

2 NOV 1986

תקן - נתן / 100 / 1

3459  
14.6.87  
ד"ר אהוד גל

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נחניה

במחוז המרכז

חכניה מחאר מספר נה/100/ש/1 (1985)

סינוי לחכניה מחאר לעיר נחניה מס' נח/100 (1976) ונה/100 (1973)

גבולות החכניה כמסומן בקו סחול בחטריט ק.מ. 10.10.

רשימת הנושאים  
באלפבית

8268	8260	8252	8244	8228
8269	8261	8253	8245	8230
8270	8262	8254	8246	8231
8271	8263	8255	8247	8233
8272	8264	8256	8248	8238
8274	8265	8257	8249	8240
8275	8266	8258	8250	8241
8285	8267	8259	8251	8242
8273				

חלקי גושים

8229 חלקות 5-1, 7, 16, 66, 68, 71, 78, 79 בחלק, 44, 50,  
 8232 חלקות 16, 23, 24, 108-26, 138-117, 169-141, 188-171, 191-190, 210-193,  
 216-212, 218, 376-222, 411-374, 422-417, 460, 463-462, 468-465,  
 473, 474, 477, 457-424, 490-470, 494-492, 504-497, 506, 507, 509,  
 8243 חלקות: 2, 10, 29-58, 88, 91, 99, 101, 102, 75, 81, 84, 87,  
 8244 חלקות: 6, 7, 32, 53, 61, 73, 43, 78 בחלק, 80, 81, 119-81

חלוקת השטח

- השטח יחולק לאזורים הבאים:
- א. אזור מסחרי 1
  - ב. אזור מסחרי 2
  - ג. אזור מסחרי 3
  - ד. אזור מסחרי 4
  - ה. אזור מסחרי 5
  - ו. אזור מגורים א
  - ז. אזור מגורים ב
  - ח. אזור מגורים ג
  - ט. אזור מגורים ד
  - י. אזור מגורים ה
  - יא. אזור מגורים ו
  - יב. אזור מגורים ז
  - יג. אזור מגורים ח
  - יד. אזור מגורים ט
  - טו. אזור מגורים י

משרד התיירות  
 זרוע התכנון והבניה השטחית-טכני  
 כוח ג' - 10  
 שרוב תכנון מקומי  
 חכניה מס' 100/ש/1  
 הוצעה ומועמדת לביצוע ת.מ. 15/86  
 מיום 23.7.86 והולחת לתת תוקף  
 לחכניה הנכונה  
 טען מבול קריטי

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נחניה  
 משרד התיירות  
 23.7.86  
 מנהל

משרד התיירות והבניה נחניה

א. שטח המגרש - שטח מגרש לצורך חישוב אחוזי הבנייה ייחשב שטח החלקה נטו עפ"י הכניות בנין עיר שבחוקף ובהפקדה החלוח על החלקה הנ"ל.

ב. מספר דירות - למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבנייה, כמסומן ב- \* בהוראות הבנייה טור ה' מחולק ב-100 מ"ר.

ג. בניית עזר - (1) שטח בניית העזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי שיחוכננו ויוצבו בחחום המגרש לטי קביעה הועדה המקומית ובלבד שהמרחק לא ימחה מ-3 מ' מגוף הבנין הראשי כולל מרפסותיו.

(2) בכל מגרש באזור מגורים לבנייה זכורה קרקע, רשאית הועדה המקומית להרשות לבנות רק בנין עזר אחד, בחנאי שמוסף מרכי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך מיסקה זו, כנסחה נוסף על הנסחה הרגילה.

(3) בכל מקרה של בנין מוסף חניה בחזית המגרש, קו הכנין שלו לדרך יהיה לפחות 2 מטר ככל שהכניסה היא מהחזית.

(4) בכל מקרה אחר על גבול קיבטי, אם מותר באזור מגורים בית דו-כסו לטי חבנית החלה באזור, לא יותרו יותר משני בנייני עזר אחד לכל יח"ד בנויים בקיר משוחף על הגבול המשוחף שבנייהם.

(5) מקום בנייני העזר יהיה במרחק 2 מ' מהגבול במגרש השכן אבל איש לקבע על גבול המגרש השכן, כמות לקבלת הסכמתו של בעל המגרש הגובל. בכל מקרה שקיים מבנה עזר על הגבול המשוחף יכנה מבנה העזר המבוקש על הגבול המשוחף בצמוד למבנה העזר הקיים וזאת לל כל צורך בהסכמת השכן.

(6) גובהו המקסימלי של בנין העזר לא יעלה על 2.40 מ' כולל עובי הקרקע ושטחן כולל עובי הקירות, לא יעלה על 25 מ"ר.

(7) בנין עזר שהוקם על גבול מגרש שכן, לא ייקבע בו כל מחחים, לא יעשו בגגו שימועים ולא יותרו בו מרזבים, צינורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש שכן.

(8) לא יותר מבנה עזר חיצוני פרס לאזוה "י" במקרים בהם יוקסו בו בחי מגורים צטורי קרקע.

