

5.04.94
אשר

628
4.4.94

4887

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1985
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ובניה נתניה
 אושר
 בישיבה מס' 30... מיום 28.4.93
 יו"ר הועדה
 מהנדס העיר

✓ מתחב תכנון מקומי נתניה
✓ תכנית מתאר מקומית נת/26/229 ב

✓ שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/100/ש-1
 ✓ ולתכנית מפורטת נת/26/229
 ✓ עפ"י תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים
 ✓ בניה ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

4.4.94

1. מקום התכנית: ✓ מחוז: המרכז
 ✓ נפה: השרון
 ✓ עיר: נתניה, דמת חן
 ✓ מקום: רח' האר"י פינת החת"ם סופר
 ✓ גוש: 8242
 ✓ חלקה: 17 בשלמות
2. שם התכנית: ✓ תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית נת/26/229 ב
3. בעלי הקרקע: ✓ ס.ע.ן בנייני איכות בנתניה בע"מ
4. היוזם: ✓ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
5. המבקש: ✓ ס.ע.ן בנייני איכות בנתניה בע"מ
6. עורך התכנית: ✓ אדריכל גבי טטרו, נתניה
 נבדק וניתן להפקיד / אשר
 14.08.94 החלטת הועדה המחוזית / מועצה מיום.....
7. שטחי התכנית: ✓ 20.060 דונם
 תאריך:
 כותבן המוחזק:
8. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט
9. מסמכי התכנית: ✓ א. 4 דפי הוראות בכתה (להלן "התקנון")
 ב. תשריט בקנה מידה 1:625 ותרשים סביבה בקנ"מ 1:2,500 (להלן: "התשריט")
 ג. בינוי עקרוני בקנה מידה 1:200, 1:250 (להלן: "נספח מס' 1")
- כל אחד ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרת התכנית: ✓ לשנות ולפרט חלק מתכנית מפורטת נת/26/229 על ידי:
 א. שינוי יעוד מגרש מס' 1 בחלקה 17 באזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד, המיועד למגורים וחזית מסחרית.
 ב. תוספת קומות.
 ג. קביעת שטחים המותרים לבניה במדתף, בקומה המסחרית (ק.קרקע) ובקומות המגורים במאזש 1.1 וקביעת הוראות בנוי.

רמת חן - נת/26/229 ב'

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1985
 יישור תכנית מס. (נת/26/229)
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

11. יחס לתכניות אחרות ✓ א. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתכניות מתאר נת/7/400, נת/100/ש-1,

לרבות התקונים לתכניות שיאושרו מומן לזמן וכן הוראות תכנית מתאר חלקית

נת/542 ותכנית מפורטת נת/26/229.

ב. ✓ במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת,

תקבענה הוראות תכנית זו.

12. חישוב שטחים ✓ התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך בן ציון לור. מ' 18.5.93

תִּיָּנֶתָן זִיקוֹת הַנָּחַה לטובת הצבור עבור מעבר להוכח וגל
בצד הצפוף כמסומן בנספח ב'ני

13. הפקעות ✓ השטחים המיועדים לצרכי ציבור (שטח לבנייני ציבור, דרכים) יופקעו וירשמו על שם

הרשות המקומית ולא, תמורה עפ"י חוק במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית

בדרך אחרת.

14. שימוש קרקע ✓ אזור מגורים ב' ישמש למגורים על פי המפורט בתכנית מתאר נת/7/400, פרק ד'.
אזור מגורים ב' מיוחד ישמש למגורים ולמסחר קמעונאי, בתי עסק בנק על פי המפורט

בתכנית המתאר נת/7/400 פרק ד'.

15. הנחיות בניו ✓ א. חישובי שטחים וזכויות בניה על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.

ב. ✓ הבינוי המוצע בנספח מס' 1 מציג באופן עקרוני את המבנה וקובע את קווי הבניה.

16. תשתיות ✓ א. חיבורי חשמל, טלפון, מים, טלביזיה בכבלים ומרכזיית גז יהיו תת-קרקעיים.

