

תכנית הנחיה

תאריך

מרחב תכנון מקומי - נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/800/34

שינוי לתכניות מתאר נת/400/7-1 - נת/100/ש/1
ולתכנית מפורטת נת/229

ע"פ תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)
התשנ"ב - 1992

התכנית
התקבל ביום 13.9.99
מ"ז תכנית
ז"ז תיק

- 1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
- נפה : השרון
- מקום : נתניה רח. פתח תקווה
- גוש : 8260
- חלקות : 308,74 בחלק
- 2. בעל הקרקע : ברדה שנטל ואחרים ע"י עו"ד יואלה בלחסן
- 3. היוזם : קבוצת שפירא זנזורי רח. פינסקר 21 נתניה. טל. 09-8849375
- 4. המגיש : קבוצת שפירא זנזורי
- 5. המתכנן : אריק שניידר - אדריכל רח' הרצל 53 נתניה. טל. 09-8821070
- 6. שטח התכנית : 0.776 דונם
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
 - א. 6 דפי הוראות (להלן : התקנון). הכוללים טבלת הוראות וזכויות בניה
 - ב. תשריט בק.ג.מ 1:250, 1:2500. (להלן : התשריט).
 - ג. נספח מס' 1 - תוכנית בינוי בק.ג.מ 1:250. - עקרוני בלבד.

השרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
1999-10-6
נתניה
תיק מס'

השרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 34/800/נת
התכנית מאשרת מבחן סעיף 108 (ג) לחוק
עדכון תאריך : 8.3.99, 16.4.99

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
הועדה המבנית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בישיבה מס' 48... מיום 18/9/98
מהנדס העיר
מסעדה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/800/34
 רח' פתח תקווה
 דף מס' 2 מתוך 6

9. מטרות התכנית :

- א. קביעת חזית מסחרית ותוספת שטחי מסחר ושירות בקומת קרקע.
- ב. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים.
- ג. הגדלת מס' קומות.
- ד. שינוי קו בניין צדדי למגורים מ-5.80 מ' ל-5.22 מ' ב-7 קומות.
- ה. קביעת קו בניין צדדי (דרומי) למסחר 0- מ'.
- ו. הגדלת מס' יח"ד מ-9 יח"ד ל-12 יח"ד.
- ז. רישום זיקת הנאה לציבור על שטח המדרכה בתחום המגרש בחזית המסחרית.

10. כפיפות לתכנית :
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש/85/1 לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן וכך הוראות התכנית המפורטת נת/229. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות. תהיה עדיפות להוראות תכנית זו.

11. פרוט מונחים והגדרות :
 בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). תש"ל להלן "התקנות".
 למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. הוראות בינוי :

הבינוי, החתכים והחזיתות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמטי את העמדת המבנה, מס' הקומות והשימוש בשטחי הקרקע. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה, פרט לכך חלות על התכנית ההוראות הבאות :

א. הבניה תהיה במבנה מגורים אחד כמצויין בנספח הבינוי. בקומת הקרקע תותר חזית מסחרית בגובה כפול, קומת עמודים חלקית וכן לובי כניסה ושטחי שירות נוספים.

ב. קוי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט ועפ"י טבלת ייעודי שטחים.

ג. חומרי גמר למבנה ולקירות פיתוח יהיו מאבן נסורה ו/או פסיפס ו/או זכוכית ו/או טיח מסוג גימורן.

ד. תותר בניית אלמנטים ארכיטקטוניים כמו : סככות חניה, גדרות, קירות תומכים, אדניות בנויות, מעקות, ארקדות בשטח המגרש ובתנאי שיהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ומתואמים עם חומרי הגמר שלו, כחלק משטחי השירות ע"פ החוק.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/800/34
רח' פתח תקווה
דף מס' 3 מתוך 6

13. הוראות מיוחדות :

- א. תותר בניית קומת קרקע מסחרית בגובה 6.0 מ' עם גלריה מסחרית וממ"ד למסחר במפלס העליון.
- ב. קו בניין צדדי לחזית המסחרית בכיוון דרום יהיה 0, בגובה 2 קומות.
- ג. התכליות המסחריות המותרות יהיו ע"פ נת/7/400.
- ד. בחזית החנויות תהיה ארקדה שעומקה עד 1.20 מ'. גובהה יתואם עם החזית המסחרית במגרש השכן מדרום.
- ה. השטח שבין גבול המגרש לחזית המסחרית ירוצף באבנים משתלבות כדוגמת המדרכה באזור.
- ו. החניה הטיפעולית תהיה במפרץ חניה בחזית המגרש לאורך החזית המסחרית, ע"י החלפת שטחים באמצעות הרחבת הדרך והסטת המדרכה על חשבון שטח המגרש, באישור אגף תשתית.
- ז. השטח בין המדרכה לחזית המסחרית בתחום המגרש ירוצף באבנים משתלבות ותרשם עליו זיקת הנאה לציבור ויותר בו נטיעות.
- ח. מבנה המגורים יהיה בן 7 קומות על קומת עמודים באגפו האחורי (המערבי) ובן 6 קומות מעל קומה מסחרית בגובה כפול באגף הקדמי (המזרחי).
- ט. הכניסה למבנה המגורים תהיה נפרדת מהחזית המסחרית.
- י. קולטי השמש יוסתרו ע"י אלמנטים ארכיטקטוניים.
- יא. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר ע"ג החזית הקדמית של הבנין לרוב. הצבת מתקני מיזוג אוויר תעשה בחזיתות הצדדית או האחורית או בגגות ותהיה משולבת בפתרון האדריכלי.
- יב. מתקני עזר לצורכי הבית בלבד לרבות חדרי אשפה, אספקת גז וכו' ימוקמו כחלק בקומת הקרקע או כחלק מפיתוח השטח.
- יג. מחסנים משותפים ופרטיים, חדרי עגלות, אופניים ומתקנים טכנים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבנין ויכללו בשטחי שירות.
- יד. בגבול האחורי של המגרש תותר הקמת פרגולה מעל חניה ע"פ ההוראות הבאות :
הפרגולה תבנה מחומרים קלים באישור מהנדס העיר ובתנאי של שתילת צמחיה מטפסת. גובה הפרגולה עד 2.20 מ'. גובה הגדר האחורית יהיה עד 1.20 מ' וגובה הגדרות בצידי הפרגולה לא יעלה על 0.60 מ'. לא תותר הגבהה נוספת בנוייה על גדרות אלו.
- טו. בגבולות המגרש הצדדיים יבנו גדרות רשת בגובה 1.20 מ' מעל מעקה בנוי בגובה 0.60 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים.
- טז. החניה למסחר תהיה בתחום המגרש מעבר למס' מקומות החניה הדרושים למגורים.
- יז. הגובה המקסימלי של הבניין יהיה 28 מ'.
- יח. פיתוח המגרש - השטח המיועד לחניה ומסעים ירוצף באבנים משתלבות ויתרת השטח תגונן.
- יט. קוי בניין יהיו לפי הפירוט הבא :
- (1) חזית מזרחית קדמית לרח' פ"ת
א. קו בניין 5.00 מ'.
ב. מרפסות קונזוליות יבלטו עד 2.00 מ' מקו בניין קדמי.
ג. ארקדה - גגון לשילוט יבלוט עד 1.20 מ' ביישור קו לגגון של הבניין הצמוד בדרום.
- (2) חזית צפונית
א. קו בניין 5.22 מ' עם פתחים לכל הקומות.
ב. 3.72 מ' בקיר אטום ללא פתחים.
ג. במרפסות יהיה קיר אטום בגובה 1.80 מ' בחזית הצפונית ומעקה רגיל לכיוון החזית.
- (3) חזית מערבית אחורית
א. 6.00 מ' ללא שינוי מהתב"ע בתוקף

תכנית מתאר מקומית מס' נת/800/34
רח' פתח תקווה
דף מס' 4 מתוך 6

4) חזית דרומית

- א. קו בניין 5.22 מ' עם פתחים לכל הקומות
ב. 3.13 מ' בקיר אטום ללא פתחים.
ג. קו בניין 0- מ' בתחום המסחרי בשתי קומות.

14. הוראות שונות :

א. אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. ביוב - יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לאיכויות הנדרשות לחיבור למתקן לטיהור השפכים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה טרם חיבורם למערכת הביוב, במתקן שיוקם בתחום המגרש.

ג. פסולת - תהיה הפרדה בין איסוף אשפה של המגורים מהמסחר.

15 חניה :

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983), וכן בהתאם להנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.

ב. חניה כפולה תותר רק בתנאי ששתי החניות ישתייכו ליחיד אחת או מסחר אחת.

16. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

17. חישוב שטחים :

התוכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בן ציון לזר מתאריך 8.9.97.

18. ביצוע התכנית :

תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/800/34
 רח' פתח תקווה
 דף מס' 5 מתוך 6

טבלת הוראות וזכויות בניה

מצב קיים

הערות	קוי בנין במי	הוראות בניה	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במייר	חלקה	סימון	איזור
	אחורי	קדמי	ע"פ אחוז	9	751	74	ורד	מגורים ה' דרך
	6.0	5.0	130%	6 ע"פ	25	308 בחלק	חום	דרך סה"כ
				9	776			

מצב מוצע

הערות	קוי בנין במי	שטח שירות במייר	שטח עיקרי במייר	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במייר	חלקה	סימון	איזור
	אחורי	קדמי	מגורים	מסחר	12	751	74	ורד	מגורים ה' עם חזית מסחרית
	6.0	5.0	480 60%	1275 169.7%	7 ע"פ	25	308 בחלק	חום	דרך סה"כ
			20 2.6%	75 10%	7 ע"פ	776			
			100 13.3%	מסחר כללי גלריה					
			600 75.8%	1350 179.7%	12				

תכנית מתאר מקומית מס' נת/800/34
רח' פתח תקווה
דף מס' 6 מתוך 6

19. חתימות

קבוצת
שפירא - זנודי

חתימת היוזם

_____:



חתימת בעל הקרקע

_____:

אריק שניידר אדריכל
הרצל 53, נתניה 42390
טל: 8822770 פקס: 8627625

חתימת המתכנן

_____:

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז רמלה :