

משרד המונים
מינהל מחוז המרכז - רמת
12-08-1994
נתקבל
 ח"מ

חוק הליכי תכנון ובניה

הוראות השעה - תש"ן - 1990

תכנית לבניה למגורים

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מס' - נת/במ/307/28/ד"א

שינוי לתכנית מתאר נת/7400/נת/100/ש-1(85)
 לתכנית מתאר מקומית מס' - נת/28/307

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965.

עפ"י תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוך הפניקס, מתחום המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 התשנ"ב - 1992

אישור תכנית מס' נת/במ/307/28/ד"א
 הועדה לבניה למגורים (מס.)
 החליטה ביום 4.9.94 לאשר את התכנית.
 מינהל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

- | | | | |
|----|---------------|---------|--|
| 1. | מקום התכנית | מקום : | נתניה. |
| | | מחוז : | המרכז. |
| | | נפה : | השרון. |
| | | גוש : | 8274. |
| | | חלקות : | 22.21.7. בשלמותן/48 - חלק מחלקת |
| 2. | בעל הקרקע | : | חב' משה שקד ובניו זע"מ, ועיריית נתניה. |
| 3. | יוזם התכנית | : | חב' משה שקד ובניו בע"מ. |
| 4. | מתכנן התכנית | : | א. גבריאלי - ע. כ"ץ - אדריכלים. |
| 5. | שטח התכנית | : | 29.15 דונם. |
| 6. | גבולות התכנית | : | מסומנים בתשריט בקו כחול. |
| 7. | קנה מידה | : | 1:1250. 1:500. |
| 8. | מסמכי התכנית | : | התכנית כוללת: |

- א' : 5 דפי הוראות בכתב (להלן - התקנון).
 טבלת יעודי שטחים (להלן נספח מס' 1).
 לוח הקצאות (להלן נספח מס' 4).
 ב' : גליון תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
 ג' : נספח בנוי עקרוני בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 2).
 ד' : תשריט חלוקה בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 3).
 ה' : נספח מערכות מים וביווב בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 5).
 ו' : התייחסות לסעיף 5.3 לתמ"א 31 (נספח מס' 6).

9. מטרת התכנית :
- א' : להשלים לפרט ולשנות התחום המסומן ד' בתכנית המתאר המקומית נת/28/307. ע"י: אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב' : קביעת הוראות מיוחדות לאיזור פגורים ושטח לבניני ציבור.
- ג' : קביעת זכויות בניה, קווי בנין ומספר קומות.
- ד' : קביעת הוראות בנוי ופתוח לשטח הכלול בתכנית.
- ה' : רישום שטחים ע"ש הרשות.
10. כפיפות לתכניות אחרות :
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1(85) לרבות תיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן, כן הוראות תכנית מתאר מקומית נת/28/307.
- במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.
11. תכנית בינוי ופתוח :
- א' : תכנית הבנוי שבנספח מס' 1 הינה תכנית עקרונית בלבד ומנחה לגבי מגמות התכנון. היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו בתנאי שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית בנוי ופתוח לכל השטח הכלול בתכנית בקמ. 1:250.
- א' : תכנית הבנוי תכלול:
- העמדת וגובה המבנים, מפלס 0.00 + בכניסה לבתים.
- ב' : קביעת תשתיות לחשמל טלפון מים, ניקוז, מערכות ביוג, מתקנים לאיסוף ופינוי אשפה, מתקני גז וכו'.
- ג' : כניסות לבתים וכניסות לחניות, פתרון לחניות, שבילים להולכי רגל, ופתרון לתנועה בתחום המגרש לכלי רכב והולכי רגל
- ד' : תכנית פתוח תכלול:
1. תכנית גנון והשקיה.
 2. תכנית נקוז.
 3. תכנית לתשתיות ביוג.
 4. תכנית לתשתיות מים, חשמל, טלפון וכבלים.
 5. מערכות חשמל, טלפון וכבלים תהיינה תת-קרקעיות.
- ה' : יותרו השינויים הבאים בשלב ההיתר שלא יחשבו לשנוי תכנית הבנוי והפתוח באישור מהנדס העיר:
1. שינויים במיקום המבנים ובתנאי שלא יחרגו מקוי הבנין.
 2. שינויים במיקומי החניות ובהסדרי התנועה ובתנאי שישמר מס' החניות שיאושר בבנוי.

