

4009235

אגף רישוי ופיקוח

תאריך 16/2/97

חתקבל, מסי פניה 805/96

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית שנוי מתאר נת/מק/307/28-נ-5

שנוי לתכנית מתאר מקומית נת/307/28-נ

ולתכניות מתאר נת/400/7; נת/100/ש-1-85

עפ"י תקנות חשובי שטחים - תקון 33 לחוק.

מסרד חשבים
 שירות מחוז המרכז - רמת
 30-7-1997
 נ. ג. ק. ג. ל.
 ש. מ. ג.

ועדה מקומית נתניה
 אישור תכנית מסי מק - נת/מ/307/28-נ-5
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מסי 23 כיום 22.2.97
 יו"ר הועדה
 מנהל התכנון

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית שנוי מתאר נח/מק/307/28/ג-5
שנוי לתכנית מתאר מקומית נח/307/28/ג'
ולתכניות מתאר נח/400/7; נח/100/ש-1/85

1	שם התכנית	תכנית זו תקרא נח/מק/307/28/ג-5 שנוי לתכנית מתאר.
2	מסמכי התכנית	התכנית כוללת תקנון בן 5 דפים, לוח זכויות והוראות בניה, תשריט בק.מ. 1:250, 1:2500 ו-1:5000 ונספח בנוי עקרוני בק.מ. 1:250, המהווים כל אחד חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3	גבולות התכנית	תכנית זו תחול על השטח המותחם בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.
4	שטח התכנית	1.996 דונם.
5	גושים וחלקות	גוש 8274 חלקות 428, 429 בשלמות.
6	המקום	נתניה - רח' עמק חפר, נפת השרון, מחוז המרכז.
7	יוזמי התכנית	יוסף ואסתר ויינשטיין.
8	בעלי הקרקע	יוסף ואסתר ויינשטיין.
9	עורכי התכנית	עפר סבר - דן וינטראוב אדריכלים.
10	סמונים בתשריט	כמצויין במקרא בגוף התשריט.

11. מטרת התכנית
- א. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית, כולל הנחיות בנוי.
ב. שנוי מס. יח"ד לדונם מ-2 ל-4 ללא תוספת שטחי מגורים. סה"כ 8 יח"ד.
ג. שנוי קו בנין צדדי - אפס בין שתי החלקות 3.0 מ' במקום 4.0 מ'.
12. יחס לתכנית המתאר
- על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנות תכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש/1 (1985) על כל התקונים להן וכן הוראות תכנית המתאר המקומית נת/28/307/ג' במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. שמושי קרקע (תכליות)
- אזור מגורים א' מיוחד ישמש לבנית בתי מגורים צמודי קרקע (כולל מבני עזר וחניה מקורה).
14. חריסת מבנים
- לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסתם ופנוי ההריסות. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש ההיתר.
15. חניה
- החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ותכנית נת/87/7/400 "חניה". חניה מקורה בשלוב עם הבנין הראשי מבניה קשיחה או מבנה קל בנפרד מהמבנה הראשי בקו בנין קדמי 2.0 מ'. באשור אגף התשתית.
16. מרתפים
- תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים ובלבד שמפלס תקרתו לא יעלה על 1.10 מ' מעל פני הקרקע, גובהו לא יעלה על 2.20 מ', המרתף לא ישמש למגורים או לכל שמוש עיקרי שהוא. לא תותר כניסה למרתפים אלא מתוך המבנה. קוי בנין המרתף בקונטור הבנין.
17. תשתיות
- התחברויות המבנים לביוב, נקוז/תעול, אספקת מים ודרכים בהתאם להנחיות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.
18. בניה בקרבת קוי חשמל
- א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו משוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לחלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

מתיל קצוני מציר הקו

5.25	5.0	קו חשמל מתח נמוך 220v
6.50	5.0	קו חשמל מתח גבוה 33kv
3.00	9.5	קו חשמל מתח עליון 150kv

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. שאין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק הקטן מהאחור לעיל יש לקבל הסכמת חברת חשמל למרחקים המינימאליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.

א. חומרי הגמר של המבנים יהיו יציבים ותקניים.

19. הוראות עצוב
ובנוי

ב. גדרות חזיתיות מאבן לקט בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית. 30 מ' מצומת דרכים לא יעלו הגדרות על גובה של 0.6 מ'.

ג. מבנה החניה בקו אפס קדמי ינתן בתנאי שדלתותיו יפתחו כלפי פנים.

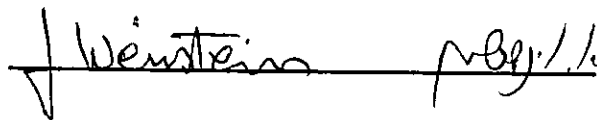
ד. בניה של מבנה החניה בקו אפס צדדי תותנה בנקוד מי הגשמים מהגגות באופן שלא יזרמו למגרש שכן. קיר בנוי בקו אפס צדדי יהיה ללא פתחים לכל גובהו - (אטום).

