

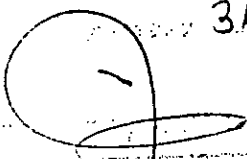
4 4009275

מחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/5/553

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400, לתכנית נת/100/ש-1(85)
ולתכנית מפורטת נת/94.

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי
בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992.

מס' תכנון: נת/5/553
תאריך: 31.3.96


ועדה מקומית לתכנון ובניה
מחוז תל-אביב - נתניה
25-0-1000
7 3 3 7

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
כינוסה מס' 9 מיום 9.3.94
יו"ר הועדה
מנהל הועדה

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.
המגיש: עיריית נתניה.

תכנון: אהלי דורון - גל אביב, אדריכלים ומתכנני ערים.
שמאות: יובל דנוס - אסתר סהן, שמאי מקרקעין.
מדידה: יצחק בן-אבי, מודד מוסמן.

מחוז תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/553/5

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400, לתכנית נת/100/ש-1(85)
ולתכנית מפורטת נת/94.

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים על פי פרק ג'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי
בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992.

1. מקום התכנית: **מחוז: המרכז**
נפה: השרון
מקום: צפון נתניה, בין הרחובות עמק חפר, טרומפלדור
וההגנה.
גוש: 8231 חלקות: 18 - 22, 24, 26, 29.
 2. בעל הקרקע: **שוניים.**
 3. היוזם: **הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.**
 4. המגיש: **עיריית נתניה.**
 5. המתכנן: **אהלי זורון - גל אניב, אדריכלים ומתכנני ערים.**
 6. שטח התכנית: **7.712 דונם.**
 7. קנה מידה: **1:500, 1:1000.**
 8. גבול התכנית: **כמסומן בתשריט בקו כחול.**
 9. מסמכי התכנית:
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:1000, ו- 1:500 (התשריט).
 - ג. נספח בנוי וחניה בקנ"מ 1:250 (נספח בנוי)
 - ד. טבלת הוראות בניה (להלן: נספח 2).
 - ה. לוח איזונים והקצאות (להלן: נספח 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית - מהווה - חלק - בלתי - נפרד - מהתכנית בשלמותה.
10. מטרת התכנית א. שינוי גבול הרה-פרצלציה המסומן בנת/7/400 וקביעת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים (לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965) לחלקות 22 - 18 בלבד.
 - ב. קביעת יעודים ושימושים לקרקע.
 - ג. הקצאת מגרש ביעוד ש.צ.פ. והקצאת מגרש ביעוד ש.ב.צ לשמוש גני ילדים.
 - ד. קביעת הוראות בנוי למגורים, העמדת המבנים, מספר הקומות הבינוי וקוי הבניה.
 - ה. קביעת שטחי הבניה למטרות עיקריות ושרות.
 11. כפיפות לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר (הוראות מעבר) נת/7/400, נת/100/ש-1 וכן תכנית מפורטת נת/94 לרבות השינויים שיחולו בן מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תיהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
2/...

12. פרוט מונחים והגדרות:-

- א. בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה. למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
- ב. **תכליות שמחיי השירות** :- למען הסר כל ספק, תכליות שמחיי השירות במרתפים ובקומות העליונות יהיו על פי המצויין בקובץ התקנות 5422 מיום 23.2.1992, תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, ס' 9, ס"ק (ד) - על תקוניו מעת לעת.

13. **שמח מגורים מיוחד** - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

- א. התכנית קובעת שתי קבוצות חלקות:
1. חלקות 18-22 באיחוד וחלוקה מחדש כדי לאפשר הפרשת שמחים ליעוד ציבורי שצ"פ ושב"צ.
 2. חלקות 24, 26 ו-29 שאין בהן אפשרות תכנונית להפריש שמח לציבור - בתכנון בנין עיר רגיל.

התכנית שומרת על איזון בזכויות הבניה בין החלקות שבקבוצות 1 ו-2.

- ב. זכויות הבניה של המגרשים והחלקות בתכנית מפורטות בלוח האיזונים וההקצאות, נספח מס' 3. שמח הבניה למטרת עיקריות ולשרות מעל ומתחת לקרקע מפורטים בתשריט ובנספח מס' 2 "הוראות הבניה".

