

4016963

תכנית

16.1.08

נתקבל ביום

34/552

מס' תכנית

285/2

מס' תיק

תאריך עדכון

15.5.2007
13.1.2008

משרד הפנים
מחוז מרכז

3 02 2003

נתקבל

תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה
תוכנית מפורטת נת/34/552

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, לתכנית מתאר נת/100/ש/1 ולתכנית מפורטת נת/498

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 26.11.06

10.2.06

מתכנת המחוז

תאריך

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

אומר

22.9.04

בישיבה מס' 8

י"ר הועדה

מופדס הניר

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 34/552

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.11.06 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

15.5.2007
13.1.2008

תאריך עדכון

מרחב תכנון מקומי נתניה תוכנית מפורטת נת/34/552

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, לתכנית מתאר נת/100/ש/1 ולתכנית מפורטת נת/498

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא נת/34/552
2. מקום התכנית : מחוז : מרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה
גוש : 8269
חלקות : 93, 107, 4 בחלק, 5 בחלק, 109 בחלק
רחוב פרומקין 4, נתניה
3. בעלי הקרקע : עיריית נתניה, רחוב הצורך 3,
אזה"ת ק. ספיר-דרום נתניה
4. יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה
אזה"ת ק. ספיר-דרום נתניה
5. עורכי התכנית : אגף תכנון ועיצוב עיר, מנהל הנדסה,
רח הצורך 3, אזה"ת ק. ספיר-דרום נתניה
טל': 09-8603459
פקס' 09-8659192
2.178 דונם
6. שטח התכנית : 2.178 דונם
7. גבול התכנית : כמסומן בתוכנית בקו כחול
8. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת :
א. 6 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה
(להלן: "התקנון").
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:250 ותרשים סביבה
בקני"מ 1:2500 (להלן: "התשריט").
ג. נספח חניה מנחה בקני"מ 1:250 .
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מהתוכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות
התקנון ובין הוראות התשריט תגברנה הוראות
התקנון והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.
9. מטרות התוכנית :
 - א. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים מיוחד ושטח ציבורי פתוח.
 - ב. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
 - ג. קביעת מספר יחידות דיור.
 - ד. קביעת מספר קומות.
 - ה. קביעת קווי בניה.
 - ו. קביעת הוראות בניה.
 - ז. קביעת הוראות להריסה.

10. יחס לתכניות אחרות :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מתאר נת/7/400 ונת/100/ש/1 על תיקוניןן לרבות התיקונים לתוכניות שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית נת/498. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות הנזכרות עדיפות הוראות תוכנית זו.

11. תכליות לאזור מגורים מיוחד

- א. מגורים בקומות מעל קומת קרקע.
- ב. מרפאה בקומת הקרקע

12. הוראות ועקרונות בניה

א. כללי

1. תותר בניית מבנה אחד או שני מבנים במגרש. המרווח המינימלי בין שני מבנים לא יקטן מ-8.0 מ'.
2. יתאפשר חיבור בין שני המבנים בקומת הקרקע בלבד ליצירת מבואה משותפת ו/או לשימוש מרפאה.

ב. גובה המבנים

1. תותר בניה עד 6 קומות מעל קומת קרקע.
2. מפלס רצפת קומת הקרקע לא יפחת ממפלס הרחוב.

ג. יחידות דיור וגודלן

1. תותר בניית 24 יח"ד במבנה אחד או שני מבנים.
2. גודל יח"ד מינימלי יהיה בשטח של 100 מ"ר עיקרי.
3. הקלה במספר יחידות הדיור תחשב סטיה ניכרת מהתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, תשכ"ז)

ד. שטחי בניה

השטחים העיקריים ושטחי השרות יהיו לפי טבלת הוראות וזכויות בניה.

ה. קווי בניין

קווי הבניין כמסומן בתשריט.
קו הבנין הקידמי הגובל ב-ש.צ.פ יהיה 0.0 מ'.

ו. מערכות טכניות

מערכת מזוג אויר, קולטי שמש ודודי שמש יותקנו כשהם מוסתרים ע"י מסתור בנוי שיהיה חלק אורגני של הבניין או מעקה גבוה מסביב לכל הגג.

ז. מתקני עזר

מתקני עזר לשימוש דיירי הבית בלבד כגון מחסנים לדיירים, חדרי גז, חדרי אשפה וכו' יבנו במסגרת שטחי השרות וימוקמו בקומת הקרקע בקו מתאר הבנין או במסד/מרתף. מתקני העזר לשימוש המרפאה יהיו נפרדים וימוקמו בקומת מסד.

ח. תכסית

תכסית המבנה (עיקרי + שרות) עד 50% משטח המגרש.
שטח הגינון במתחם לא יפחת מ - 25%.

