

תכנית
התקבל ביום
מס' תכנית
מס' תכנית

30.8.98
10/22/307

5

4-12392

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
23-09-2001

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מס': נת / 307 / 28 ג' / 10
סוקולוב פ. עמק חפר - נתניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

30.6.98
27.7.98

מיום

57
63

בשם

מנהל העיר

תאריך : 24.05.1998
נדכונים: 20.08.1998
10.09.2000

חותמות ואישורים:

משרד אשכול מוזיאון המורכב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית

2

T-979
10.09.00

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/28/307 ג'10/

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 ותכניות מתאר מקומיות נת/28/307, נת/36/100, נת/307/א', נת/28/307 ג'3 ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב 1992.

1. שם התכנית : תכנית מס' נת/28/307 ג'10/
2. מקום התכנית : מחוז: מרכז
נפה: השרון
עיר: נתניה רח' סוקולוב פ' עמק חפר
גוש: 8274
חלקי חלקה: 34, 505
חלקה ארעית: 119, 130 (עפ"י תלצ"ר)
מגרש: 13, 36 (לפי נת/28/307 ג'3/)
3. שטח התכנית : 7.561 דונם
4. יזום ומגיש : אגרין בע"מ רח' רחל 7 א' חיפה. ח.פ. 512031253 טל. 04-8378138
מסיקה ברוך בע"מ קבלני בנין רח' ראשל"צ 20 נתניה. טל. 09-8824195
5. בעלי הקרקע : אגרין בע"מ רח' רחל 7 א' חיפה. ח.פ. 512031253 טל. 04-8378138
מסיקה ברוך בע"מ קבלני בנין רח' ראשל"צ 20 נתניה ואחרים.
6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים
רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-8823075
7. תאריך : 24.5.98
20.08.98 עדכון
10.09.00 עדכון
8. גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. מסמכי התכנית : א. 5 דפי הוראות כולל טבלת זכויות בניה (להלן: התקנון).
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000, 1:2500, 1:12500 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי עקרוני עבור מתחם C בקנ"מ 1:250, 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
ד. נספח תנועה עקרוני עבור מתחם C בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
ה. תכנית פיתוח כללי - שצ"פ סוקולוב - עמק חפר (להלן: נספח מס' 3).
על תכנית זו תתבצע כל ההוראות של תכנית המתאר נ/7/400, לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת וכן הוראות תכנית נת/28/307, נת/28/307 ג'3 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנזכרות הוראות תכנית זו עדיפות.
10. כפיפות התכנית : א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד.
ב. חלוקת המגרש ל 3 מתחמים.
ג. הגדלת מס' יח"ד מ 32 יח"ד ל 48 יח"ד.
ד. הגדלת שטחים עיקריים מ 3840 מ"ר ל 5860 מ"ר.
ה. קביעת שטחי שרות.
ו. קביעת הוראות בניה.
ז. הגדלת מס' הקומות במתחם C מקרקע + 2 קומות + מסד (או מרתף), לקרקע + 6 קומות + מסד או מרתף; וקרקע + 4 קומות + מסד או מרתף.
ח. הגדלת מרתף חניה במתחם C מגבולות הבניין לקו בנין 0.
ט. קביעת שטח לפעוטון.
11. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד.
ב. חלוקת המגרש ל 3 מתחמים.
ג. הגדלת מס' יח"ד מ 32 יח"ד ל 48 יח"ד.
ד. הגדלת שטחים עיקריים מ 3840 מ"ר ל 5860 מ"ר.
ה. קביעת שטחי שרות.
ו. קביעת הוראות בניה.
ז. הגדלת מס' הקומות במתחם C מקרקע + 2 קומות + מסד (או מרתף), לקרקע + 6 קומות + מסד או מרתף; וקרקע + 4 קומות + מסד או מרתף.
ח. הגדלת מרתף חניה במתחם C מגבולות הבניין לקו בנין 0.
ט. קביעת שטח לפעוטון.
12. מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק בתכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב במשמעות אחרת.