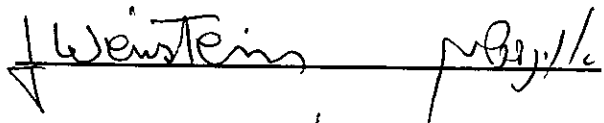
ה. גובה מפלס כניסה קובעת לבנין לא יעלה על 0.80 מ' מעל מפלס הכביש.

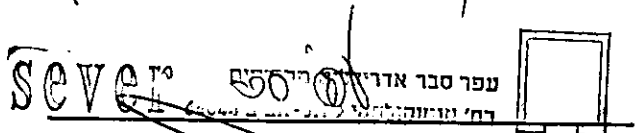
ו. מזגנים, דודי חמום וציוד טכני יוסתרו מחזית המגרש באמצעות בנית מסתור או שלוב בפתוח המגרש.

- ז. בליטות מקומיות כדוגמת כרכובים (קרניז), אומנות (פילסטר), גבלית (ארקר) ואדניות שמטרתם שפור עצובו של מבנה והסתרת מתקנים טכניים לא יעלו על 0.60 מ' מקו הבנין.
- ת. פחי אשפה ימוקמו כחלק מגדר הבית בחזית הרחוב, כאשר פתח שליפת הפחים לא יפנה אל הרחוב. בחלקו העליון של מבנה פח האשפה תשולב אדנית.
- ט. פרגולות ללא סכוך או קרוי יותרו בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. כפוף לתכנית עצוב ארכיטקטונית באשור הועדה המקומית. פרגולות יבנו במתכונת אחידה לפי פרט באישור מהנדס הועדה המקומית והרשות המקומית.
- י. בגגות משופעים לא יעלה שפוע הגג על 60%. קולטי שמש ישולבו בשפוע הגג.
- יא. באזור מגורים א' מיוחד לא יותר להקים מבני עזר כלשהו בנפרד מהבנין העיקרי, למעט חניה מקורה. באזור מגורים עם קו בנין צדדי אפס בין יח"ד, יש לתאם חזיתות המבנים הסמוכים מכל צד (במרחק 5 מ' לפחות) בנוגע לצורת הגג, שפועו וגובהו, מפלסי הכניסה, מפלסי המעקות, חומרי הגמר וצורת החלונות באשור מהנדס הועדה המקומית.
- יב. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעצוב הבנין, הגדר או הגינה ובלבד שלא יראו מהכביש. דודי שמש יהיו בעלי צללית נמוכה. מיכלי גז תת קרקעיים. דודי מים בתוך חלל הגג בגג משופע מסתור מתאים יותקן בגג שטוח.
- יג. פילרים (תח"י), ארונות סעף (בזק), ומיכלי אשפה ישולבו בגדרות וקירות תומכים. חבורי חשמל, טלפון, כבלים (טלביזיה) יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש.

20. גגות
לא יותר שמוש בחלל הגגות רעפים או יציאה מחלל הגג למרפסות גג (אם קיימות).
21. הוראות שונות
התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך - אריה פלנר מס' 561 מעודכנת מיום 20.2.96. אחרי האשור הסופי תוגש תכנית לצרכי רשום כתנאי למתן תוקף.
22. חשובי שטחים
חשוב שטחי הבניה עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
23. הריסה
לא יוצאו היתרי בניה במגרשים, בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסתם ופנוי ההריסות. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש ההיתר.
24. היטל השבחה
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
25. שלבי בצוע
בצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.

 חתימת היוזם

 חתימת בעלי הקרקע

 חתימת עורך התכנית

~~דו ווייזאונג
דין על פני ערים
00. רישום 35~~

לוח זכויות והוראות בניה:

תכסית (הכולל שטחי שרות %)	מס' יח"ד	שטח בתכנית (מ"ר)	יעוד האזור
38% כולל מבני עזר על קרקעיים	סה"כ 8 יח"ד	1996	מגורים א' מיוחד

זכויות בניה מוצעות

קווי בנין	מס' קומות גובה (מ')	סה"כ		תת קרקעי (-3.00)		על קרקעי (+0.00, +3.00)	
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5.0 מ' קדמי	2 קומות 9.0 מ' + מרתף / מסד	1120	998	748	-	372	0.00
3.0 מ' או אפס צדדי							998
6.0 מ' אחורי							+3.00

פרוט שטחי שרות בממוצע ליח"ד

93.5 מ"ר מרתף 30 מ"ר חניה 10 מ"ר מחסן 6.5 מ"ר ממ"ד = 140 מ"ר ליח"ד.

סה"כ 1120 מ"ר לשמונה יח"ד.

זכויות בניה קיימות עפ"י נת/28/307/ג' - אזור מגורים א'

קווי בנין	מס. יח"ד	מס' קומות	תת קרקעי	על קרקעי
5.0 מ' קדמי	2 יח"ד	2 קומות	מרתפים	עיקרי - מגורים
4.0 מ' צדדי	למגרש	+ מרתף		
6.0 מ' אחורי	סה"כ 4 יח"ד	או קומת מסד	בקונטור הבנין	50% = 998 מ"ר