- ו' : כל זאת בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 13.
- ז' : תכנית הבנוי תכלול פתרון תכנון לפניה חפשית ימינה מרח' הויסמנס לרח' סוקולוב.
12. מגרש לבניני ציבור :
- הבניה במגרש לבנין ציבורי תהיה לבי"ס יסודי בהתאם לתכנית בינוי למגרש. תכנית הבינוי תקבע: תכנית קרקע ושטח בניה כולל מותר בכל הקומות. מיקום המבנים במגרש והמרחק בין המבנים. תכנית בינוי זו תלווה בתכנית פיתוח מפורטת, הכל עפ"י הנחיות מח' מהנדס העיר באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. הוראות מיוחדות במגרשים למגורים : א' :
- מרתפים: בנוסף לשטחים הבנויים המותרים על מגרש, תותר הקמת מרתפים לשימושים הבאים: חניה, חדרי מכונות, חדרי משאבות, ושאר מתקנים משותפים לדיורי הבית, מחסנים דירתיים בשטח של 3.0 מ"ר ליה"ד. המרתפים ייבנו בתוך קו המתאר של הבית. מרתפים לחניה ייבנו בגבולות המגרש, בקו בנין צדדי ואחורי - 0.00 מ' ובקו בנין קדמי לרחוב - 5.00 מ'.
- ב' : קומה מפולשת: בנוסף לקומת הכניסה לבית במפלס 0.00 + תותר בניית קומת ביניים ששטחה לא יעלה על 50% משטח קומה טיפוסית, וגובהה הפנימי לא יעלה על 2.50 קומת הכניסה וקומת הביניים יורשמו כרכוש משותף ע"ש כל דיירי הבית. תותר סגירת קומת הביניים בהיקפה לשימושים לרווחת הדיירים כגון ח.ועד-בית מועדון, ח.משחקים לילדים וכדו'. גובה קומת כניסה כולל קומה מפולשת לא יעלה על 5.50.
- ג' : אנרגיה סולרית: הפתרון להצבת קולטים אמצעים אחרים לאנרגיה סולרית יהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
- ד' : חישוב שטחים: בחישוב השטחים העיקריים יחושבו שטחי הדירות בלבד בטמפוצע של 100 מ"ר ליה"ד. חישוב שטחי השירות עפ"י נספח מס' 1 (טבלת יעודי שטחים).
- ה' : הנחיות פתוח שטח: המעברים הפנימיים יהיו מרוצפים ומגוננים ויהוו דרכי גישה לחניות הולכי רגל וכניסות לבנינים. המעברים והחניות יהיו מרוצפים בריצוף משולב.

לא תוקמנה גדרות מכל סוג שהוא בין מגרשים למגורים, והפיתוח יהיה אחיד ורציף. גדרות תותרנה רק בגבולות המגרשים למדרכות, ולשטחים למבנה צבור הגובלים בשטח התכנית. בכל מקרה לא תותרנה גדרות אטומות מעל $0.60 + \text{מ}^2$ ממפלס המדרכה להוציא גדרות למבני ציבור.

ו' : עצוב המבנים: חזיתות המבנים יהיו מצופים בחומר קשיח כגון: שיש, אבן נסורה, פסיפס, מרמורינה, או כל חומר אחר בתאום עם מהנדס העיר.

14. הסדרי תנועה וחניה א' : הקצאת מקומות החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י תקנות התכנון והבניה - הקצאת מקומות חניה התשמ"ג - 1983.

ב' : תירשם זיקת הנאה וזכות מעבר למעבר כלי רכב והולכי רכב בין המגרשים, הן בחניה והן בשבילים החוצים את המגרשים למגורים.

ג' : תתוכנן פניה חפשית ימינה מרת' הויסמנט לרח' סוקולוב ותבוצע ע"י היזם.

15. הוראות שונות א' : אספקות מים, חשמל, ביוב עירוני, ניקוז וסילוק אשפה, יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר. חיבור חשמל טלפון וכבלים בתחום המגרשים למגורים, יבוצעו בחיבורים תת-קרקעיים. תאורת החניות בתחום המגרשים תחובר לבנינים. יש לכלול גם קריאה ממוחשבת של מוני מים הן בשטחים הציבוריים והן בפרטיים.

ב' : תחנת טרנספורמציה: איתור מבנה נפרד לתחנת טרנספורמציה עפ"י דרישת ח.ח. יהיה שעון היתר בניה, אך לא יהווה שיוני לת.ב.ע. מבנה הטרנספורמציה יהיה תת-קרקעי.

ג' : ביוב
1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן שיפול אנודי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וזרמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

4. טופס 4, יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוט בהתאם להג"ל.
5. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לו"ז להיתחברות למערכת המרכזית.

16. רישום שטחים א' : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם ללוח הקצאות וללא תמורה.

ב' : המגרשים למגורים יהוו כל אחד יחידת רישום נפרדת לפי תשריט חלוקה לצרכי רישום.

17. חישוב שטחים : התכנית ערוכה על רקע מפת מדידה טופוגרפית שהוכנה ע"י מודד מוסמך - בן-ציון לזר, מיום 6.7.93.

18. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות החוק.

19. ביצוע התכנית : תחילת ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה. כביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

א' : 100% תשתיות.

ב' : 20% מהשלדים של המבנים למגורים.

ג' : ביצוע בפועל שלי המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

א. גבריאל ע. כ"ץ
אדריכלים
שלמה האל 3 תל-אביב
טל. 03-285706 / 287047

חתימת המתכנן

משה שקד ונניו בע"מ

חתימת הרוזן

משה שקד ונניו בע"מ

חתימת בעל הקרקע

תאריך: 1.5.94
מספרינו: 584/93

טבלת יעודי שטחים וזכויות בניה - נספח מס' 1

קו	שטח בניה מירבי במ"ר			מס' קומות	מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	סימון בתשריט	האזור				
	שטח שטח		עיקרו בכל הקומות										
	שטח שטח	שטח שטח											
בנין	* מרתפים	בכל הקומות	בכל הקומות	6 ע"ע	24	1249	1	כתום	מגורים מיוחד				
		1050	720	2400	6 ע"ע	24	1722			2			
	בתשריט		בכל הקומות	בכל הקומות	6 ע"ע	24	1723			3	כתום		
			1500	720	2400	6 ע"ע	24			1723			3
			1350	720	2400	6 ע"ע	24			1723			3
			1500	1020	3400	9 ע"ע	34			1718			4
			1350	1080	3600	9 ע"ע	36			1723			5
			1450	720	2400	6 ע"ע	24			1836			6
			1600	720	2400	6 ע"ע	24			1844			7
			1450	1080	3600	9 ע"ע	36			1835			8
	1600	1080	3600	9 ע"ע	36	1845	9						
						15495	סה"כ						
	45% שטחים עיקריים 15% שטחי שרות			3	ליעוד בי"ס	9004	10	חום	מבני צבור				
						4660		חום בהיר	דרכים				
	12850	7860	26200		262	29159			סה"כ				

* שימושי מרתף ראה סעיף 13-א.

א. קו בנין קו הבנין הינם כמסומן בתשריט.

ב. מס' קומות מס' הקומות המירבי המצוין בטבלת השטחים ובתשריט הינו בנוסף לקומת הביניים המפולשת.