ד. מרחפים - מרחפים באזורי מגורים

(א) בחי מגורים חד או דו-משפחתיים, או סוריים צמרדי קרקע, המרחף בכל דירה יזועד לשימושם הבאים:

(1) לחדרי מכוונת, לחברי הסקה, למקלט.

(2) למוסף לרכב פרטי בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (ובחנאי שלא יבנה מוסף נוסף בחצר) ע"פ ג'.

(3) לחדרי משחקים או פינת חחביב למשפחה או חדרי עזר (בחנאי שלא יבנו מבני עזר גוסמים בחצר) בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.

(ב) מגורים בחי קומות : ~~המרחף~~ במרחף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרחף ירסם ע"פ כל הדיירים כרכוש מכוהף אשר לא ניתן לזמכירו או לשנות אה יעודו. שטח המרחף לא יעלה על 3 ליחידה דיור (מלבד מקלט, חנייה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יסתיק שטח קומת מרחף אחת. יותר קומת מרחף נוספת לצורך זה.

ה. מקומות חנייה - מקומות חנייה ייקבעו בהתאם לחקן החנייה של מרקו צמוד 20 בחכניה נח/7/400 או זה שנקבע בחקנות החכנון והבניה 1983 - היכה שבנת 7,400 שיקבעו כאמור לעיל יסומנו בחכניה הצמודה לבקשה לתעודה גמר בחיסון שייראה לאיזה יחיד הבא הוצמד, לא הוצא תעודה גמר לבנין הנוגע אלא ממוכח לשיעור רצון הועדה המקומית הי האמור לעיל. וצע בהתאם. לחילופין תהא אפשרות שלא לסמן הצמודות כנ"ל אלא לקבוע אה כל מקומות החנייה כרכוש משוחף כולקסן;

- א. האסר במפורש השכרת מקומות החנייה לכל גורם שהוא פרט לדייר מדיירי הבניין, והחניה חתיה צמודה לכל יחידה ויחידה.
- ב. השכרת מקום חנייה או הצמדתו תהיה רק לבעלים של יחידות רישום שהיא דירה בלבד.

(2) באזורים מסחריים

- א. השכרת מקומות חנייה או שימושם כחניון האושר רק לאחר שיוכח לוועדה המקומית כי חוקצו לדיירי הבניין - לרבות חנידות ועסקים אחרים - מספר מקומות חניה עמ"י החקן המחייב.
- ב. לא תובא העודת גמר במקרה זה אלא משהוכח לשביעות רצון הועדה המקומית כי האמור לעיל בוצע בהתאם.
- ג. למרחשי חניה הם קרקעיים תותר הבניה בקו בניה "0" לגבולות האדריים והאתריים ושטח החניון לא יכלל באחוזי הבניה.
- ד. הועדה המקומית רשאית לדרוש מתרון משותף לחנייה בשני מגרשים או יותר, לרשום שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, לאסור חקמת גדרות או לעבוע הריסה גדרות וכו' ולהחנות זאת בהיתר לבניה. ההתניה הנ"ל תרשם כהערת אזהרה בלשכא רישום הקרקעות (טאבו).

דירות גג

(1) בנוסף לאמור בסעיף 3 סור ג' לעיל תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האיזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה. לבניה זו חניחן חוקמת של 2.5% משטח המגרש כפוף לחנאים הבאים:

- א. מספר הדירות הכללי לא יעלה על האמור בסעיף 4 ב' לעיל.
- ב. הבניה תחבצע בנטיגה של 2 מ' למחות מצירי הבניין, 2.5 מ' בנטיגה מחזית קדמית ואחורית.
- ג. הבניה על הגג לא חכסה יותר מ- 50% משטח הגג.
- ד. מעל גג הבניה האמורה בסעיף זה לא תותר כל בניה נוספת.

(2) בנוסף לאמור בסעיף 3 סור ג' לעיל: במגרשים ששטחם הוא 1500 מ"ר ויותר, תותר חוספת 2 דירות גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה, לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האיזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה. בניה זו תהיה בנוסף לאחוזי הבניה הקבועים בסעיף 3 סור ה' וכסומת לחנאים הבאים:

- א. מספר הדירות הכללי לא יעלה על האמור בסעיף 4 ב' לעיל + 2 דירות גג.
- ב. הבניה תחבצע בנטיגה של 2 מ' למחות מצירי הבניין, 2.5 מ' בנטיגה מחזית קדמית ואחורית.
- ג. הבניה על הגג לא חכסה יותר מ- 50% משטח הגג.
- ד. מעל גג הבניה האמורה בסעיף זה לא תותר כל בניה נוספת.

