

נבדק וניתן להפקיד / מאשר / מועד נתיב / החלטת הועדה המחוזית

25.4.99

מתכונת המחוז

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת 5/52/א

שינוי לתכניות מתאר נת 100/ש-1-1985 ו-נת 7/400 הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

1999-10-6

ז' ת ק ב ר
תיק מס'

מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה
גוש : 8272 חלקות 12, 32-34, 80-89, חלק מ-90, 91-95
8273 חלקות 81-88
רח' שלמה המלך, רח' יהודה הנשיא,
רח' נורוק.

1. מקום התכנית:

שונים

2. בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז מרכז
הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

אישור תכנית מס' 5/52/א

תקן 03-6953942 / תכנון ולבניה הפליטה
ביום 25.4.99 מאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

3. היזום:

א. מאיוס - אדריכל

4. המתכנן:

רמת גן רח. פרופס 5 טל. 03 6953942

5. שטח התכנית:

22,941 מ"ר

מסומנים בתשריט בצבע כחול.

6. גבולות התכנית:

התכנית כוללת:

7. מסמכי התכנית:

- א. 8 דפי הוראה בכתב (להלן - התקנון)
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 ו-1:2500 (להלן: התשריט).
 - ג. תכנית בינוי-סכמטית בקנ"מ 1:500 ו-1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 - ד. לוח שומה הקצעות ואיזון
 - ה. תכנית חניה ותנועה.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

הוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

הועדה המקומית/משרד לתכנון ולבניה נתניה

אשר

בשנייה מס' 5/52/א

יו"ר הועדה המחוזית

הנדס הייר

8. מטרות התכנית: להשלים לפרט ולשנות חלק מתחום תכניות המתאר נת/7/400, נת 100/ש-1985 - וזאת ע"י:

א. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגורים המיוחד ליחידה המסחרית, לשטחים, לבנייני ציבור, לשצ"פ ולדרך משולבת.

ב. קביעת הוראות בינוי - העמדת הבניינים ומסי הקומות. קווי בנין והוראות לפתוח השטח.

9. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 נת 100/ש-1985. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות לאזור מגורים מיוחד - מגרשים 1-6

א. הבינוי הסכמטי המוצע בנספח מס' 1 מציג באופן עקרוני וסכמטי את המבנים וקובע מספר הקומות, מקום החניה והשמוש בשטחי חוץ נלוים.

ב. תינתן דרך גישה עבור הדירות המדרגות לדרך משולבת (מגרש מס' 13) ולאזורי החניה העליונים דרך אזורי המגורים באחת משתי האלטרנטיבות:

1. דרך חדר המדרגות הכללי.

2. במרווחים הצדדיים שבין הבניינים.

ג. אזור החניה לבניינים 1-3 יפותח כדרך משולבת ותנתן בה זכות מעבר לרכב לבעלי המגרשים 1-3. לא יוקמו בו גדרות או מכשולים כלשהם.

ד. כנ"ל לגבי מגרשים 4-6.

ה. אזור החניה הגובל בדרך משולבת (מגרש מס' 13) במגרשים 4-6 וברחוב שלמה המלך מגרשים 1-3, יהיה מקורה ובחלקו תת קרקעי. גג החניה יהווה שטח רציף בהמשך לדרך המשולבת או רח' שלמה המלך ויהיה מגונן ומפותח על ידי בעלי המגרשים ועל חשבונם.

ו. היתר בניה לבנין מקבוצת הבניינים 1-3 לא ינתן אלא בתנאים הבאים:

1. הוגשו לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי הכוללת הוראות ארכיטקטוניות אחידות לכל קבוצת הבניינים הנ"ל כולל חומרי גמר, פרטי גמר, גדרות, וכיו"ב. (כפוף לס. 19)

2. הוגשה לאישור הועדה המקומית תכנית פתוח כוללת לכל קבוצת הבניינים המציינת דרכי גישה, מדרכות חוץ, תאורה, גינון וכיו"ב. (כפוף לס. 20)

ז. כנ"ל לגבי קבוצת הבניינים 4-6.

