

401165

מרחב תכנון מקומי נתניה

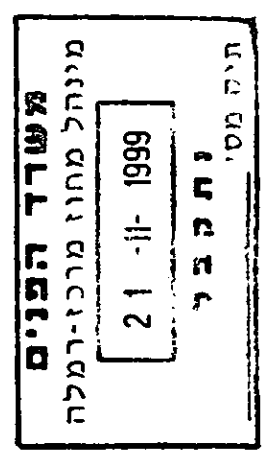
תכנית מפורטת נת/28/307-ג-9

שנוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/7/400 (93)

ולתכניות מתאר חלקיות נת/100/ש-1-85, נת/28/307/ג'

נת/28/307

תכנית
התקבל ביום 14/11/99
מס' תכנית
מס' תיק



1 שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מפורטת נת/28/307-ג-9

2 מקום התכנית מחוז המרכז
נפה השרון
שוב - נתניה
גושים: 8274
חלקות: 35 (חלק)

3 גבולות התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף כמסומן בתשריט.

4 שטח התכנית כ-3.303 דונם.

5 יוזם התכנית פרטיים: קבלי גבריאל 07407208, זולטי אלן מרק דרכון BP 500131467, פלד יוסי 03250412, שקרש שמואל 5193854, שקרק מיקייש 03224862, סימניאן שלום 027000116, וינטראוב אברהם 03154739, פלד שמואל 0742272, פלר עמליה 51410462, אלקס זבולון 2021650, אלקס דליה 9461955.

נבדק וניתן להקדיף לאשר
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תאריך מתכנן/מנהל

6 בעלי קרקע פרטיים: קבלי גבריאל 07407208, זולטי אלן מרק דרכון BP 500131467, פלד יוסי 03250412, שקרש שמואל 5193854, שקרק מיקייש 03224862, סימניאן שלום 027000116, וינטראוב אברהם 03154739, פלד שמואל 0742272, פלר עמליה 51410462, אלקס זבולון 2021650, אלקס דליה 9461955.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
אושר
30.6.98 מיום 15
יו"ר הועדה מנהל העיר

7 עורכי התכנית דן וינטראוב עפר סבר אדריכלים 09-8622614, ששת הימים 23, נתניה.

התכנית כוללת:

- א. דפי הוראות בכתב - 8 דפים (להלן: התקנון)
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 (ו-1:1250, 1:10000) (להלן: התשריט)
- ג. נספח בנוי מנחה בקני"מ 1:250, 1:500 (להלן נספח מס' 1).

מסמכי התכנית
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
ביום 8.8.99

כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

9. מטרות התכנית
1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' עפ"י נת/28/307/ג' למגורים ב' מיוחד ע"י:
- א. תוספת שטחי בנייה עיקריים מ-50% ל-70%, ללא תוספת יח"ד.
- ב. הגדרת שטחי שרות
- ג. קביעת הנחיות בינוי העמדת מבנים ועיצוב אדריכלי עקרוני.
2. הקטנת קו בניין צדדי מ-4 מ' ל-3 מ'.
10. סמונים בתשריט
- כמצוין במקרא בגוף התשריט
11. כפיפות לתכנית:
- על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400/93 ש-1 לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן. וכן הוראות תכנית נת/28/307 ונת/28/307/ג'. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.
12. הוראות בניה ועצוב
- א. כל חברי התשתיות יהיו בהתקנה תת קרקעית.
- ב. תותר אנטנה מרכזית אחת לכל מבנה.
- ג. גגות - כל המתקנים על הגג ישולבו במסתור בנוי, הגגות ירוצפו או יכוסו בחצץ לבן/חלוקי נחל.
- ד. אדניות בנויות תבננה בגגות הבתים ועפ"י נספח הבנוי. אין חובת בניית אדניות בחזית חדר המגורים.
- ה. עצים קיימים בשטח המגרש ישמרו או יועתקו למקום מאושר על-ידי מהנדס העיר.
- ו. גובה המבנים - גובה מירבי למבני מגורים בבניה צמודת קרקע בעלי גגות משופעים יהיה 11.5 מ' שימדד ממפלס ± 0.00 המאושר עד לשיא הגג. במבנים בעלי גג שטח, גובה הגג לא יעלה על 9.5 מ' ממפלס ± 0.00 . מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עפ"י תכנית הפתוח.
- ז. חזיתות - במבנים דו משפחתיים ובמבנים צמודים יותאמו חזיתות המבנים הסמוכים מכל צד (במרחק 5 מ' לפחות) בנוגע לצורת הגג, שיפועו וגובהו, מפלסי הכניסה,

מפלסי המעקות חומרי הגמר וצורת החלונות באישור מהנדס הועדה המקומית.

