

722 (400)

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רפליה
 07-09-1992
 נוסח מחוקן ליום 25.6.92
 תיק מס' 7

מחוז המרכז
 מרתיב תכנון מקומי נתניה
 תכנית מפורטת נח/במ/3/403
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
 הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' נח/במ/3/403 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 תכנית לבנית מגורים. שינוי לתכנית מיחאר נח/7/400, ות.ב.ע. נח/403/.

2. מקום התכנית - מחוז: המרכז, נפה: השרון, עיר: נתניה.

3. גושים וחלקות -

גוש 8006, חלקה 12, 71 (חלק)

4. שטח התכנית -

310,000 דונם + 1.552 דונם.
 311, 552 דונם.

5. היוזם -

משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ.

6. הבעל הרשום של הקרקע -

משכנות חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ.

7. עורך התכנית -

ג. גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

8. תחולת התכנית וגבולותיה -

תכנית זו תחול על השטח בחשריט התחום בקו כחול רצוף בקנה מידה 1:1250.

9. מסמכי התכנית -

א. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב וטבלת שטחים ויעודי קרקע - נספח מס' 1 (להלן - "התקנון").

ב. גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן - "התשריט").

ג. גליון נספח בנוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:1250.

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

10. יחס לתכניות אחרות -

על שטח תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נח/7/400, לרבות החיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. בכל מקרה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות נזכרות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. פירוט מונחים והגדרות -

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן - "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תש"ל להלן "התקנות". ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.



משכנות
 חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ

משהב
 חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ

ג. גוטמן
 אדריכלים בע"מ

12. מטרות התכנית -

1. ביצוע חלוקה על פי חוק התכנון והבניה.
2. יעוד שטחים למגורים, קביעת אזורי מגורים ומס' יחידות הדיור.
3. יעוד שטח ליחידה מסחרית.
4. יעוד שטחים לבית אבות, ולדיור מוגן.
5. יעוד שטחים לצרכי ציבור (מוסדות ציבור ושצ"פ) והקצאת התכליות בעבורם.
6. התווית דרכים חדשות.
7. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע.

13. הוראות מיוחדות לבניני מגורים -

תינתן אפשרות להגשת בקשה להיתר בניה לשלב שהוא חלק מהזכויות המלאות של המגרש, ובלבד שיסומנו בו התוספות העתידיות עד למיצוי מלא הזכויות.

14. בניני ציבור -

תסריט הבנוי הינו סכמטי ומנחה בלבד. זכויות הבניה, קוי בנין וגובה המבנים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור יהיו בהתאם לתכנית בנוי באישור הועדה המקומית עם הגשת בקשה להיתר בניה.

15. שצ"פ -

לא תותר כל בניה בש.צ.פ. למעט התכליות שהוגדרו בנ/7/400.

16. אופן הבינוי -

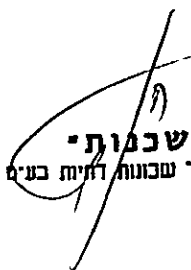
הקווים המתחיימים את הבנינים כפי שמופיעים בנספח הבנוי המנחה מראים את מגמות התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה, בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים של קוי הבנין. למגרשים 93-95, 81-84 תוגש תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית.

17. חניית מכוניות -

החניה לכל מגרש תינתן בהתאם לתקנות התכנון והבניה, והנחיות תכנית המתאר נח/87/7/400 חנייה.

18. תכנית פיתוח -

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.


משכמות
חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ


משה ב
חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ
ג.ל. גוטמן
אדווקט מע"מ

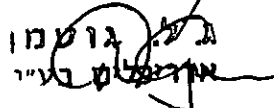
- (1) מרתפים באזור מגורים.
- א. מגורים טוריים צמודי קרקע: יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חניה פרטית, חדרי מכונות והסקה, חדרי משחקים או פינת הובי למשפחה. שטח המרתף ייקבע לפי היקף הבית. ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר / יח"ד.
- ב. מגורים בבתי קומות: יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חניה, מתקנים תברואתיים, חדרי הסקה, מעליות, מדרגות, מחסנים פרטיים לדיירים או כחדרי משחק לדיירים בלבד. מרתף משחק לדיירים יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו. שטח המרתף ייקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה, מדרגות ומעליות) ולא יחרוג מקונטור הבניין.
- (2) מרתפים באזור מסחרי. שטח המרתף ייקבע לפי גודל הקומה המסחרית. שטח המרתף יילקח בחישוב לצורך קביעת תקני חניה. יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חניה, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, בתנאי שהשרותים הנ"ל יהיו 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחרי ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא יוצמד לפריקה וטעינה בלבד. שטחי המרתף יוצמדו למסחרי שמעליו ותאופשר גישה ישירות מהשטח שמעליו. לשטח אכסון שיוצמד לסופרמרקט, תורשה גם כניסה מבחוץ בנוסף לגישה מהסופרמרקט שמעליו. הכל בכפוף לתכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (3) מרתפים בבניני ציבור - ניתן לבנות מרתפים לשימוש הפונקציות היעודיות של המבנה. יש לכלול שטח המרתף עפ"י שימושו בתקני החניה. שטח המרתף ייקבע עפ"י שטח קומה ציבורית.
- (4) אחוזי הבניה וממדיהם של קומת המרתף והמתקנים בה בכל המגרשים שבתכנית, שטחי קומת המרתף בבניני מגורים לא ייחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בנין. במידה וישמשו כחניה ו-4 מ"ר מחסן לכל יחידת דיור וזה יוצמד לדירות ולא תהיה כניסה נפרדת אלא מהכניסה הכללית למבנה. בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

20. הוראות בניה ועיצוב גגות -

- בכל גג יהיה פתרון כולל למערכות הבית המשותף:
1. חדר מדרגות וחדר מעלית (במידה וישנם).
 2. אנטנת טלוויזיה מרכזים אחת לכל הבנין.
 3. מיכל מים אם נדרש לבנין ע"י עיריית נתניה.
 4. מערכת סולרית מתוכננת ע"י מהנדס אינסטלציה כשהעיצוב מהווה חלק אינטגרלי של עיצוב הבנין.
 5. גישה לכל המערכות הנ"ל מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.


מ. שכנותי
חברה ליסוד שכונות/דתיים-בעים


מ. שכנותי
חברה לשכון בנין ופתוח בעים


ג. גורן
אחראי על

21. שלבי ביצוע -

- א. תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית.
- ב. תחילת ביצוע התכנית יחשבו מילוי התנאים הבאים:
 1. הקמת 30% מהיסודות של המבנים המיועדים לבניה לא כולל בית האבות.
 2. ביצוע כל התשתיות לא כולל זיפות וריצוף הרחובות, זיפות וריצוף הרחובות יבוצע לפני האכלוס.

22. הפקעות לצרכי ציבור -

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, דרך משולבת, שטח לבניני ציבור, חניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח, יופקעו כחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.

23. היטל השבחה -

הועדה המקומית תרשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

24. הוראות איכות הסביבה -


א. כללי

בתחום התוכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיחשב חריגה מן האמור לעיל ו/או על פי חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

ב. ביוב -

- 1) יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
- 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- 5) היתרי בניה, יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.
- 6) טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאתר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.


מ. שכנתי
חברת ליסור שכונת דחנות כעים


מ. שכנתי
חברת לשכון בנין ופתוח כעים

משרד הסביבה
אדוולט כעים

ג. שטח להכשרת כלבי הנחיה לעיוורים

טרם הוצאת היתר בניה לשטח הנ"ל, יוגש דו"ח אקוסטי בכפוף לסעיף 24 (הוראות איכות הסביבה).
תותר הקמת מבנים בשתי קומות, 40% כסוי קרקע, ולפי קוי הבנין שבטבלה (נספח 1).

ד. שטח מסחרי -

כתנאי להוצאת היתרי בניה יוגש מסמך סביבתי לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לבדיקת השפעות סביבתיות צפויות. המסמך יוכן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. רעש -

שימושים ו/או פעילויות במבנים או בשטחים פתוחים, העלולים לגרום לרמת רעש הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), יחויבו בנקיטת אמצעים למיגון אקוסטי ולנהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין, פתרונות כנ"ל ייקבעו בהתאם לדו"ח אקוסטי שיוכן ע"י היזמים ובהנחיית המשרד לאיכות הסביבה.

ו. פסולת -

(1) טרם הוצאת היתר בניה ייקבע מיקום גודל וסוג המתקנים לאצירה ולטיפול בפוסלת, ובתנאי שיבטיחו מניעה מוחלטת של מפגעים תברואיים וחזותיים.

(2) לא תותר הצבתם של מתקנים, מכולות וכו' אלא בתחום המגרשים של המבנים והשטחים יוצרי הפסולת.

(3) יובטח טיפול תזותי להסתרה נאותה של מתקנים כנ"ל.

(4) פעילויות יוצרות "פסולת מסוכנת" - כהגדרתה בחוק, חייבות בסילוק כדין, לאתר רמת חובב.

