דיור ברוטו כולל מרפסות או שטח בניה מותר	מספר הקומות	מספר יח' דיור במגרש/ בנין	קוי בנין	הערוח
מגורים א'	2מ 500 למגרש דו-משפחתי	75 מ ² ליחידה בקומה או 30% בקומה.	2 קומות בלבד.	2 יח' בלבד.	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ' מגבול מגרש צדדי ו-6 מ' מגבול מגרש אחרון. 45 ס' בפנדורים לאורך דרך חיפה.	כפוף לטבלת היחידות בתשריט המצורף ולעיצוב הארכיטקטוני. מותר לבנות גגון חניה או מרפסת על גבול מגרש צדדי.
מגורים א/ו	2מ 900 למגרש לבנין טורי	70 מ ² ליחידה בקומה. או 30% בקומה.	2 קומות בלבד.	4 יח' בלבד.	כ"נ"ל	כ"נ"ל
מגורים ג' מיוחד	1.000 דונם.	בממוצע לא יותר מ-130 מ ² ברוטו ליחידת דיור בבנין יחידות הדיור תתחלקנה עפ"י שטח בין שה"כ היחידות בבנין.	10,8 קומות מעל קומת עמודים ודירות גג.	בהתאם לרשימת היחידות בתשריט.	כמסומן בתשריט ובהתאם לתכנית עיוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המחוזית.	כפוף לטבלת היחידות בתשריט המצורף ולעיצוב הארכיטקטוני. מותר לבנות בקומת העמודים מבני עזר כגון: חדרי הסקה אשפה, מיכלי גז חניה מכוניות ומקלט באישור הג"א.
יחידה מסחרית	1.000 דונם	35 %	1 קומה	----	בהתאם לתכנית עיוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
בנינים צבוריים	----	לא יותר מ-25% בקומה.	3 קומות		כמסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מטר מגבול המגרש.	

שטח צבורי פתוח בהתאם לתכליות ובאישור הועדה המחוזית

בסמכות הועדות המקומית והמחוזית, לאשר מפת חלוקה לצרכי רישום למגרשים נפרדים באזור המגורים ג' המיוחד בתנאי שירשמו זיקות הנאה הדדיות במידת הצורך לזכות מעבר ולחניה של כלי רכב עפ"י תכניות העצוב האכיטקטוני והסדרי החניה המאושרות ע"י הועדה המחוזית.

(א) אזור מגורים א', א'1/ו-ג' מיוחד:

מגורים בלבד.

(ב) יחידה מסחרית:

בהתאם לרשימת התכליות בתזית חנויות בתכנית הראשית.

(ג) פרטי משחקים, בריכות שחיה ומתקני ספורט באישור הועדה המקומית.

(ד) מגרשים לבנינים ציבוריים:

מגזש מס' 131 מיועד לבית ספר יסודי לגני ילדים, מעונות ילדים, בתי כנסת ומועדון נוער. הבניה בהתאם לתכנית חלוקה ובינוי באישור הועדה המקומית. עפ"י מכסות הקרקע, שנקבעו בתכנית הראשית.

(ה) שטחים ציבוריים פתוחים:-

בהתאם לתכנית הראשית. מותרים קוי חשמל ותחנות טרנספורמציה.

עם השלמתן של כ-260 יחידות הראשונות באזור מגורים ג' מיוחד, יש להתחיל בביצוע הבניה המיועדת במגרש לבנין צבורי 131. בנית כ-500 היחידות הנוספות או לחלק מהם ינתן רק משיוחל בבצוע המוסדות הנ"ל, ויש להשלים ביצוען לא יאוחר מביצוע סה"כ היחידות שבאזור ג' המיוחד. עם הוצאת היתרי בניה לבנינים צמודי הקרקע, שבאזור מגורים א', ו/א/1, יש להבטיח בצוע הגן הציבורי מס' 132 ופס ההפרדה לאורך דרך חיפה מס' 135.

הדו"ח האקולוגי המצורף לתכנית יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

18 . שלבי ביצוע

בין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
התכנית או לכל הפחות חלקי ממנה אשר כרוי להקנות כל זכות ליחוס
זוהתם עמנו דשים כמותם בלינו. ואין התייחסנו זו בנה במקום
הטמנת כל ב. ל. זכות בטמנת הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל
הנהגה ופיקודי כל דין.

גסי זיואל קטלי וג'י
[Handwritten signature]
3. 16.3.82

לשון הסדר סג. מוזכר בה כן אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בין דמינו וכלל בתכנית אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או והדאה
בקיוו הסכם כמפור ו/או והור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו צי
מי ער. מ. כמפור על פני זכות/ כלשהו בעת. ו/או על כל זכות
אחר. והתנגדות לנו על פני זכות/ כלשהו בעת. ו/או על כל זכות
ניתנת אך ורק במקרה ממש. *[Handwritten signature]*
משרד. 16.3.82
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב והמרכז

חתימת היוזמים

חתימת בעלי השרקע

יצחק פרלשטין ושות'
ארכיטקטים ובוני ערים
ת.א. אסק העם 800 טל. 244303

חתימת המתכנן

חתימת התכנית

30 באפריל 1981

חוק התכנון והבניה חשכיה - 1965	
הוצרה המקומית לתכנון ולבניה נחיה	
וצדה הסשנה לתכנון ולבניה	
א ו ש ר	
22581	23
יור	מיום
מיום	מיום