ח. חומרים - חומרי הגמר של המבנים יהיו יציבים ותקניים. גדרות תבנה מחומר אחיד לכל קטע הרחוב (משני צידיו), חזיתות - מחומר אחיד לכל מבנה.

13. הוראות בנוי ופתוח
- א. במגרש מס' 35/1 תותר הקמת יח"ד צמודות קרקע יח"ד דופלקס וצמודות ביניהן בבינוי של קומת קרקע + 2 קומות + קומת מסד או מרתף.
- ב. תותר בניית מרתף ו/או קומת מסד.
- ג. במידה ותיווצר קומת מסד כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של המגרש יחול התכליות המותרות במרתפים גם על קומת המסד.
- ד. מספר המבנים עפ"י נספח בנוי. הבנוי המוצע בתשריט מראה את המספר המירבי של המבנים ויח"ד בשטח התכנית.
- ה. ניתן לבצע שנויים בצורת המבנים (המופיעים בתשריט) בגבולות קוי הבנין ובהתאם לחוק.
- ו. תובטח גישה לכל יח"ד ולבריכה (אם תבנה) מדרך צבורית או המשותפת. תוגש תכנית רישום לטאבו כבית משותף.
- ז. חניות - שטחי המיסעות והחניות הלא מקורות ירוצפו במרצפות משתלבות בגוונים שונים.
- ח. מפלסי הכניסה לבתים עפ"י תכנית הבנוי והפתוח.
- ט. יוגש פרט גדר בין חלקה (עפ"י תב"ע) 17 ל-26 לאישור ועדה מקומית ובהסכמת השכן. גובה גדר בין החלקות הנ"ל (ועלפי הסכם בין בעלי החלקות) יהיה 1.8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית, והיא תחופה באבן בצידה הצפוני.

14. בליטות יתאשרו בליטות בהתאם לחוק.

15. תשתיות (הוראות שונות)
- א. התחברות המבנים לביוב, נקוז/תעול, אספקת מים ודרכים בהתאם להנחיות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.
- ב. הביוב יאסף למערכת מרכזית ויובל למתקן טיפול אזורי.
- ג. תנתן התקנת צובר גז תת קרקעי משותף בקו בנין - 1 מ'

מבנין או גבול מגרש.

- ד. תבוצע הכנה לקריאה חשמלית מרוכזת של מוני המים.
- ה. ארונות הסעף של בזק וטל"כ ישולבו בגדרות הבנויות ע"י הכנת גומחות מתאימות ועל פי תכנית הפתוח.

16. מתקני עזר

מיכלי גז ודלק ביתיים ויח' מזוג אויר ישולבו בעצוב הבנין, הגדר או הגינה, ובלבד שלא יראו מהכביש. לא יותקנו מזגני חלון בבניה על קרקעית. יתוכננו מזגנים מפוצלים כאשר יח' המדחס תותקן על הגג או בחצר בשלוב עם גדר או במרפסת בשלוב עם מסתור. תבוצע הכנה להתקנה על הגג. דודי שמש בבניה צמודת קרקע יהיו בעלי צללית נמוכה. והקולטים יותקנו מאחורי קיר בגובה 1.8 מ' בגגות משופעים יהיו הדודים בחלל הגג. קולטי שמש ישולבו בשפוע הגג. מסתורי כביסה יותקנו בחזיתות הצדדיות או האחוריות. ארובות בשלוב ארכיטקטוני עם המבנה ובהתאם לדרישות החוק.

17. בניה בקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, מתוכננים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו משוך על הקרקע מהתיל הקצוני או מציר הקו לחלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר למבנה

מתיל קצוני	מציר הקו
קו מתח נמוך 220V	5.0 מ'
קו מתח גבוה 33kV	5.0 מ'
קו מתח עליון 150kV	9.5 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק הקטן מהאמור לעיל יש לקבל הסכמת חברת החשמל למרחקים המינימאליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.

18. חניה

החניה תנתן בתוך גבולות המגרש. עפ"י תקן החניה שיהיה

בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובכל מקרה לא פחות מהמופיע בנספח הבנוי, המצורף לתוכנית זו.