13. הוראות בניה : הוראות וזכויות הבנייה יהיו ע"פ טבלת זכויות הבניה מצב מוצע.

1. שטחי הגינון יהיו 30% אחוז או יותר משטח המגרש לא כולל שטחי תימרון וחניה.

2. מתחם B-1 A

ראה טבלת זכויות בניה מצב מוצע, והוראות נת/307/28/ג/3

3. מתחם C

1. במתחם זה תותר הקמת 2 מבנים. מס' הקומות על קרקע + מסד ו/או מרתף לא יעלה במבנה המערבי על 6 קומות, ובמזרחי על 4+ קומות.
2. גובה הבניין המערבי לא יעלה על 22 מ' והמזרחי על 16 מ'. מותרת הבלטת חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מעל התקרה האחרונה ובלבד שהבלטה זו לא תעלה על 6 מ'.

3. תכסית המבנים הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות ללא מרתפים וללא מיסעות לא תעלה על 976 מ"ר (50%). תכסית הגינון (כולל שטח השבילים והמדרכות 140 מ"ר מקסימום) לא תפחת מ-976 מ"ר (50%).

4. קירות תומכים ומילוי קרקע לא יעלו על 1.20 מ' מגובה פני הקרקע הטבעית. עבור המבנה המזרחי המדידה תתבצע ותוצג בנקודה שהיא מרכזו של חתך אופייני לאורכו של הבניין בכיוון הטופוגרפיה (קנ"מ 1:100). עבור המבנה המערבי גובה מפלס הכניסה למבנה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה מרכז הרחוב אליו פונה חזית המבנה.

5. תותר בניית יח"ד בנות 3 ו-4 חדרים, כאשר שטח יחידת דיור בת 3 חד' לא יפחת מ 85 מ"ר שטח עקרי, ושטח יח"ד בת 5 חד' לא יעלה על 155 מ"ר שטח עיקרי ע"פ התמהיל הבא:

יח' בת 85-99 מ"ר - 20%

יח' בת 100-119 מ"ר - 65%

יח' בת 120-155 מ"ר - 15%

סה"כ: 100%

6. גודל מחסן משותף לשימוש דיירי הבניין לא יפחת מ 12 מ"ר לבניין.

7. לא תותר הקמת כל מבנה (כדוגמת מבנה עזר, מחסנים, מבני כביסה, וכו') מחוץ לקונטור המבנה. מתקן אשפה ישולב בגדר המבנה יוסתר מאחור או יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה או הפיתוח באשור מהנדס העיר. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי במסגרת פתוח המתחם או במרתף באישור מהנדס העיר.

8. קווי הבנין יהיו: מצפון - 4

ממערב - 5

מדרום - 0

ממזרח - 4

9. מרפסות:

מרפסות לא מקורות לא תכללנה במסגרת אחוזי הבניה אך שטחן יכלל שטחי שרות ותותר הבלטתן מקו בנין קדמי עד 2 מ'.

14. הוראות לבניית פעוטון:

במסד בניין מס' 7, הבניין המערבי במתחם C תותר בניית כיתת פעוטון. זכויות הבניה יהיו ע"פ טבלת זכויות בניה מצב מוצע. הכניסה והיציאה תהיה בנפרד לכניסה מהמגורים.

15. מרתפים:

1. עבור מתחם C: שטחי השירות (במרתפים) לחניה, מחסנים, מתקנים טכניים, מבואה

וכד' יהיו בכל תחום גבולות המתחם.

2. תותר בניית מרתף ו/ או קומת מסד.

3. במידה ותיווצר קומת מסד כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של המגרש/

חלקה יחול האמור לנושא המרתף בסעיף 1 על קומת המסד.

4. מס' המרתפים שיתרו לחניה יהיה בהתאם לצורך אך לא יותר מ-2 קומות.

5. בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע יהיה גג המרתף העליון

נמוך ב - 1 מ' לפחות מפני הקרקע.

8. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף, אשר לא ניתן להשכירו

או לשנות יעודו.

עבור מתחם B+A: מרתפים במתחמים A+B יהיו ע"פ הוראות נת/307/28/ג/3

16. אחזקת שטחים משותפים:

כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לרבות הרחבות, מעברים, מדרגות, שטחי הגינון וכו' יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם.

17. סטייה מחוכנית הבינוי:

נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הינו מנחה בלבד למעט הוראות בענין מס' הקומות, גובה בניין מקסימלי, קווי בניין ומרחקים מינימליים בין הבניינים, שהנן מחייבות.

18. תנאים למתן היתר לבניינים במתחם C:

- א. אשור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית, שתכלול כניסות וגישות לחניה למבנים, מפלסי כניסות, עיצוב מרפסות, סוגי גדרות, פינוי אשפה, מתקני גז, חשמל, בזק וחומרי גמר.
- ב. אשור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית שתכלול שטחים מגוננים, סוגי גדרות, פינוי אשפה, מתקני גז וחשמל, פתרונות ניקוז, עיצוב גדרות, מעברים, מדרגות, מבנה טרנספורמטור, קירות תומכים וחומרי גמר של הקיר התומך בגבול מגרש 13 עם הש.צ.פ.
- ג. תכנון וביצוע תכנית פיתוח השצ"פ במגרש מס' 36 על חשבון היזם שתאושר ע"י אגף התשתית.
- ד. אישור רשות העתיקות.
- ה. תשלום ההוצאות המוזכרות בסעיף הוצאות עריכת תוכנית.
- ו. אישור תוכנית בינוי לכל מגרש 13 ע"י הועדה המקומית.
- ז. לא תותר הקמת גדרות או קירות תומכים בגובה העולה על 1.80 מ', אלא אלא אם כן ידורגו ויגוננו.

19. הנחיות להגשת תוכנית פיתוח לש.צ.פ. - מגרש מס' 36

- א. הש.צ.פ. ישמש כגינה ציבורית. הבניה בו תאסר למעט מעברים ומתקני גן.
- ב. אופן הפיתוח יעשה בהתאם לנספח מס' 3.

20. הוראות לשמירה על עצים קיימים

- א. העצים הקיימים בתחום מגרש 13 ישמרו וישולבו בבינוי ככל שניתן.
- ב. במידה ולא ניתן להשאירם יועברו על ידי היזם לש.צ.פ. (מגרש מס' 36).
- ג. העצים הקיימים בתחום מגרש 36 ישמרו וישולבו בפיתוח השצ"פ.

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

- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות תשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.
- ג. ניתן יהיה לאשר תכנית חלוקה עפ"י המתחמים שבתשריט.

22. חניה : א. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, ובכל מקרה לא פחות מהתקן המוצע של משרד התחבורה 1994, ומהמפורס בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.

23. תנאי להוצאת טופס 4:

מסירת הש.צ.פ. בגמר הפיתוח לשביעות רצון מה"ע, וכן רישומו בלשכת המקרקעין על שם עיריית נתניה.

24. הוצאות עריכת תוכנית:

הוצאות עריכת תכנית, לוח הקצאות, מפת מדידה וחלוקת קרקע של תכנית נת/307/28/ג/3 ותכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממנה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69, סעיף קטן 12.

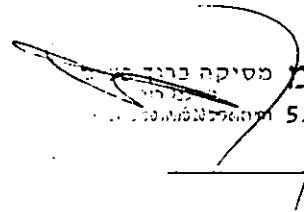
25. אתר עתיקות: תחום התוכנית מוכרז כאתר עתיקות על כן יחולו לגביה הוראות החוק בענין עתיקות.

26. חשוב שטחים: התוכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך יצחק בן אבי בתאריך 14.8.01.27.5.98


27. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

28. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

חתימות:


אגרון בע"מ מסוקה ברוך
ח.פ. 512031253

חתימת יוזם ובעל הקרקע:


בן-עמר - נגיד און
אדריכלים וסדר

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה: