

4000557

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/548/8

שינוי לת.ב.ע. נת/374/1 ולתכנית מתאר נת/400/7 נת/100/ש/85/1.

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965.

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

אושר

בשיבת מס' 10 מיום 9.5.90

יו"ר הועדה

מהנדס העיר

1. מקום התכנית : מקום : נתניה

נפה : השרון

מחוז : המרכז

גוש : 8260 חלקה 17. (שד' בנימין פינת דח' שרניחובסקי ורח' זמנהוף).

2. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. בעל הקרקע : דיור ב.פ. בע"מ.

4. עורך התכנית : א. גבריאל - ע. כ"ץ - אדריכלים.

5. שטח התכנית : 19.849 דונם.

6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט התכנית בקו כחול.

7. מסמכי התכנית : 1. תשריט לתכנית בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).

2. דפי הוראות בכתב, כולל טבלת שטחים (להלן התקנון).

3. לוח הקצאות.

המהווים ביחד חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית : (א) חלוקת שטח התכנית לאיזורי מגורים מיוחד, מסחר מיוחד, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח.

(ב) קביעת הוראות בניה ושימושי קרקע לאיזורים הכלולים בתכנית.

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

אישור תכנית מס' 8/548/8

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה ...

9. כפיפות לתכנית :

הוראות תכנית המתאר נת/7/400, נת/100/ש, - 1
נת/1/374 חלות על השטח הכלול בתכנית זו. באם
קיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות
תכניות הנזכרות אזי עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות מיוחדות :

(א) הבינוי המוצע בתשריט התכנית משקף את מגמות
התכנון באופן עקרוני. שינוי הבינוי - יתאפשר
בתנאי הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

(ב) תכנית בינוי לשטח הכלול בתכנית תוגש לאישור
הועדה המקומית כתנאי להיתרי בניה.
תכנית הבינוי תכלול פריסת המבנים בשטח
התכנית, חתכים וחזיתות עקרוניים, פתרונות
לחניה פריקה וטעינה וסילוק אשפה, כמו כן
תקבע התכנית חומרי גמר למבנים ופיתוח
השטחים הפרטיים.

(ג) בנוסף לחניה העל קרקעית במגרשים 2-6
מותרים מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש בקו
בנין 0.00 מ' להוציא בקו בנין קדמי לדרך.

11. הוראות לש.פ.פ. :

(א) לא תותר כל בניה באיזור הש.פ.פ. למעט חניה
על קרקעית ותת קרקעית.

(ב) יתותר חניה לדיירי מגרש מס' 1 בלבד בהיקף
של 60 מקומות חניה.

12. הוראות לש.צ.פ. :

(א) לא תותר כל בניה למעט מתקני משחק וריהוט
רחוב.

(ב) בעלי המגרשים למגורים ומסחר הגובלים בש.צ.פ.
יהיו רשאים לבנות חניה תת קרקעית בחלק
מהש.צ.פ. (חלקה 7), עפ"י תכנית הבינוי
שתאושר בועדה המקומית. החניה תוצמד למגרשים
הגובלים, ותרשם אצל רשם המקרקעין בזיקת
הנאה. החניה שתאושר תשמש כל מגרש ומגרש לפי
הצורך ולכל מגרש תהיה זיקת הנאה לחניות שלו.

13. הוראות לאזור מגורים (א) :

בין מגרשים למגורים 2 ו-3 לא תוקם גדר
מפרידה ותירשם זיקת הנאה הדדית וזכות
מעבר וחניה בפיתוח הכולל של המגרשים.
יתכנו שינויים בקו הבנין לגבול משותף
ובתנאי שסה"כ המרחק בין המבנים יישמר
כמסומן בתשריט - 12 מ' ובכפוף לאמור בסעיף
10 א'.

(ב) שטח הבניה המותר למגורים במגרש יחושב לפי 115 מ"ר ליח' דיור בממוצע. תותרנה דירות גדולות וקטנות מ-115 מ"ר כתנאי שסה"כ השטח הבנוי לא יגדל מן המותר במגרש. ומס' יחידות הדיור בבנין לא יגדל.

(א) השטח הבנוי המותר במגרש 5 יהיה 3500 בחלוקה הבאה:
2100 מ"ר בקומות א', ב' המיועדים למסחר.
1400 מ"ר בקומות ג', ד' וגג המבנה המיועדים למבנה ציבורי למטרת ספריה עירונית.
כמו כן, תירשם זיקת הנאה הדדית וזכות מעבר ושימוש במבואות, חדרי מדרגות, מקלט, חדרי מכונות, מתקני אשפה וחניה המשמשים את שתי התכליות במבנה.