רח"ל - הנ"ל - ב' מיקוד 65133
טלפון 03-664631, פקס 03-655074

משה
חברה לשכנו בנין ותחום בעים

חתימת יוזם התכנית :

מ. שכנות
חברה ליסוד שכונות ותחום בעים

חתימת הבעל הרשום של הקרקע :

ג. גרשמן
אדריכל הע"מ

חתימת עורך התכנית :

דיסק 10 (עופר 1)

הערות	קוני בנין		סה"כ יח"ד באזור	שטחים מחתת לכניסה הקובעת לבנין	שטחי שירות	שטח הבניה במ"ר לשמוש עיקרי	מספר קומות מספרי מ"ר	שטח מגרש מינימלי	מס' יח"ד לדונם/נסו	מספר מגרש	סימון בתשריט	אזור	
	חזית	אחורי											
מוסכים מותרים על קו בנין קידמי וצדדי 0.00. גובה עד 2.20 עם גג בין 2 יח"ד באוחו מגרש קיר משותף. השערים יפתחו פנימה בלבד.	5	3	146	עד 30 מ"ר ליחידה מרתף	עד 50 מ"ר ליחידה	עד 180 מ"ר ליחידה כיסוי קרקע 30% עד	2 קומות, ויעיאה לגג ומרתף	לדו-משפחתי 600 מ"ר - לחד-משפחתי 300 מ"ר		4 - 70 72- 77 79- 80	כחול	מגורים א' צמודי קרקע	
וכן בנית מרתף למפורט בסעיף תכנון ותקנון מלתפים	5	4	48	א י 1	15 מ"ר ליחידה	עד 100 מ"ר במוצע ליחידה	3 קומות וחדרי יעיאה לגג	1,900 מ"ר	8	1-3	צהוב	מגורים ב'	
מספר הקומות וכוונת המבנה על פי בינוי באזור הוועדה המקומית	5	4	272	א י 1	25 מ"ר ליחידה	עד 110 מ"ר במוצע ליחידה	2 קומות עד 7 קומות על הקרקע + חדרי גג	6500 מ"ר	10	81-84	כחום כחום כחום כחום	מגורים ג' מיוחד	
	5	4	352	א י 1	30 מ"ר ליחידה	עד 100 מ"ר במוצע ליחידה	5 קומות על עמודים - דירות גג	2500 מ"ר	12	85-92			
דיוור זוגי בכסוף לחכנית בינוי באזור הוועדה המקומית. חניה חניה בשטח החניה של המגרש המסחר	40	3	70	עד 100 מ"ר מרתף	עד 1500 מ"ר	עד 5000 מ"ר בניה סה"כ	10 ק.	4500 מ"ר	16	93	צהוב כחום כחום כחום	בית דיוור זוגי	
בכסוף לחכנית בנין באזור הוועדה המקומית	10	10	200	א י 1	5000 מ"ר	עד 25.000 מ"ר בניה סה"כ	4 ק.	57,000 מ"ר	6	94	צהוב כחום כחום כחום	בית אבות	
שטח למסחרי ומשרדים. חניה לשטח מסחרי חניה בשטח המגרש. בכסוף לחכנית בנין באזור הוועדה המקומית בחקלו הדדומי של של המגרש יביצע מגרש חניה לצרכיהם של המגרשים 100. בעלי מגרש 100 יוכלו לביע את החניה לפני בניית	5	5	-	עד 30% מרתף		30% בקומת קרקע 20% קומה א' 20% קומה ב'	3 ק.	10,700 מ"ר	-	95	אפור כחום כחום סגול	שטח מסחרי	

זכויות הבניה על פי נת/7/400 בכפוף לתכנית הבנוי באישור הוועדה המקומית והמחוזית ובכפוף לסעיף 22 לתקנון	בהתאם לתסריט	-	--	אחוזי בניה: 40% לקומה סה"כ 80%	גובה עד 2 קומות	מרכז להנשרת כלבי הנחיה לעיוורין שיכלול: מבנה מגורים למדיינים ולמשחקים העיוורין משרדים, ומבנה למגורי הכלבים	96	חום בחום	שטח לבנין ציבורי
בהתאם לתכנית מחאר נת/7/400 בכפוף לתכנית הבנוי באישור הוועדה המקומית	בהתאם לתסריט	-	--	--	7/400/נת	כהתאם לתכנית מחאר נת/7/400	78 עד 97 100	חום בחום	שטח לבנין ציבורי
		-	--	--	7/400/נת	בהתאם לתכנית מחאר נת/7/400	71 -101 עד 111 -119 עד 121	ירוק	שטח ציבורי פחוח

מ.ש.מ. ש.מ.ת.
חברה ליסוד שגומת היתוך בע"מ

מ.ש.מ.ב.
חברה לשכון בנין ופוחו בע"מ

ג.ל.ג.מ.
אחידים גל"מ