קומות מפולשות

בקומת עמודים מפולשת מותר לבנות כפוף לנח/7/400 רק עמודי קונסטרוקציה, חדר כניסה לחדר סדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביחן לאשפה, תא למיכלי גז וכן כחחן לצרכי בריירים לאיחסון עגלות ואופניים, כלי גינון וכיו"צ, שסחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר לכל דירה לפי המספר הגדול ולהחקיין מקומות לחניית רכב פרטי לית"ר שבבנין ע"מ חכנית חניה לפי 4 (ה) לעיל. זאת בחנאי שבניה זו תרשם כרכוש משותף ותרשם הערת אזהרה כטאבו לפי חוק בחיית משוחפים, בנוסף לעיל מותר יהיה לבנות מחסנים טירשמו כרכוש פרטי של דיירי הבית. בכל מקרה לא יעלה שטח הכרוטו הבנוי בקומת העמודים (פרט לחדר סדרגות, פיר מעלית, ביחן אשפה ותא מיכלי גז) על 3% משטח המגרש. זאת ועוד השטח ברטו הבנוי בין העמודים לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה ש...

עודם של ~~החוקים וההוראות~~ ששחיס ציבוריים מחוחים ומגרשים לבנייני ציבור, שחסי חניה ודרכים והרחבתן כמצויין בהכניות בנין ערים, ישאר בעינו.

כל איסח שתוגש בקשה להיתר לבנין במגרש הגובל במגרש סמוך שעליו הוקם בנין בהיתר על קו הגבול הסותף (קו "O") למלא גובהו, חהא חובה על הבנין המוצע להימצא בקיר מסותף (קו "O") עם הבנין הקיים כנ"ל. ככל שהבנין המוצע יעלה בגובה על מי המותר כחוק מעל לבנין הקיים כנ"ל, חהא חובה לקוסוח בבנין המוצע שעולוח מעל לקיים להיבנות כנסיגם לקו בנין צדדי כמותר באיזור (סבלח האזורים טור ה').

למרחמי חניה חו קרקעיים מותר הבניה בקו בניה "O" לגבולוח האחוריים והצדריים ושטה החניון לו יכלל באחוזי הבניה.

בחלקוח ששטחן מחוח מ-400 מ"ר או חזיתן מחוחה מ-18 מ', חהא הועדה המקומית מוסמכת לצרוש בניה בקיר מסותף עם הבנין האמור לקום במגרש הגובל, וזאח ככל שבמגרש הגובל טרם הוקם בנין וזאח ע"ם חוכניה בינוי אחידה לשני המגרשים הגובלים זה בזה שחובא לידיעה בעל המגרש הגובל 30 ימים טרם אשורה הסומי.

ככל שבהלקוח הגובלוח קיימח בניה שעל ידי כך אי אפשר יותר להציע בניה בקיר מסותף מותר הבניה במגרש לזה עם"י המותר בהכניה בנין ערים החלה על המגרש, ככל שהיא מתירה זאח כמגרש בשטה מחוח מ-400 מ"ר.

באיזור ו' ז' ט' למגרשים בחס בוצעה בניה בהיתר על הקרקע ללא קומה מפולשח האונ. חוסמח להרחלח למגורים על הקרקע עם"י ההוראוח החלוח על אזור "י", במידה והבנינים נבנו כשיכונים ציבוריים תאשר הרחבת קומח הקרקע עד 30% מסטה המגרש וכלבר שטה"כ אחוזי הבניה ומסמר יחידוח הרירור לא יעלו על המותר באיזור ושכמקום שבו קיימח חובה קומה מפולשח והבנין הותר בשעחו על מי כן, לא תהיינה כל חוקסוח בניה בקומה מפולשח, וכך שלא חחוסמנה יח"ד על פני המותר כחוק.

חוסמח אחוזי בניה עבור הריטה מבנים קיימים: בכל איזור ואיזור ככל שיש צורך בהקמח בנין חדש ובמידה ויהיה צורך לבנות ולהרוס בנין קיים ערב הגשח הבקשה להיתר בניה, חהיה הועדה המקומית מוסמכת להוסיף 6% על האחוזים הקבועים לאוחו מגרש עם"י החכניה.

שינוי בגבולוח החכנית

1. הכללת החוכניות להלן:  
א. נח/8/315 - ככר העצמאות

הערה: ההוראח שמחלקים שטה מגרש ל-100 מ"ר במקום ב-75 מ"ר (כמטרה לקבוע מסמר יחידוח דיור) איננה באה לגרוע או לשנות אח הוראוח נח/8/315.

2. "יישור קויים" - ככל שתוגש בקשה לאיחוד חלקוח הנמצוח באיזורים שונים ייחשבו הזחיות בחלקה המאוחדה עם"י מה שהיה מותר בכל אחח מהחלקוח המקוריות טרם האיחוד.

3. שינויים בוכניות קיימות - אח סעיף 5 במרק ד' עם"י 12 בנח/7/400 - יש להרחיב כך שאחרי המילים "על תיקוניה" יחוסף "כמנוף להוראוח מרק ז' סעימים 5, 6, ומרק ה' סעימים 1, 2.

ככל שתהיינה סחירות בין חכניה זו לחכניה המחאר נח/7/400, חהיה חכניה עדימה למעט בכל הוראח ייענר קרקענת לרווחה ציבורית כולל הנסמח מס' 1 שבסמור 54 להוראוח נח/7/400. כל יחור ההוראוח של חכניה נח/7/400 יחולו על חכניה זו, וכל מונח בחקנוח אלה יהיה כמשמעוהו בנח/7/400.