13. זכויות בנייה:

א. טבלת זכויות בנייה – מצב קיים

גוש	חלקות	יעוד	שטח בדונם	מספר קומות מקסי	סה"כ שטחי בניה	קווי בניה
					שירות	
					עקרי	
					מעל קרקע	תת קרקעי
8269	5 חלק ,93,107	שטח לבניני ציבור	1.870	באישור ועדה מקומית	באישור ועדה מקומית	7.5 מ' - קידמי
8269	109 בחלק 4 בחלק, 5 בחלק	דרך	0.308			
			2.178			
						סה"כ

ב. טבלת זכויות בנייה – מצב מוצע

מגרש	יעוד	שטח בדונם	מספר קומות	תכליות	סה"כ שטחי בנייה			תכנית	קווי בניה
					עיקרי		שדות		
					מ"ר	%	מעל קרקע	תת קרקעי	
1	מגורים מיוחד	1.534	6 ע"ג קומת קרקע	24 יחידות דיור	2900	189	7.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד. 4 מ' בליטות ליח"ד. חד' אשפה, גז מערכות טכניות ומחסנים בקומת הקרקע, השטח המפולש בקומת קרקע. 30 מ"ר חדר טכני על הגג 30 מ"ר לגרעין לקומה	קומת מסד ומרתף חניה	50% כמסומן בתשריט. קידמי: 7.2 מ' לדרך, 0.0 מ' לש.צ.פ. צדדי: 4 מ' אחורי: 6 מ'
	מרפאה		קומת קרקע		200		50 מ"ר בקומת קרקע		
3	ש.צ.פ.	0.336		גינון ופיתוח שטח מפרץ חניה מגוון					
2	דרך	0.336							
		2.178							

14. הנחיות מיוחדות למרפאה

1. תותר הקמת מרפאה אך ורק בקומת הקרקע (קומת הכניסה הקובעת לבנין).
2. שטחי בנייה: עד 200 מ"ר עיקרי+50 מ"ר שרות.
3. שביל הגישה והכניסה למרפאה יהיו בחזית המבנה נפרדים מהכניסה למגורים.
4. תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור על שביל הגישה למרפאה.
5. הסדרת גישה לאנשים עם מגבלות מהדרך אל המרפאה תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי למתן היתר בניה.

15. חניה

1. תקן החניה: על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקן מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ובהתאם לטבלת מאזן החניה בנספחי הבינוי והחניה.
2. חניה עילית: תותר חניה במרווחי הצד ובמרווח האחורי אך לא תותר חניה במרווח בניה הקדמי.
3. חניה מתחת לקומות הכניסה: תותר הקמת קומת חניה מתחת לקומת הכניסה ותותר הקמת מרתפי חניה ב-ק.ב. צדדי ואחורי 0.0 מ' וק.ב. 0 ל-ש.צ.פ.
4. נספח החניה הינו עקרוני ומנחה לשם הדגמת פתרון חניה למגרש. שינוי סדרי החניה והכניסות לא יהווה שינוי לתוכנית.
5. סדרי כניסה לחניה: תותר כניסות ויציאות לחניה מרח' גורדון ומרח' פרומקין. במידה ויבנו שני מבנים הסדרי הכניסות ויציאות יכולים להיות לכל מבנה בנפרד או הסדר משותף לשני המבנים. במקרה זה תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה.
6. יש ליצור הפרדה פיזית בין החניון למגורים לבין חניון המרפאה.

16. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. הגשת תכנית לצרכי רישום על חשבון מוציא ההיתר ואישורה בוועדה המקומית.
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית למגרש בשלמות הכוללת העמדת המבנים והכניסות הנפרדות למשרדי המרפאה והמגורים.
- ג. רישום זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל לכניסה למשרדי המרפאה.

17. תנאי להוצאת טופס 4:

- א. רישום תכנית לצרכי רישום בפנקסי מקרקעין.
- ב. פיתוח השטח הציבורי הפתוח (מגרש מס' 3) עפ"י תכנית פיתוח באישור מה"ע.

18. הריסות

הריסת המבנים הקיימים תהינה תנאי להיתר בניה למימוש זכויות בניה עפ"י תכנית זו.

19. הוראות שונות

- א. מערכות חשמל, תקשורת, כבלים וכו' תהיינה תת קרקעיות.
- ב. מכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקונו-1965, תוספת שנייה סימן ח'.
- ג. הספקת מים, חשמל, מערכות ביוב וניקוז ומערך סילוק אשפה יהיו בהתאם להנחיות מה"ע. מוני המים יהיו ממוחשבים.
- ד. הועדה המקומית תהא רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום תוכנית זו. עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח בתחום תוכנית זו לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשות המים, תאורה וכיו"ב.
- ה. מערכת מזוג אוויר וקולטי שמש יותקנו כשהם מוסתרים ע"י מסתור בנוי שיהיה חלק אורגני של הבניין או מעקב גבוה מסביב לכל הגג. דודים ימוקמו בחדרי דודים.
- ו. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש, בתאום עם לשכת התכנון.