- ג. נספח הבינוי הוא עקרוני. הבינוי, החתכים, החזיתות והתכניות המיפוסיות המוצגים בו מבטאים באופן סכמתי את העמדת המבנים, וקובעים את מספר הקומות, מקומות החניה ושימוש בשמח חוץ נלוים. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר על ידי מהנדס העיר בשלב היתרי הבניה. פרט לכך חלות על המגרשים ההנחיות הבאות:-

ד. הוראות למגרשי ה"טוריים" מס' 2-3 :-

1. תותר הקמת קומת מרתף לשימוש יח"ד צמודות קרקע במסגרת שמחיי השירות ובתחום קוי הבנין בלבד. בשימוש לחניה, תותר בנית המרתף בקו בנין צדדי ואחורי "אפס". גובה המרתף, מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.2 מ' מגובה אמצע שפת המדרכה כדי לאפשר אוורור ותאורה טבעיים.

2. הפתרון לבניה בדופלקסים המוצג בנספח הבינוי הוא סכמתי, ונתן לבנות גם 3 קומות דירות זו ע"ג זו בתנאי שתישמר החזית המדורגת עם מרפסות גן פתוחות ובתנאי שישמר הקשר בין המגורים לבין החצרות הצמודות. לא תותר בניה ע"ג קומת עמודים מפולשת.

3. בבניה הגובלת בש.צ.פ בקו בנין אפס, במעבר הולכי הרגל לש.ב.צ, לא תותר פתיחת חלונות לכוון הש.צ.פ.

4. הערכות החניה העלית תהיה כמסומן בנספח הבינוי בתחום כל מגרש, אך כאמור לעיל תותר הרחבת/בנית מרתף לשימוש חניה כאמור בס' 1.ד.13.

ה. הוראות למגרשי "המדורגים" מס' 1, 4, 5 וחלקות: 24, 26, ו-29.

1. תותר בנית 6 יח"ד מדורגות בכל מגרש בהתאמה לשיפוע הקרקע הטבעי כמצויין בחתכים ובחזיתות שבנספח הבינוי. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.

2. תותר הקמת מרתף לכל יח"ד צמודת קרקע במסגרת שמחי השירות, בקוי הבניין, לאחסון, כביסה, מערכות טכניות ומרחב מוגן. בשמוש לחניה, נתן יהיה לבנות את המרתף בקו בנין צדדי ואחורי אפס. גובה המרתף, מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלה על 1.2 מ' מגובה אמצע שפת המזרקה כדי לאפשר אוורור ותאורה טבעיים. במגרשים (4), (5) וחלקה 24 לא תותר חניה עילית הניצבת לדרך.

3. בחלקות 26 ו-29 ובמגרשים 4 ו-5, תיהיה הבניה בקו בנין צדדי "אפס" בגבול שביניהם כדי לאפשר גינות צמודות רחבות.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:-

א. היתר בניה למגרשים 4 ו-5 וחלקות 26 ו-29, בהן הבניה בגבול המשותף בקו בנין אפס, ינתן לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית בינוי ופתוח לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני.

1) תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע תכלול :- ציון גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, החניה, גדרות וקירות תומכים, גובהם והחומרים מהם הם עשויים, שבילים, שמחי חוץ מרוצפים מפלסיהם וחומרי הריצוף, מתקני סילוק אשפה, מוני מים, גז וכיו"ב. התכנית תוכן על רקע תכנית מדידה טופוגרפית בקנ"מ 1:250.

2) תכנית עיצוב ארכיטקטוני תכלול:- העמדת המבנים, אופי חזיתות הבנינים לרבות צורת החלונות, מרפסות, גבהי הקומות, גמר גגות ופתרונות לקולמי שמש, מתקני מיזוג אויר, חומרי גימור לציפוי וריצוף, מסתורי כביסה וכו'. ינתן דגש למרכיבים הקושרים באופן פיזי ועיצובי בין הבנינים.

ב. הנתונים המפורטים בתתי סעיף קטן 14'א' (1 ו-2), יחולו על המגרשים והחלקות הנותרות שבתכנית במסגרת הבקשה להיתר.

ג. במסגרת הבקשה להיתר תוכן תכנית ביוב וניקוז לחלקה או מגרש בהתאמה לתכנית התשתית העירונית הקיימת ו/או המתוכננת במתחם התכנון ובסביבתו הקרובה.

ד. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר. תותר העברת תשתית עירונית בתחום המגרשים והחלקות לפי הנחיית מהנדס העיר.

ה. הועדה המקומית תיהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי-ספר וכיו"ב.

