

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - נתניה

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
 מוסי תכנית
 תכנית מס' 21/650
 24.10.2013
תכנית מפורטת מקומית נת/21/650
שינוי לתכניות מתאר 7/400, נת/3 ונת/8/379

משרד הפנים
מחוז מרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז

נתקבל
 תיק מס' 24.10.2013

נתקבל
 תיק מס' 30199

1. מקום התכנית : מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: נתניה, רח' הגפן 7.

גוש: 8322

חלקה: 75 (בחלק).

2. בעל הקרקע : מ.מ.י.

3. היזום/המגיש : גבריאל שלמה ת.ז. 45859055

רח' שרת 50, נתניה טל. 09-8339935

4. המתכנן : לופטנר סבטלנה - אדריכלות ושרותי הנדסה

לריסה גל, אדריכלית מ.ר. 83798

רח' התנועה הציונית 42, נתניה, טל. 09-8821605.

5. שטח התכנית : 1,344 ד.

6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

א. דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות הבנייה (להלן: התקנון).

ב. תשריט בק.מ. 1: 2,500 ; 1: 12,500 ; 1: 250.

ג. נספח חנייה - מנחה ק.מ. 1: 250, 1: 200.

ד. נספח תשתיות. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

א. שינוי יעוד ממגורים לשטח למוסד חינוכי, עיריית נתניה, תכנית מס' 21/650

ב. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות. לאשר את התכנית

ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה. התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

ד. קביעת קווי בניין. התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ה. קביעת מספר הקומות.

ו. קביעת מבנים להריסה.

9. כפיפות התכנית : על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/3,

נת/8/379 ונת/7/400 ועל תיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין

הוראות תכנית זו להוראות תכנית קיימת תהיינה הוראות תכנית

זו עדיפות.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית/מחוז המרכז לתכנון ולבניה נתניה

אשר

2

מחוז המרכז

מנהל המחוז

מנהל העיר

טבלת זכויות הבנייה

10. מצב קיים

גוש	חלקה	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד הקרקע	מס' קומות	זכויות הבניה (%)		קווי בניין (מ')		
					עיקרי	שרות	קידמי	צדדי	אחורי
8322	75 (חלק)	1344	מגורים A	2 ק.	15% בקומה סה"כ 30%	נת/7/400	6.0	8.0	6.5

11. מצב מוצע

הערות	קווי בניין (מ')				זכויות הבניה (%)			מס' קומות	יעוד הקרקע	שטח המגרש (מ"ר)	חלקה	גוש
					שרות	עיקרי	קומות					
	אחורי	צדדי דרומי	צדדי צפוני	קידמי	630 מ"ר 47.0% =	-	מרתף	2 ק.ע.ע. + ק. מרתף + עליית גג.	מוסד חינוכי לילדים במצוקה כולל אפשרות לינה	1344	75 (חלק)	8322
	3.0	2.8	3.0	6.0	135 מ"ר 10.0% =	1142 מ"ר + 85.0% = עליית גג	1-2					

12. הוראות בנייה :
- א. זכויות הבניה וקווי בנין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבנייה.
- ב. במבנה הקיים והמוצע יותרו השימושים הבאים : מוסד חינוכי לילדים במצוקה הכולל אפשרות לינה.
- ג. השימושים המותרים במרתף יהיו : חנייה, מחסנים, מתקנים טכניים ומדרגות.
- ד. בשטחי שרות על קרקעיים נכללים מ.מ. מים, חדרי מדרגות, מבואות וחדרים טכניים.
- ה. תותר עליית גג עפ"י ת.ב.ע נת 97/7/400א.
- ו. המרחק בין המבנה המוצע והקיים לא יפחת מ-5.0 מ' בקיר עם חלונות.
- ז. 20% מהשטח יהיה גינון.
13. חנייה :
- לפי תקנון התכנון והבניה (התשמ"ג 1983) אך לא פחות מטבלת מאזן החניה שבנספח החניה.
14. הוראות שונות :
- א. אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר ובהתאם לנספח התשתית המסומן כחלקה 75.
- ב. ככל שהתכנית והשימוש לא ייושמו תוך שנתיים מאישור התכנית, התכנית תבוטל והיעוד יחזור ליעוד המקורי במקום.
15. הריסה :
- ביצוע ההריסות כמסומן בתכנית כתנאי להוצאת היתר בנייה.
16. תנאי להוצאת היתר בניה :
- א. אישור תשריט לצרכי רישום בועדה מקומית.
- ב. ביצוע ההריסות כמסומן בתכנית.
- ג. בדיקת המוסד המוסמך לאשר את ההיתר כי הבינוי המוצע למבנה עומד בקריטריונים של המוסדות המפקחים לגבי סוג השימוש המבוקש במבנה.
- ד. חוות דעת אקוסטית למבנה למוסד ציבורי.
- ה. אישור משרד הבריאות.
- ו. תנאי להיתר בניה הוא קבלת עמדת התובע המקומי בדבר נקיטת הליכים לפי חוק התוה"ב כנגד עבירות הבנייה, לכאורה, בתכנית זו. במידה והתובע המקומי מחליט שלא לנקוט בהליכים המשפטיים כנגד הבנייה הבלתי חוקית מתבקש התובע המקומי לפרט ככל הניתן את טעמים להחלטתו, טרם מתן ההיתר.
- ז. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.

17. בניה משמרת מים : בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

18. טיפול בחומרי חפירה ומילוי : בכל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/2007 או מסמך שיחליף אותו.

1.

19. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ע"פ החוק.

20. ביצוע התכנית : תוך שנתיים מיום מתן תוקף.



חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

חתימת המתכנן:

אדריכלית לויסה גל
מ.ר. 83798



לופטנר סביטלבה
אדריכלות ושרותי הנדסה
מ.ר. 30199, טל: 09-8821605