

15/547/נ

חוק הליכי התכנון (הוראת השעה) התש"ן 1990
מרחב תכנון מקומי נתניה

משרד הפנים

תכנית מתאר חלקית נת/במ/15/547
מיוזם על ידי משרד הפנים - תש"ן
27-1-1993 ולתכניות מתאר חלקיות נת/400/7 ו - נת/100/ש-85
ולתכניות מפורטות נת/228/7 ו - נת/547/6
תכנית אחוד וחלוקה מחדש
עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 -
תק"מ
עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים)
תשנ"ב 1992

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: השרון
עיר: נתניה
גוש: 8242
חלקות: חלקה 4 - בשלמות
חלקה 3 - חלק

2. שם התכנית: תכנית זו תקרא נת/במ/15/547

3. בעלי קרקע: פרטיים: השקעות אפרים בן יצחק בע"מ

4. יוזם התכנית: השקעות אפרים בן יצחק בע"מ

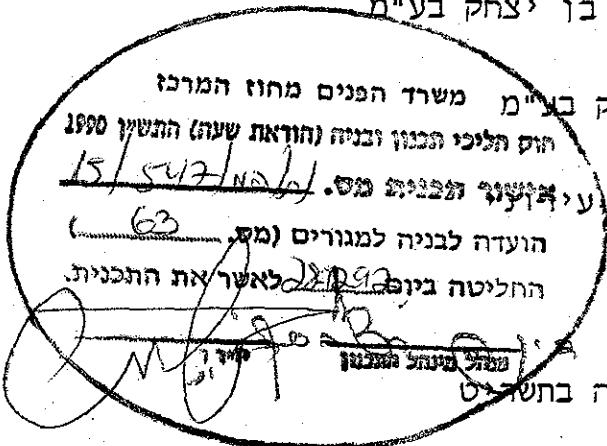
5. עורך התכנית: ח.כ אדריכלים ותכנון ע"י ע"מ

6. שטח התכנית: 17,329 דונם

7. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול כהה בתשריט

8. מסמכי התכנית: א.דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
ב.תשריט בקנה מידה 1:500 ותשריט סביבה בקנ"מ 1:2500
(להלן: "התשריט").
ג.טבלת שטחים ויעודי קרקע ותשריט לאחוד וחלוקה (להלן
נספח מס.1).
ד.בנוי עקרוני (להלן נספח מס.2).
ה.נספח חניה ופיתוח עקרוני.
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלימותה.

9. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכניות המתאר החלקיות נת/547/6
נת/6/547 ותכניות מפורטות נת/228/7 ו - נת/229/6 בין היתר
במטרה של שקום, פינוי ובינוי מחדש של שכונת הרומנים ע"י
א.קביעת יעודי קרקע כאזור מגורים מיוחד.
ב.קביעת הוראות בנוי בנושאי העמדת בניינים קוי בנין, שטח
בנין, כמות דירות ומספר המבנים.
ג.קביעת אחוד וחלוקה חדשה למגרשים.
ד.קביעת שלבי בצוע.



