

תקנון נת/19/547/א'

- 1 -



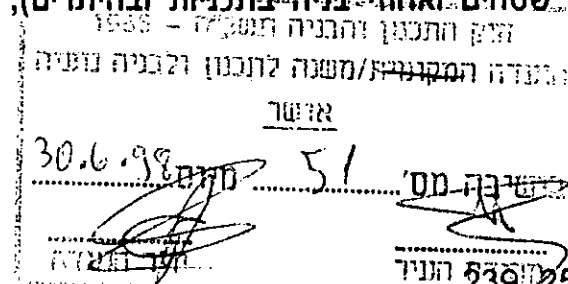
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר נת/19/547/א'

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/מק/96/7/400/ב' ולתכנית מפורטת נת/13/547/א'

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתחום חלקות 252-247, 256, 255, עפ"י פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

התכנית נערכה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי-בניה-בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992.



- מקום התכנית : מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה
גוש : 8242
חלקות : 252-247, 256, 259
חלקי חלקות : 255, 257, 260, 259
רחובות : האר"י, הקליר, אבן עזרא.

2. בעל הקרקע : חברת "דיר". רח' קויפמן 6, ת"א. 03-5102507
עיריית נתניה. רח' תל-חי, נתניה. 09-8603331

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

חברת "טללי נתניה". רח' שזר 3, ב"ש. 07-6232823

חברת "טללי נתניה". רח' שזר 3, ב"ש. 07-6232823

אדר' חיימי שניידר. שד' בנימין 60, נתניה. 09-8618024

שטח התכנית : 23403 מ"ר.

גבול התכנית : כמסומן בתכנית בקו כחול.

8. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), כולל טבלת זכויות בניה ולוח הקצאת שטחים.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500 ו-1:2500 (להלן: התשריט).

ג. 1 גיליון תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

ד. 1 גיליון נספח תנועה ופתוח מנחה (להלן: נספח מס' 2).

ה. 3 דפי הוראות בכתב, נספח ניקוז א' (להלן נספח מס' 3).

ו. 1 גיליון נספח ניקוז ב' (להלן נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית: א. אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים כמשמעותם בפרק ג, סימן ז'
לחוק התכנון והבניה - 1965, בתחום חלקות 252-247, 255 ו-256.
ב. שינוי יעוד של מגרשי המגורים ממגורים ג' מיוחד למגורים מיוחד ד'.
ג. הגדלת מס' יח"ד מ-218 ל-350 ומס' הקומות.
ד. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
ה. קביעת הוראות בינוי.
ו. קביעת קווי בנין.
ז. קביעת תכנית קרקע מכסימלית.
ח. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי.

10. כפיפות לתכנית: על תכנית זאת חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נ/7/400, לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית נ/13/547. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

11. פרוט מונחים: 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 אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. סטייה מתכנית: א. תכנית הבינוי הנה מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
בינוי ב. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מס' יח"ד בבניין, גובה ומס' הקומות המרבי, קווי הבניין, העמדת המבנים והמרחקים המינימליים ביניהם ודרוג קומות עליונות.

13. הוראות בניה: א. זכויות בניה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת הזכויות.
ב. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית על רקע מפה מצבית טופוגרפית לאישור הועדה המקומית אשר תכלול את המפורט להלן: פתרון אדריכלי להסתרת כביסה, לשילוב מתקני מיזוג אויר, למתקני אנרגיה סולרית ולמיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה, וכן פתרונות לאספקת גז, חשמל, בריכות מים, שעוני מים וחדרי מכוניות מסוגים שונים.
כל חיבור החשמל, התקשורת והתשתיות יהיו תת-קרקעיים. יינתנו פתרונות אדריכליים לאגירה וסילוק אשפה ולאוויר מרתפי החנייה ללא גרימת מטרד להולכי רגל ומגרשים גובלים.
ג. תכנית פיתוח לשצ"פ ולשפ"פ, ולרצועת הנטיעות, לשטח זיקת ההנאה לציבור כולל גשר הולכי הרגל - תאושר ע"י אגף גינון ונוף בעירייה.
ד. על כל אחד מן המגרשים יבנה בנין אחד בלבד.
ה. גובה קומות מכסימלי מעל מפלס הכניסה-בהתאם לטבלת זכויות מצב מוצע. גבהים אלו אינם כוללים חדרים טכניים, מעקות וכיו"ב על הגג של הקומה העליונה.
ו. תכנית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות, לא תעלה על 800 מ"ר במגרש 8 ולא תעלה על 740 מ"ר בשאר המגרשים.
ז. פתוח המגרשים - בהתאם לתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

תקנון נת/19/547/א'

ח. סה"כ שטחי פנוי לגינון יהיה 30% מסך שטחם הכולל של מגרשי המגורים.
ט. סך של 20% מהשטח הכולל מגרשי מגורים ומגרש שצ"פ יהיה פנוי מבינוי
על/תת קרקעי לצורך ניקוז בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לתכנון רגיש
מיום 26.7.00.

