

הוראות בנייה

- א. מספר יח"ד מס' הקומות וקווי בניין
בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבנייה.
- ב. השימושים בבניין
קומות מרתף - חניה, מחסנים וח. טכניים.
קומת קרקע - מבואה, מדרגות, מעלית, חדרי שרות ומחסנים.
יתר הקומות - דירות מגורים.
- ג. נספח הבינוי
(1) נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו נספח מנחה למעט הגובה המקסימלי של הבניין, מס' הקומות וקווי הבניין.
(2) נספח הבינוי מחייב מתחת למפלס הכניסה כך שלא פחות מ- 10% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי לצרכי ניקוח לבניה משמרת מים. ניקוח נגר עילי יעשה בתחום המגרש.
תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית על הנחיה זו.
- ד. חומרי גמר
כל חומרי הגמר של מעטפת הבניין יהיו חומרים קשיחים עפ"י הנחיות ואישור מח' מהנדס העיר.
- ה. פיתוח וגיגון
אחוז הגיגון לא יפחת מ- 30% משטח המגרש פנוי מבינוי ואספלט.
- ו. מזגני אוויר / מסתורי כביסה
(1) מיקום המעבים למזגנים יהיה בתוך מסתורי הכביסה או במקום מוסתר משולב בפתרון אדריכלי, לא תותר הצבת מתקני מזוג אוויר ע"ג החזית הקדמית של הבניין לרחוב.
(2) תליית הכביסה תעשה רק מאחורי מסתורי כביסה שיועדו לכך.
- ז. מתקני עזר לצרכי הבית
מתקני עזר לצרכי הבית לרבות חדרי אשפה, אספקות גז וכו' ימוקמו כחלק מקומת הקרקע בלבד.
- ח. צנרת / כבלים
כל צנרת האינסטלציה, החשמל והתקשורת תהיה תת קרקעית, מיכלי מים ומערכת שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה 1965 על תיקוניו תוספת שניה סימן ח'.
- ט. מערכות סולריות
חימום המים יעשה במערכת סולרית עפ"י הוראות ת"י 579.
הקולטים ישולבו מבחינה אדריכלית עם גג המבנה והדוודים יוסתרו במבנה, ובאישור מה"ע.
- י. גדרות
גובה הגדרות יהיה עפ"י נת/ 7/400 ונת/ 100/ש/1, החומר ממנו יהיו עשויים יהיו עפ"י הנחיות מה"ע.
- יא. מרתפים
תותר זכות מעבר חפשי לתשתיות עירוניות במרתף הראשון בעומק וברוחב של עד 1.5 מ'.
- יב. חדרי טרנספורמציה
לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במפלס הכניסה או מעליו, חדרי טרנספורמציה ימוקמו במרתפים בלבד.
- יג. דרכי גישה לנכים
יש לבצע גישה לנכים בקומת הקרקע מהרחוב באמצעות רמפה ברוחב ובשיפוע עפ"י תקנות התכנון והבניה.

11. שכלת זכויות בניה
א. מצב קיים

מס' גוש	מס' מגרש	שטח במ"ר	יעדר	מספר קומות מעל הקרקע	שטחי בניה												קוי בניין (במ')			מס' יחיד	דשיות
					מעל מפלס כניסה						מחתות למפלס כניסה						קומי	עירי	אחר		
					שטחים עיקריים		שטחי שירות		סד"כ	שטחים עיקריים		שטחי שירות		סד"כ							
					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר								
8269	18	935	אזור																		
	ארעי I	למוסד ציבורי																			
	20	דדך																			
8271	ארעי IV	102	משולבת																		
			1,037																		
	סד"כ																				

ב. מצב מציע

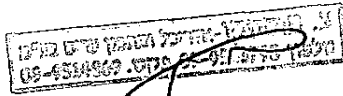
מס' גוש	מס' מגרש	שטח במ"ר	יעדר	מספר קומות מעל הקרקע		שטחי בניה						קוי בניין (במ')		מרחק למפלס כניסה (ד')		מס' יחיד	גובה בניין מקסי (במ')		
				מרחק	מעל	מעל מפלס כניסה		מרחק מעל כניסה		שטחי שירות (א')	שטחים עיקריים	שטחי שירות (ג')	שטחים עיקריים	קדמי	עירי ודרומי			אחר	אחר
						מרחק	מעל	שטחים עיקריים	שטחי שירות (ג')										
8269	1	935	מגורים מיוחד		9 ק' ע.ע.	5 ק' מרחק		3,105	766.7	-	2,600	0 מ' 0 מ' 0 מ' 8.0 מ' 4.00 מ' 25.00 - כדוראם למעניין במושד	0 מ' 0 מ'						

דערור:

- (א). שטחי דשיות מחת למפלס הכניסה ישמשו כמרתפים לחניה, ת. טכניים ומחסנים.
(ב). תחת הבלטה מרפסות עד 1.20 מטר ורחוב או 1/3 מרחק המדרכה עפ"י הקטן שביניהם.
(ג). לכל דירה תחת הקמת מחסן פרטי בשטח 5 מ"ר, המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע או במרתפים.
(ד). תמדיל דירות: 27 יחיד במדל 105 מ"ר עקרי.
(ד). בתנאי קיום סעיף 10 ג' (2).

12. תנאים להוצאת היתרי בניה
 א. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 ב. יישום הוראות סעיף 10, ג. (2).
13. חניה ותנועה
 תקן החניה יהיה עפ"י הרשום בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה.
14. עתיקות
 על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.
15. הוראות שונות
 א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
 ב. קריאת מוני מים ממוחשבים.
 ג. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות תשתית ופתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי-ספר וכו'.
16. חישוב שטחים
 התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית של מודד מוסמך – לזר בן ציון מס' רשיון 296 עודכנה ביום 14.11.2004.
17. היטל השבחה
 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
18. ביצוע התכנית
 תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

19. חתימות:



המתכנן

עיריית נתניה
בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

יוזם התכנית

תאריך:

ועדה מקומית – נתניה

20. עדכונים:

4.7.01
4.9.02
31.12.02
06.2.03
27.10.03
21.12.03
5.1.04
7.3.04
17.11.04