10. יחס לתכניות אחרות
- א. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית המתאר נת/7/400 ותכנית המתאר החלקית נת/6/547 לרבות התיקונים לתוכניות.
ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.
11. הוראות לאזור מגורים מיוחד
- א. אזור מגורים מיוחד נועד לבניית מבני מגורים עד 12 קומות ע"ע שירשמו כבתים משותפים במירשם המקרקעי, ובסה"כ עד 240 דירות.
1. שלב א' יכלול 108 יח"ד והדירות ירוכזו בבניינים 1,2,3.
2. שלב ב' יכלול 132 יח"ד ואלה ירוכזו בבניינים 4,5,6.
ב. הבנוי המוצע בנספח מס. 2 מציג באופן עקרוני את המבנים וקובע את קווי הבניה.
ג. שטח דירה במוצע יהיה עד 115 מ"ר - כשימוש עיקרי + 70 מ"ר לשטחי שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה.
12. חישוב שטחים
- התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית של בן ציון לזר מיום 22.8.91 (מודד מוסמד, רשיון מס. 296) ותכנית חלוקה מצבית מיום 3.3.92 שטחים מוצעים נמדדו גרפית.
13. רשום שטחים
1. רישום השטחים יעשה על פי מפה לצרכי רישום.
2. השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה כחוק, במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.
14. הוראת בניה לשב"צ מעורב ושצ"פ
- מגרש 1007 ישמש להקמת 2 כתות גן או מעון יום בשלוב עם גנון ופתוח נוף. תכנית בנוי ופתוח למגרש זה תוגש לאשור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.
תכנית הבנוי תראה שלוב מירבי של הבניה בפתוח השטח.
15. הוראות בנוי ופתוח
- א. תבורי חשמל, מים, גז, יהיו תת קרקעיים. התחברות המבנים למערכות מים, ביוב, נקוז/תעול וסלוק אשפה בהתאם להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.
קריאת מוני מים ממוחשבת והכנה לחבור טלביזיה בכבלים עפ"י מפרטי העיריה.
ב. תכניות פתוח הכוללות גבהי דרכים, חניונים, שבילים, תאורה גנון, סדורי אשפה, מתקני גז, נקוז, שילוט חומרי רצוף ורהוט רחוב, יוגשו לאשור הועדה המקומית.
ג. שנוי הבנוי והעמדת המבנים יתאפשר באשור הועדה המקומית ובלבד שישמרו שטחי הבניה לכל בנין, מס' יח"ד לכל בנין, המרחקים המינימאליים שבין בנין לבנין, קווי הבנין וגבולות החלקה ומס' מקומות החניה.
16. תנאים להיתר בניה
- א. יש להגיש נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:250 הכוללת מתקני אשפה, באשור הועדה המקומית.
ב. יש להכין תכנית עיצוב ארכיטקטונית המפרטת חזיתות חומרי גמר ופיתוח בקנ"מ 1:250, באשור הועדה המקומית.
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתרי בניה במועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית לרבות כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבנה צבור, גנים וכיו"ב, אלא אם כן תבוצענה עבודות התשתית בתוך החלקות ע"י מבקשי ההיתר בהתאם להסכם פתוח בין מבקש ההיתר לבין העיריה.

17. חניות ישולבו בבניה ובתכניות הפתוח ועל פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, וכן תכנית המתאר נת/7/400 - חניה.

18. מרתפים תותר בניית מרתפים, בתנאי שתקרתם לא תעלה 1.2 מ' מפני הקרקע מסביב לבנין. המרתפים ישמשו לשרותים טכניים והנדסיים, מקלט ואחסנה. שטח האחסנה לא יעלה על המותר בתכנית המתאר נת/7/400. לדירות צמודות קרקע, תותר הצמדת מרתף מגורים. מרתפים לא ישמשו כשמוש עיקרי.

19. חומרי גמר צפוי הקירות יהיה מחומרים יציבים וברי קיימא.

20. שטחי בניה חשוב שטחי בניה עפ"י תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 שטחי המרתפים ועליות גג יכללו בשטחי השרות.

21. היטל השבחה יוטל ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

22. שלבי בצוע א. תכנית זו תבוצע במשך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית בשני שלבים (המסומנים בתשריט בקו כחול מרוסק). שלב א' יבוצע תוך שנתיים ויכלול: את הבניינים 1,2,3, כחילת ביצוע התכנית תחשב סיום כל היסודות. שלב ב' יכלול את הבניינים 4,5,6, ויבוצע במקביל לשלב א' או לאחריו ובלבד שבוצעו התשתיות המספיקות כאמור בסעיף 15. בצוע 100% תשתיות תוך שנתיים.

ב. במידה ולא תבוצע כל התוכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יש להביאה לדיון מחדש בוועדה המחוזית.

23. הוראות בנושא איכות הסביבה
שפכים:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ומתקן טיפול איזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם הטיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל. ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת תומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
6. היתרי הבניה יותנו בביצוע תכנית לפתרון כאמור לעיל. ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
7. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

בעלי הקרקע חברת השקעות
אפרים בן יצחק ב"מ

יוזם התכנית חברת הש
אפרים בן יצחק ב"מ

עורך התכנית גב טטרן
אדריכל וכוונה ערים
מס' רש"מ 2254