ב. ✓ התחבורויות המבניים למערכות מים, ביוב, ניקוז/תיעול וסילוק אשפה בהתאם

להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.

ג. ✓ קריאת מוני מים ממוחשבת והכנה לחיבור לטלביזיה בכבלים על פי מפרטי עיריית

נתניה.

17. רחיות ✓ על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983.

18. חומרי גמר ✓ ציפוי קירות יהיה מחומרים יציבים וברי קיימא.

19. מס השבחה ✓ מס השבחה ישולם כחוק.

20. שלב ביצוע ✓ כשלוש שנים מיום אישור התכנית,

ר.ע.ו. בניו איכות בנותיה בע"מ
ככר התצפיות 12 נתניה
טל. 053-16984

בעלי הקרקע

ג.ב.ל טטרן

אדריכל ומנה ערים

מס' רשיון 22254

עורך התכנית

רמת חן - נת/26/229/ב

טבלת זכויות בניה חלקה 17

מצב מוצע		מצב קיים בפועל עפ"י נת' 26/229		
מסחרי	שמוש עיקרי	מגורים	מגורים	
ק. מרתף 300 מ"ר מרתף חניה ק. קרקע 100 מ"ר מחסן, ח. קרוף, מרחבים מוגנים.	400 מ"ר ✓	20 ✓ יחיד	20 ✓ יחיד בבניה עפ"י היתר	1 מגרש ✓
		28 ✓ יחיד	28 ✓ יחיד (בנוי)	2 מגרש ✓
		67 ✓ יחיד	67 ✓ יחיד (בנוי)	4 מגרש ✓
	400 מ"ר	115 ✓ יחיד	120 יחיד עפ"י תב"ע נת' 26/229	סה"כ חלקה 17
		עודף לא מנוצל 5 יחיד	עודף לא מנוצל 7 יחיד	

טבלת זכויות בנייה - מצב קיים 8242/17

הערות	קני בנין		מספר יחיד	מבנה עזר	% בנייה לקומה	מספר קומות	חזית מיינפולית	שטח	יעד	מס' מגרש
	אחורי	צדדי								
מרתף לחניה, מקלט חדרי הסקה ומחסנים (3 מ"ר לכל יחיד) מקלטים ע"פ תקן תניא דירות גג עד 50% משטח הגג	8.0	4.0	ע"פ תשריט	6 יחידים לדונם ברטון	25%	3	18 מ'	1836	מגורים ב'	1
				30 מ"ר בגוף הבנין	25%	3	18 מ'	2884	מגורים ב'	2
					25%	3	18 מ'	7278	מגורים ב'	4
								5806	ש.ב.צ.	3
								2306	דרכים	5,6,7
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	20060 ✓	חלקה 17 ✓	סה"כ ✓

מצב מוצע מגרש מס' 1.

הערות	סה"כ		שטחי שורות		שטחי עיקרי		קומה	יחיד	שטח	יעד	מס' מגרש
	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר					
מ.מ.ד. ע"פי תקנות תניא 7.5 X 20 = 150	16.33%	300	16.33%	300	—	—	מרתף חניה לעלויות סתם	—	1836	מגורים ב' מיוחד	1
	4.1%	75	4.1%	75	—	—	ק. קרקע מגורים	—			
	27.44%	500	5.44%	100	22%	400	ק.ק. מסחרי	—			
	19.9%	366	0.9%	16	19%	350	ק.א. מגורים	4			
	19.9%	366	0.9%	16	19%	350	ק.ב. מגורים	4			
	19.9%	366	0.9%	16	19%	350	ק.ג. מגורים	4			
	19.9%	366	0.9%	16	19%	350	ק.ד. מגורים	4			
	17.21%	316	0.9%	16	16.5%	300	ק.ה. מגורים	2			
	13.94%	256	0.9%	16	13.5%	240	ק.ו. מגורים	2			
	159%	2910	31%	570	128%	2340		20	1836		סה"כ