19. בריכות שחיה תותר הקמת בריכת שחיה לשמוש ולרווחת בעלי הדירות ו/או אורחיהם שלא על בסיס מסחרי ועפ"י נת/93/7/400. גדור הבריכה עפ"י תוכנית הבנוי ועפ"י פרט בתכנית הפיתוח. (גדר קלה בגובה מכסימאלי - 1.05 מ' מעל קיר תומך). הבריכה - פרטית, לא מקורה, ובשטח עפ"י נת/93/7/400. הבריכה תעמוד בתקנות הרעש עפ"י חוק. היתר הבניה יוצא לאחר אשור משרד הבריאות.
20. מרתף חניה א. לפחות מחצית מהחניות, הנדרשות עפ"י תקן, יבנו במרתף חניה תת קרקעי.
- ב. המרתף ישמש למטרות שרות בלבד כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
- ג. המרתף לא יחשב במנין הקומות ויהיה חשוף בחזית אחת בלבד כלפי רחוב מסריק במערב. גג המרתף יגונן ויוצמד לדירות המגורים שמעליו. חזית קומת המרתף תהיה בנויה (ולא מפולשת) למעט פתח הכניסה. חפוי חזית המרתף יהיה תואם לחפוי הגדרות בסעיף 12 ח.
- ד. המרתף יבנה בגבולות המגרש, למעט קו בנין קדמי. תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש ועל קו בנין קדמי בתנאי פתרון מעבר תשתיות ואישור מהנדס העיר.
21. אתר עתיקות א. כל עוד קיימת בגוש 8274 בחלקה מס' 35 הכרזה כאתר עתיקות יחולו לגביה הוראות החוק בעניין עתיקות.
22. תנאים למתן היתר היתר בנייה ינתן לאחר שתוכן ותאושר תכנית עיצוב ארכיטקטונית אחידה למגרש מס' 35/1. ואישור תשריט לצורכי רישום

התכנית תערך בק.מ. של 1:250 לפחות ותפרט תכנית חתכים וחזיתות, מיקום המבנים ועיצובם, דרכי גישה וכניסות, מפלסי הכניסות, השבילים והחצרות מבני עזר חצרות משק, גידור אחיד המשלב אלמנטים של פחי/עגלות אשפה ובלוני גז, חומרי גמר, סוגי סורגים, פרגולות, אדניות בנויות וכד'.

הוכנה ואושרה תכנית פיתוח משותפת לכל הבניינים במגרש מס' 35/1 ובה סומנו מקומות החניה הדרושים וכן נקבעו בה הוראות בדבר גישה ומעבר חופשיים לדיירי כל הבניינים, וכן איסור על

הקמת גידור או מכשולים פיזיים כלשהם המונעים מעבר חופשי לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום קבוצת הבניינים.

23. בצוע הבניה של בתי המגורים, אם תבוצע בשלבים, תבוצע עפ"י תכנית ההיתר המשותפת לכל הדיירים.

24. אחזקה תמונה חברת אחזקה לטפול בשטחים המשותפים, בגנון, בשבילים ובבריכת הנוי/השחיה.

25. גביית הוצאות הוצאות עריכת התכנית, מפת מדידה וחלוקת קרקע עריכת התכנית: תכנית בינוי ופיתוח המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה סעיף 69 סעיף קטן 12.

26. הוראות מיוחדות: האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין יוכן על חשבון המבקש.

27. שלבי בצוע מייד. ניתן לבצע את הבניה בשלבים ובתנאי שכל שלב יכיל מבנן שלם ופתוח מלא הנדרש להקמתו.

28. מונחים והגדרות בתכנית זו יהיו לכל המונחים המשמעות עפ"י חוק התכנון והבניה התשנ"ה - 1965 (להלן: החוק). תקנות התכנון והבניה (להלן התקנות) ולתקונים שיחולו בהם מעת לעת, למעט מונחים המוגדרים אחרת בתכנית זו.

29. חישוב שטחים התכנית הוכנה על רקע של מפת מדידה מיום 28.8.97 של מודד מוסמך ותואמה עם תשריט החלוקה שהוכן ע"י המודד.

32 טבלת אזורים וזכויות בניה

מצב קיים עפ"י נת/28/307/ג

מגרש/ חלקה	סה"כ שטח	יעוד	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה מירבי למגרש שמוש עיקרי שרות	קווי בנין מינימליים
8274/35 ח"ח (35/1) מגרש 17	2.633	מגורים ב'	10 יח"ד	מרתף או מסד ק. קרקע + 2 קומות	50% בהתאם לנת/7/400 ונת/100/ש-1 ונת 93/7/400	קדמי 5 מ' צדדי 4 מ'
ח"ח 35/2 ח"ח 35/3	0.329 0.341	דרך דרך	-			
סה"כ	3.303		10 יח"ד			

מצב מוצע עפ"י נת/28/307/ג-9

מגרש/ חלקה	סה"כ שטח	יעוד	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה מירבי למגרש (מ"ר)		תכסית מירבית
					שמוש עיקרי	שרות	
8274/35 ח"ח (35/1) מגרש 17	2.633	מגורים ב' מיוחד	10	מרתף + ק. קרקע + 2 קומות	על קרקעי תת קרקעי	580 - 22% 790 - 30%	קדמי 5 מ' צדדי 3 מ' * 40%
מגרש (35/2) מגרש (35/3)	0.329 0.341	דרך דרך	-				
סה"כ	3.303		10 יח"ד		1843	1370	

* לא תותר כל הקלה מקו הבנין הצדדי הצפוני.

בניה באזור מגורים ב' מיוחד - מצב מוצע.

ניתן להעביר שטחים מקומת הקרקע לקומה א'

ובלבד שהתכסית הבנויה לא תעלה על 105 מ"ר ליח"ד

אם יבנה מרתף, ישמש המרתף למטרות שרות בלבד.

שטחי השרות לא יעלו על המפורט להלן, ובסך הכל על המצויין בטבלה.

תת קרקעי - חניה 600 מ"ר, ת. מכוונות 50 מ"ר, חדרי שרות 140 מ"ר.

על קרקעי - ממ"ד 7.5 מ"ר יח"ד, מחסן 15 מ"ר ליח"ד, חניה מקורה 15 מ"ר ליח"ד, ות. שרות 210 מ"ר.

שטחי הפרגולות לא יעלו על 250 מ"ר.

מצב קיים עפ"י נת/28/307/ג

מגרש/ חלקה	סה"כ שטח	יעוד	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה מירבי למגרש שמוש עיקרי שרות	קווי בנין מינימליים
8274/35 ח"ח (35/1) מגרש 17	2.633	מגורים ב'	10 יח"ד	מרתף או מסד ק. קרקע + 2 קומות	50% בהתאם לנת/7/400 ונת/100/ש-1 ונת 93/7/400	קדמי 5 מ' צדדי 4 מ'
35/2 ח"ח 35/3 ח"ח	0.329 0.341	דרך דרך	-			
סה"כ	3.303		10 יח"ד			

מצב מוצע עפ"י נת/28/307/ג-9

מגרש/ חלקה	סה"כ שטח	יעוד	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה מירבי למגרש (מ"ר)			קווי בנין מינימליים	תכסית מירבית
					שמוש עיקרי	שרות	שטח		
8274/35 ח"ח (35/1) מגרש 17	2.633	מגורים ב' מיוחד	10	מרתף + ק. קרקע + 2 קומות	על קרקעי תת קרקעי	70% - 1843 ---	22% - 580 30% - 790	קדמי 5 מ' * צדדי 3 מ'	40%
מגרש (35/2) מגרש (35/3)	0.329 0.341	דרך דרך	-						
סה"כ	3.303		10 יח"ד			1843	1370		

* לא חותר כל הקדה מקו הבנין הצדדי הצפוני.

בניה באזור מגורים ב' מיוחד - מצב מוצע.

ניתן להעביר שטחים מקומת הקרקע לקומה א'

ובלבד שהתכסית הבנויה לא תעלה על 105 מ"ר ליח"ד

אם יבנה מרתף, ישמש המרתף למטרות שרות בלבד.

שטחי השרות לא יעלו על המפורט להלן, ובסך הכל על המצויין בטבלה.

תת קרקעי - חניה 600 מ"ר, ת. מכונות 50 מ"ר, חדרי שרות 140 מ"ר.

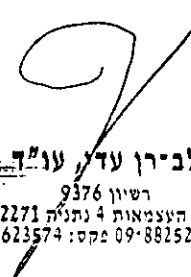
על קרקעי - ממ"ד 7.5 מ"ר יח"ד, מחסן 15 מ"ר ליח"ד, חניה מקורה 15 מ"ר ליח"ד, ות. שרות 210 מ"ר.

שטחי הפרגולות לא יעלו על 250 מ"ר.

30. הריסה הגדר הצפונית החורגת בתחום המגרש תהרס ע"י מבקשי ההיתר ותבנה מחדש על גבול המגרש.

31. היטל השבחה הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

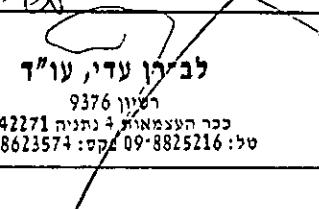
חתימות:


לבירן עדי, עו"ד
רשיון 9376
כבר העצמאות 4 נתניה 42271
טל: 09-8825216 מקס: 09-8623574

בעלי הקרקע

~~דן וינוקא
עורכי דין
רח' רשת 35~~

עורכי התכנית


לבירן עדי, עו"ד
רשיון 9376
כבר העצמאות 4 נתניה 42271
טל: 09-8825216 מקס: 09-8623574

יוזמי התכנית

תאריך: 5.11.99

15.3.98