י. סך השטחים הבנויים בקומת הכניסה עד: 420 מ"ר. כל השטחים הבנויים
בקומת הכניסה יהיו שטחים משותפים לדיירים למטרות: לובי כניסה, מחסנים,
מועדון/ ח. כושר, ח. אשפה, חדרי מדרגות, פירי מעליות, חדרים טכניים
וכיו"ב.

יא. תותר בניית מחסנים דירתיים בקומות המרתף, בקומת הכניסה ובקומות
ובלבד ששטח מחסן לא יפחת מ-3 מ"ר למחסן.

יב. בכל מגרש מגורים תותר הטמנת צוברי גז תת-קרקעיים עפ"י
התקנות, לשימוש כל בנייני המגורים שבתחום התכנית.

יג. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתחום הבניינים, או במרתפי החנייה.

יד. מערכות למיזוג אויר ולחימום – יוסתרו.

טו. הבניינים יחופו בחומרים עמידים באישור מה"ע. לא יותר שימוש בטיח.
טז. תמהיל דירות:

מגרש	סה"כ יח"ד %	4 13 ק' ע"ע 5 יח"ד בק' טיפוסית	5 15 ק' ע"ע 5 יח"ד בק' טיפוסית	6 17 ק' ע"ע 5 יח"ד בק' טיפוסית	9 19 ק' ע"ע 5 יח"ד בק' טיפוסית	8** 11 ק' ע"ע 6 יח"ד בק' טיפוסית	* גודל דירות
מינ' 80 מ"ר, 3.5 חדרים	44 12.5%	—	—	—	—	44	
מינ' 95 מ"ר, 4 חדרים	108 31%	21	25	29	33	—	
מינ' 105 מ"ר, 4.5 חדרים	126 36%	20	24	28	32	22	
מינ' 115 מ"ר, 5 חדרים	56 16%	11	13	15	17	—	
מינ' 145 מ"ר, 6 חדרים	16 4.5%	4	4	4	4	—	
סה"כ יח"ד	350 100%	56	66	76	86	66	

* שטח עיקרי ללא ממ"ד.

** בניין קיים בהיתר בנייה.

15. הוראות לשצ"פ

ולשפ"פ :

מגרש מס' 7

(שצ"פ)

א. לא תותר כל בניה למעט: גדרות, כיכרות, שבילים, גנים, מתקני ספורט, מתקני משחק ופרגולות, מתקן לחלוקת דואר, מתקני תשתית אחרים יותרו רק בתנאי שיהיו תת-קרקעיים.

ב. פתוח השצ"פ יעשה עפ"י תכנית פתוח מאושרת ע"י אגף גנים ונוף.

ג. תכנית הפתוח תכלול נטיעת עצים בוגרים בחזיתות בצמוד לרחובות האר"י והקליר.

מגרש מס' 6/2 : לא תותר כל בניה להוציא ריצוף וגינון. תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל בתחום המגרש. (שפ"פ)

16. הנחיות להגשת: א. בינוי ופיתוח בתחום התכנית יעשה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י

הועדה המקומית ובאישור אגף התשתית ואגף גנים ונוי. התכנית תעשה ע"י היזם ועל חשבון.

ב. התכנית תכלול רצועות נטיעות עצים בוגרים, בצמוד לגבול המזרחי של התכנית תוגדר רצועה ברוחב של 1 מ' וכן לאורך רחובות הקליר והארי.

17. חנייה

א. החנייה בתכנית זו תהיה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ותיקונים שיאושרו מעת לעת, ובכל מקרה לא פחות

מהמפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית (נספח מס' 3).

ב. תותר כניסה משותפת לחנייה, מרתף החנייה יהיה משותף ל-5 הבניינים.

ג. החניות ירשמו ע"ש דיירי הבניינים.

ד. החנייה העל-קרקעית תהיה חנייה מגוננת, עץ אחד לכל 4 חניות.