ח. לדירות בקומות הקרקע התחתונות יוצמד חלק המגרש הגובל בהן ברוחב של 2 מטר לפחות לשמוש פרטי פתוח צמוד.

ט. לדירות בקומות כניסה, ראשונה ושניה תהיינה יציאות למרפסות גג מדורגות כמתואר בחתך ב-ב נספח 1.

י. במרווחים בין הבניינים, תותר בניה בקו בנין 0 החל מקומה 2 מעל הכניסה הקובעת.

יא. לכל בנין יהיו 3 עליות גג 30 מ"ר כ"א בצמוד לדירות העליונות ואליהם יוצמד שטח הגג שמעל לדירה. למעט מגרש מס' (6) שבו יהיו 2 עליות גג בלבד. הגישה לעליות הגג תהיה ישירות דרך הדירה מתחתיה.

יב. בבניינים 1, 2, 3, ו-4 יהיו בק. 1 שתי דירות בלבד וגובה אולם הכניסה יהיה כפול.

יג. מרפסות הגג לא נכללות באחוזי הבניה, לא תותר סגירתן, יותרו פרגולות בלבד לפי תכנית ארכיטקטונית בהתאם לסעיף ו' 1.

יד. תכנית זו כוללת תכנית בינוי מיוחדת. אי לכך לא ינתנו הקלות נוספות לגבי הבניה.

11. הוראות מיוחדות למגרש מגורים מיוחד - מס' 7

א. הבינוי הסכמטי המוצע בנספח מס' 1 מציג באופן עקרוני וסכמטי את המבנה וקובע את מספר הקומות ומקום החניות.

ב. תותר בניית מרתפים לחניה עד גבול המגרש.

ג. תותר בניית 4 עליות גג בשטח 30 מ"ר כ"א בצמוד לדירות העליונות ואליהן יוצמד שטח הגג שמעל לדירה. הגישה לעליות הגג תהיה ישירות דרך הדירה מתחתיה.

12. הוראות מיוחדות ליחידה מסחרית - מגרש מס' 8

א. הבינוי והחתכים המוצעים בתשריט ובנספח מס' 1 מבטא באופן עקרוני וסכמטי את המבנה, קובע קווי בנין, מספר קומות, מקום החניה ושמוש בשטחי חוץ נלווים. פרט לכך חלות על המבנה ההוראות הבאות:

(1) גובה הקומה המסחרית התחתונה לא יעלה על 5.5 מ' ברוטו.

(2) יתאפשר מרתף צמוד ליחידות המסחריות. השמוש במרתף מותר לאחסנה ומקלט ששטחיהם יהיו כלולים בשטחי השירות כמצויין בלוח יעוד השטחים.

(3) קומה עליונה תיועד לשימושים כגון: בתי קפה וחנויות, מסעדות, בנק וסופרמרקט שחזיתם לכוון הכיכר הפנימית (כוון צפון מערב). תותר בניה בקו בנין 0 לכוון ה-ש.צ.פ. (מגרש מס' 12).

(4) ניתן לקרות בגגון ברוחב 1.5 מ' את הש.צ.פ. לכל אורך המבנה המסחרי הגובל בש.צ.פ. (מגרש מס' 12).

(5) במגרש מס' 8 תנתן זיקת הנאה למעבר וגישה למגרש מס' 9 ו-9 א' וזאת ע"פ תכנית הבינוי - נספח מס' 1.

13. הוראות מיוחדות לשטח בניני ציבור - מגרשים מס' 9-11

א. הבינוי והחתכים המוצעים בתשריט ובנספח מס' 1 מבטא באופן עקרוני וסכמטי את המבנה, קובע קווי בנין, מספר קומות, מקום החניה ושמוש בשטחי חוץ נלווים. פרט לכך חלות על המבנה ההוראות הבאות:

(1) יעוד המבנים לבית כנסת, מרפאה, גן ילדים, מעון וכיוב'.

(2) יותר קו בנין 0 לכוון ה-ש.צ.פ. (מגרש מס' 12).

3) יתאפשר מרתף צמוד לבניני הציבור. השימוש במרתף יתאפשר רק למטרות שירות, כמצויין בלוח יעוד השטחים.

4) לא ינתן היתר בניה למבנים במגרשים 9-11 אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנים יחד עם תכנית פתוח לש.צ.פ. (מגרש מס' 12 ו-12 א') התכנית תכלול: שבילי גישה, תאורה, גינון, רהוט רחוב, חניה, ניקוז וכיו"ב. (כפוף לס. 20)

14. הוראות מיוחדות לש.צ.פ. - מגרש מס' 12 ו-12 א'

א. הש.צ.פ. ישמש כגינה וכיכר ציבורית מדורגת. הבניה במגרש אסורה פרט להצבת מתקני גן ורהוט רחוב.

ב. ע"פ תכנית הבינוי הסכמטי - נספח מס' 1 תוכן תכנית פתוח מפורטת לש.צ.פ. התכנית תראה את המפלסים, מדרגות, רמפות, נטיעות, מתקני משחקים רהוט רחוב, מעברים מרוצפים, תאורה וניקוז השטח. (כפוף לס' 20).

ג. תנתן גישה לרכב חרום ל-ש.צ.פ.

15. הוראות מיוחדות לדרך משולבת - מגרש מס' 13

א. ישמש כרחוב משולב ויהיה דרך מרוצפת לשימוש משותף של רכב והולכי רגל. הבניה במגרש אסורה פרט להצבת מתקני גן ורהוט רחוב, ולא יוקמו בו כל גדרות. תכנון תנועתי של הרחוב הנ"ל יעשה ע"י מהנדס תנועה.

ב. ע"פ תכנית הבינוי הסכמטי - נספח מס' 1, תוכן תכנית פתוח מפורטת לרחוב המשולב (כפוף לס. 20). התוכנית תראה את המפלסים, מדרגות, רמפות, נטיעות, מתקני משחקים, רהוט רחוב, מעברים מרוצפים, תאורה וניקוז השטח.

ג. תינתן גישה בדרך משולבת (מגרש מס' 13) לרכב חרום ולחניה למגרשי המגורים 1-6. דרך הגישה המסומנת בתכנית הבינוי ובנספח התנועה היא סכמטית בלבד. היא תתוכנן לפרטיה לפי ס"ק ב'.

16. חנייה: מספר מקומות חנייה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, על פי השמושים המבוקשים, בגבולות המגרש. עד עדכון התקן הארצי החישוב יעשה ע"י טבלת מאזן חנייה המופיעה בנספח התנועה.

17. מרתפים: בקומת החניה של בנייני המגורים או בקומות התחתונות יהיו מחסנים פרטיים לדיירים בלבד.
המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו.

קוי הבנין של המרתף: לצדדים 0, לאחור 0, קדמי - לפי תכנית פתוח מפורטת לרחוב המשולב שתוכן לפי סעיף 15 ס"ק ב'.

18. הוראות שונות

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

19. הפקעות א. השטחים המיועדים לצרכי צבור והמסומנים כדרך, ש.צ.פ., דרך משולבת ושטח לבנייני צבור בתכנית זו ואשר נכללים באזור של איחוד וחלוקה מחדש יירשמו ע"ש הועדה המקומית ללא תמורה ע"פ חוק.

ב. השטחים המיועדים כנ"ל ושאינם נכללים בחלוקה החדשה יופקעו וירשמו ע"ש הועדה המקומית ללא תמורה ע"פ חוק.

20. הוצאות עריכת התכנית

א. הוצאות עריכת התכנית, לוח איזון והקצאות, מפת מדידה וחלוקת קרקע ותכנית בינוי ופתוח יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69, סעיף קטן 12.
תכניות בינוי ופיתוח יושלמו תוך 6 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית.

ב. היתר בניה ינתן אך ורק לאחר תשלום ההוצאות המוזכרות בסעיף קטן א' - לגזברות עיריית נתניה.

ג. כל בעל זכות בקרקע ישלם החלק היחסי של ההוצאות, בהתאם לערך האקויוולנטי של הקרקע שלו יחסית לערך האקויוולנטי הכולל של התכנית.

21. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

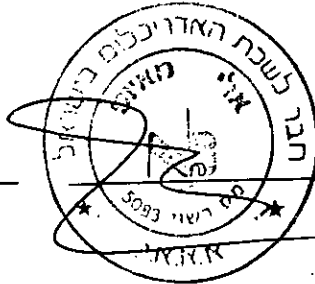
22. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

23. חישוב שטחים: התכנית ערוכה על רקע מפת מדידה החתומה ע"י יצחק בן-אבי מודד מוסמך מיום _____.

24. חתימות:

א. היוזם

ב. המתכנן:



9/7/99

25.3.1987 תאריך:

3.3.1988 תיקון:

1.1.1989 תיקון:

6.8.1989 תיקון:

26.11.1989 תיקון:

24.11.1991 תיקון:

20.1.1992 תיקון:

30.11.1992 תיקון:

29.1.1995 תיקון:

4.9.1995 תיקון:

25.10.95 "

15.4.96 "

5.10.97 תיקון -

4.3.98 להפקדה

תיקון למתן תוקף - 9/7/99

הערה	מספר קומות	קווי בניין	שטח בנייה נטו מותר במ"ר		שטח בנייה נטו מותר במ"ר	שטחים עקיביים	יחיד לחלק/מגרש	שטח (מ"ר) נטו	חלקה/מגרש	סימון בתשריט	יעוד
			תניות מקורות	מחסנים ממ"דים חדרי מדרגות רח' מכונות							
קווי בניין (*) וזכיות בנייה לפי ות-100 ש/1985 ותיקון ות-1986/17/400	(*)	(*)	950	1,050	3 237	28	0,883 (*)	80/ב 82/ב	קווים + אוקר קווים אופקיים	מגורים	
ראשן סעיף 10	3 + עליות נג מדורגות+7 ק'	3/5	800	940	2 934	25	1,070	(2)	כוחים מותרים במזום כחה	מגורים מיוחד	
ראשן סעיף 10	3 + עליות נג מדורגות+7 ק'	3/5	800	940	2 779	25	1,250	(3)			
ראשן סעיף 10	3 + עליות נג מדורגות+7 ק'	3/5	800	940	2 808	25	1,180	(4)			
ראשן סעיף 10	3 + עליות נג מדורגות+7 ק'	3/5	800	970	3 082	27	1,100	(5)			
ראשן סעיף 10	3 + עליות נג מדורגות+7 ק'	3/5	600	870	1 956	19	1,230	(6)			
ראשן סעיף 11	4 + עליות נג לל + 7 ק'	5/5	950	1 050	2 923	28	1,250	(7)			
ראשן סעיף 12	2 ק' - + מרחף לפי השיטה	0/3	-	400	400	-	1,050	(8)	אפרור מותרים סנרל	שטח מסחרי	
	2 ק' - + מרחף	3/3	-	210	700	-	700	(9)	חזים מותרים	בנייני ציבור	
		4/3	-	340	1,140	-	1,140 (א' 9)	(9)	בחזים כחה		
		0/3	-	180	605	-	605	(10)			
		5/3	-	495	1,650	-	1,650	(11)			
ראשן סעיף 14		5/5	-			-	3,276	(12)	ירוק	ש.צ.פ.	
ראשן סעיף 15		5/5	-			-	245 (א'12)	(12)	ירוק כחה + פסים באדום	רחוב משולב	
		5/5	-			-	1,807	(13)			
		5/5	-			-	0,259	(14)	חזים/אדום	דרכים	
		5/5	-			-	0,294	(15)			
		5/5	-			-	0,565	(16)			
		5/5	-			-	0,081	80/א			
		5/5	-			-	0,086	82/א			
		5/5	-			-	0,120	90/א			
		5/5	-			-	0,117	92/א			
							22,941			סדר	
							19,821			סה"כ באחוד (חלוקה מחדש)	
							177				

דף 8 ממוד 8 דפים

תכנית פנייה: מתחת לפני הקרקע : 20%
 מעל לפני הקרקע : 30% נלו מתוכה גנון על גבי תקרת מרתפי חנייה בהתאם לסעיף