15. הוראות למגרש הש.ב.צ מס' 6 ומגרש הש.צ.פ מס' 8:-

מגרש מס' 6 ישמש עבור 2 כיתות גן ילדים ויפותח עם מגרש הש.צ.פ 8. במגרש מס' 8 ינתן דגש מיוחד ליצירת אלמנט שער כניסה.

16. הפקעה:-

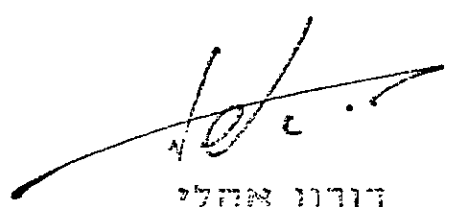
השמחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, דרך משולבת, שמח לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה עפ"י החוק במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.

17. הוראות בדבר הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה:-
הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בתחומה בהתאם לחוק התכנון והבניה ס' 69 ס"ק 12.
18. חניה:-
בנוסף להוראות בנספח הבינוני והחניה הכולל טבלת הקצאת מקומות חניה, חלות על התכנית תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983.
19. חישוב שמחים:-
התכנית נערכה על רקע מפת מדידה אנליטית שנערכה ע"י המודד המוסמך יצחק בן אבי ועודכנה ב- 15.12.94.
20. המל השבחה:- עפ"י הוראות החוק.
21. בצוע התכנית:- התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
22. חתימות:-

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז - רמלה

היוזם: הועדה המקומית - נתניה

עידכון:
09.06.92
22.08.92
10.05.93
12.12.93
21.01.94
07.03.94
12.01.95
30.01.95
12.05.95
05.05.96


דורון אהלי
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' חנקין 40 רמתנה 43465 טל. 052-32947

המתכנן:

הערות והוראות	קוי בנין במי			שטח הבניה באחוזים			מס' קומות	מס' יחידות	חלקה \ מגרש \ שטח	יעוד הקרקע		
				מחרת מי הקרקע	מגדל מי הקרקע	מס' עקריות						
	מבא	מבב	מבג	שטח שירות	שטח שירות	שטח עקריות						
	6.0	3.0	כפי המצויין בתשרים	מקסימום תכנית 30% לשומה 60% סחיב			2	4 יחידות צמ. או 6 יחידות צמ.	18 מ"ר 938 18 מ"ר 994 20 מ"ר 992 21 מ"ר 848 22 מ"ר 838 24 מ"ר 930 26 מ"ר 971 29 מ"ר 981	מגורים י' כפי נתמסגש-1	קיים	
									7712 מ"ר	סה"כ		
בבניה הוגבלת בשצ"פ ב.מ.ב. י' לא תחזו פדיות חלונות לסונו מעבר וזלכי הדגל בשצ"פ.	על פי המצויין בתשרים			85%	30%	100%	4	8	① 773 מ"ר	לרפצליה	מגורים מיוחד	
							3	5	② 632 מ"ר			
							3	6	③ 739 מ"ר			
							4	6	④ 741 מ"ר			
							4	6	⑤ 699 מ"ר			
							4	6	24 מ"ר 950			
							4	6	26 מ"ר 971			
4	6	29 מ"ר 981	לא לרפצליה									
השטח ירשם עיש עיריית נתניה במסגרת לוח הארזון וההקצאת.	על פי המצויין בתשרים			35%	80%	2			⑥ 992 מ"ר	לרפצליה	ש.ב.צ.	
									⑦ 227 מ"ר		ש.צ.כ.	
									⑧ 7 מ"ר		דרך	
									7712 מ"ר	סה"כ		

הערות ככליות :

1. תרשם זיקת הנאה לצורך העברת חשנית לשימוש עיריית נתניה.
2. תותר בבית דופלסינג, דיירות, או יח סוגי צמודות סרטג ובתנאי שישמר אפי הבניו והעיצוב במבנו.
3. לא תותר בבית על גבי סומת עמודים מפולשת.
4. תותר והסמת סרתף לכל יחיד צמודת קרמג בטי תבניו על המגרש.
5. תותר הסמת מרתף חניה במו בניו צדדי ואחודי יאפני.
6. התכליות והסומרות לשמרי השרות, עפי המצויין בתזמנות והוכנו והבניה קרשוב שטחים ואחודי בבניה בתכניו ובדיוריים. התשנ"ב - 1992.