18. מרתפים

א. לתכליות הבאות: חנייה, מעברים, חללים טכניים, ח' טרנספורמציה ואחסנה.

ב. יותרו מרתפים בגובה של עד 3.5 מ' נטו.

ג. תותר הקמת מרתפי חנייה בקווי בנין אפס, תוך התחשבות בצרכי הניקוז

(ראה נספח ניקוז) ונטיעת עצים עפ"י סעיף 16.ב'.

ד. פני גג המרתף העליון, בשטח שבין קווי הבניין לגבולות המגרש, לא יבלטו.

מפני הקרקע ויאפשרו גיבון, מעברים וחנייה.

19. תשתיות

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

ב. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.

ג. סידורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח, בתאום ואישור מהנדס העיר.

ג. יינתן להוסיף אלמנטים של תשתיות עפ"י הנחית הגורמים המנחים, גם מעבר

לשטחי השרות המוצעים, בכפוף לתקנה 9 (ז) לתקנות התכנון והבניה (חשוב

שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה. הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו

לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח, לרבות: כבישים,

מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים וכיו"ב.

20. רישום זיקת

הנאה לציבור : א. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב, תרשם זיקת הנאה למעבר

לציבור.

- ב. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בכיוון אחד, תרשם זיקת הנאה למעבר של דיירי הבניינים שבתחום התכנית בלבד.
- ג. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין בעת הרישום ע"י וע"ח יוזם התכנית.

21. אחזקת שטחים**משותפים**

- א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית, לרבות: מרתפים, מעברים, רחבות, שטחי גינון וכיו"ב – יפותחו ע"י היוזם ועל חשבון, עפ"י תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. תפעול המבנה יעשה ע"י חברת אחזקה קבועה למתחם שתהיה אחראית לכל השטחים הציבוריים במגרשי המגורים כולל שטחי חנייה, חדרי מדרגות, לובי כניסה ושטחי זיקת הנאה לציבור.
- ג. יוזם התכנית יתחזק את המרתפים והשטחים המשותפים, במשך השנתיים הראשונות לאחר קבלת טופס 4.

22. תנאים למתן**היתר**

- א. אשור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל תחום התכנית ע"י הועדה המקומית.
- ב. יוגש נספח ניקוז וחלחול המציג הפניית נגר עילי לשצ"פ לצורך חלחול.
- ג. אישור תכנית לצורכי רישום.
- ד. מתן היתרי בניה ליתרת הבניינים בתחום התכנית, למעט במגרש מס' 8, מותנה במתן היתר בניה וביצוע מרתף ורמפת הגישה למרתף של מגרש מס' 9, וכן הסדרת הכניסה והפיתוח במגרש מס' 8 להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. לא יינתן היתר במגרשי המגורים, אלא, לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים בגין בטיחות הטיסה.
- ו. לא יוצא היתר בניה לבנין השלישי בטרם פיתוח השצ"פ.
- ז. לא יוצא טופס 4 לבנין השלישי בטרם יוצא היתר למבנה הש.ב.צ.
- ח. תנאים להוצאת טופס 4 לבנין החמישי:
1. הסכם חתום עם חברת אחזקה ל-5 שנים.
 2. רישום תכנית לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
- ט. לא יוצא היתר בניה לבנין החמישי בטרם תושלם בניית הבניין הציבורי בש.ב.צ. (קומה אחת).
- י. לא יוצא היתר בניה לבנין החמישי בטרם רישום זיקות ההנאה בתחום התכנית.

23. רשום שטחים: השטחים המיועדים לצורכי ציבור ומסומנים כשצ"פ, ירשמו ע"י היוזם ע"ש הרשות המקומית.

24. חישוב שטחים: חישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך בנציון לזר, רשיון מס' 296, ביום 6.5.02.

25. הוצאות

- א. החלק היחסי של הוצאות עריכת התכנית נ/13/547 הכוללות מדידות, תכנון, לוחות איזון וטבלאות הקצאה, יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12.

ב. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תכנית זאת לצורכי רישום ורישומה בלשכת רשם המקרקעין – על חשבון היזם.

26. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.

27. חתימות :

חתימת בעל הקרקע

עירית נתניה

חברת "דיר"

חתימת היוזם

חברת "טללי נתניה"

חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל

חיימי שניידר - אדריכל
ש. בנימין 60, נתניה
טל 09-616024

חתימת הועדה המחוזית