(ב) בחישוב השטח הבנוי במגרש 5 לא יכללו מבואות, המיועדות למעבר בלבד, חדרי מדרגות ומעליות, שטחים למקלט, חדרי מכונות ומתקני אשפה, מרתפים לחניה וכן גלריות עד 40% משטח הקומה. חצר משק מקורה ושטחי אחסון לפריקה וטעינה עד 400 מ"ר לא יכללו בשטח הבנוי.

(ג) תכנית בינוי למגרש שתראה פריסת שטחי הבניה בקומות, חתכים, הגובה הכולל של המבנה בארבע קומות, פתרונות חניה, פריקה וטעינה וסילוק אשפה, תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

(ד) כתנאי להיתר בניה, יוגש דו"ח אקולוגי שיקבע:

1. הסידורים התברואיים, באישור מחלקת התברואה.
2. מפלסי זיהום למינהם שיהיו כנדרש באזור מגורים.

(ה) היעודים המותרים למסחר יהיו עפ"י הוראות נת/400/7.

(ו) התכנית תלווה ביעוץ אקוסטי מקצועי.

חיבור למערכת מים, חשמל וביוב עירוני ניקוז וסילוק אשפה, יהיו לפי הנחיות מנהל ההנדסה ובאישור מהנדס העיר.

14. הוראות לאיזור מסחרי מיוחד :

14. תשתיות :

15. רישום שטחים : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה, אלא אם יועברו על שמה בדרך אחרת. השטחים המיועדים לספרייה עירונית בקומות ג' ד' והגג של קומה ד' ירשמו ע"ש הרשות המקומית.
16. היטל השבחה : ייגבה בהתאם להוראות החוק.
17. הסכם פיתוח : התכנית כפופה להסכם פיתוח לש.צ.פ. ולשטחים המיועדים לספרייה עירונית בחלקה 5, כפי שיהיה בין בעלי הקרקע ועיריית נתניה. כתנאי להוצאת היתר בניה.
18. ביצוע תכנית : תוך 10 שנים מיום אישורה.
19. חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י משרד דותן את קופרמן מודדים מוסמכים מיום 8.11.87 ועידכון מיום 3.5.90.
20. חניה : הקצאת מקומות חניה תהיה לפי תקנות התכנון והבניה - הקצאת מקומות חניה תשמ"ג 1983 וכן עפ"י תכנית מתאר מקומית נח/87/7/400 - "חניה". החניה בתחום המגרשים תהיה על קרקעית ותת קרקעית עפ"י תכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.

חתימת יוזם התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת עורך התכנית :

תאריך :

ד"ר צ.פ. מע"מ

א. ובריא ע. כ"ץ

שלמה המלך 3 תל-אביב
טל. 03-285706/289047

10.6.91

טבלת שטחים והוראות בניה

קרי בנין	שטח האיזור בדונם - ב %		ש' בנוי בקומות במ"ר	מס' יח' דיוור	מס' קומות	שטח חל' מ"ר	מס' חל'	איזור
מגורים			6763	60	12	2015	1	
			5750	50	12+ק.ג	2000	2	מיוחד
בתשריט	40.6	8,060	6095	53	13+ק.ג	2060	3	
			5750	50	12+ק.ג	2000	4	
מסחרי	11.8	2,365	* 2100 מ"ר בקומות א' ב' למסחר + 1400 מ"ר בקומות ג' ד' למבנה ציבורי. +גג קומה ד'.			2365	5	
			ראה סעיף 11 בתקנון.			1500	6	ש.פ.פ.
ש.צ.פ.	13.4	2,630	לא תותר כל בניה			2630	7	
						5279	8	דרכים
	100.0%	19,849						

* לא כולל האמור בסעיף 14 ב'.

חזותימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

זחתימת עורך התכנית

ת א ר י ך

מספר י"נ : 137/91

מחלקת המידע

א | גבריאל ע. כ"י

~~אדריכלים~~

03-285706, 289847 סל

10.6.91

מצא

מציג
חלקים
בערות
שלמות
שלמות
שלמות
3/
שלמות
2/
שלמות
שלמות
=====

1

[illegible]
