

תקנון פתרון/ת/15/401

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - תל-אביב
05-10-1994
נתן ק"מ

עיריית נתניה
אגף ההנדסה
27-11-1994
ד"ר זכאי
הועבר ל...
יום

חוק הליכי התכנון (הוראת שעה) התש"ן-1990
מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת מס' נת/במ/15/401
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' נת/15/401
(מגרש 298, תת מתחם 5 במתחם תכנון מ-6)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' נת/במ/15/401 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' נת/15/401.

2. המקום: מחוז: המרכז
נפה: השרון
עיר: נתניה
גוש: 7948, חלק מחלקה 15
גוש: 7949 חלקי חלקות 15
מגרש: 298

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי התכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990
15/401/נת
הועדה לבניה למגורים (מס':
החליטה ביום 21.11.94 לאשר את התכנית.
מנהל מעל התכנון
מנהל מעל הבניה

3. שטח התכנית: 44,700 מ"ר.

4. בעל הקרקע: מ.מ.י.

5. בעלי זכויות בקרקע: החברה לפיתוח קרית נורדאו בע"מ באמצעות שכונת עובדים בע"מ ובאמצעות שכונת עובדים השקעות בע"מ.

6. היוזם: שיכון עובדים בע"מ.

7. מחבר התכנית: אגף התכנון, שיכון עובדים. רח' לאונרדו דה-וינצ'י 21 תל-אביב.

8. מסמכי התכנית: תקנון הכולל 3 דפים, תשריט ב-ק.מ. 1:1250, נספח בינוי 1:500 + התיחסות לסעיף 5.3 לתמ"א 31.

9. גבול התכנית: גבול התכנית מסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף - להלן "התשריט", אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. תלויות: על שטח התכנית יחולו תכנית זו, תכנית מפורטת נת/15/401 והוראות תכנית מתאר נתניה. תתגלנה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות האחרות - יחייבו הוראות תכנית זו.

10. מטרת התכנית: א. קביעת בינוי בשטח התכנית.
ב. בנית 528 יח"ד בשטח התכנית כמפורט:
1. 488 יח"ד כמאושר בתב"ע קיימת נת/15/401.
2. תוספת 40 יח"ד שיועברו מתחום תב"ע נת/11/401, אשר נמצאת באותו מתחם תכנון מ-6.

11. הוראות התכנית: בשטח התכנית יותרו לבנות 528 יח"ד בבנייני מגורים כמפורט:
4 בניינים בני 9 ק' מעל ק' עמודים.
4 בניינים בני 18 ק' מעל ק' עמודים.
2 בניינים בני 14 ק' מעל ק' עמודים.

12. טבלת זכויות הבניה:

שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד בבנין	מס' בנינים	מס' קומות	בנין מס'
4 בנינים X 1200 מ"ר 4,800 מ"ר	140 יח"ד X 100 מ"ר 14,000 מ"ר	140	35	4	9 ע.ע.	5-8
4 בנינים X 2,400 מ"ר 9,600 מ"ר	280 יח"ד X 120 מ"ר 33,600 מ"ר	280	70	4	18 ע.ע.	1-4
2 בנינים X 2,000 מ"ר 4,000 מ"ר	108 יח"ד X 110 מ"ר 11,880 מ"ר	108	54	2	14 ע.ע.	9-10
18,400	59,480	528		10		סה"כ
77,880						סה"כ שטחים

1. שטחי השירות כוללים: חדרי מדרגות ומבואות לפני הדירות, ממדים, מחסנים, וארונות קומתיים, מסתורי כביסה 50% משטח, השלכת קומת העמודים, חדרי מכונות מחסנים וכו'.

חניה מקורה או תת-קרקעית באישור הועדה המקומית - השטח הנדרש יהיה בסטאטוס של שטח שרות.

2. קווי בנין ומרווחים כפי המסומן בתשריט, כל קומה נוספת מעל המצויין בתשריט ובתקנון תגדיל את המרווחים ואת קווי הבנין במטר.

13. תכנית הפיתוח: לצורך הוצאת היתרים תוגש לוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית עליה יהיו התשתיות העקרויות, סימון החניות, האשפה, הפיתוח, הגדרות, התאורה, החניות וכו'.

תותר חניה מקורה ל-25% ממקומות החניה הדרושים לפי התקן עבור בנינים 1-4 (18 ק.ע. + ע.).

עם אישור תוכנית חניות ופיתוח תומצא תוכנית חלוקה לאישור הועדות שתהווה בסיס לתוכנית פרצלציה.

14. רישום התכנית: עם תכנית הפיתוח תוגש תכנית חלוקת השטח למגרשים, תכנית זו תהווה בסיס לתשריט תכנית לצרכי רישום.

15. התאמה
לתמ"א 31:

התכנית נבדקה עפ"י הזראות סעיף 5.3 לתמ"א 31 ונמצא כי היא עומדת בהוראות התוכנית.
לתכנית מצורף נספח ("נספח א") המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תוך התיחסות לסעיף הנ"ל.

16. נמו כיצוע
התכנית:

התכנית תמומש תוך 10 שנים, 20% מיסודות הבנינים יבוצעו תוך שנתיים מיום תוקף לתוכנית.

17. היטל השבחה: יגבה כחוק.

18. חתימות:

ראב אור, אדריכל 1185
"יכון עובדים בע"מ"
ליאונרדו דה-רינצי 21-ת"א

א. עורך התכנית:

שכון עובדים בע"מ

ב. היוזם:

שכון עובדים בע"מ

ג. בעל הזכויות בקרקע:

ד. בעל הקרקע:

התכנית נבדקה עפ"י הזראות סעיף 5.3 לתמ"א 31 ונמצא כי היא עומדת בהוראות התוכנית.
לתכנית מצורף נספח ("נספח א") המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תוך התיחסות לסעיף הנ"ל.
התכנית תמומש תוך 10 שנים, 20% מיסודות הבנינים יבוצעו תוך שנתיים מיום תוקף לתוכנית.
היטל השבחה יגבה כחוק.
חתימות:
ראב אור, אדריכל 1185
"יכון עובדים בע"מ"
ליאונרדו דה-רינצי 21-ת"א
שכון עובדים בע"מ
שכון עובדים בע"מ
בעל הזכויות בקרקע:
בעל הקרקע:
תאריך: 8.9.94

תאריך: 8.9.94
4 - אוקט 1994

עליות בחניה - מינוחל הנדסה
מחלקת תכנון עיר

גרסה א' לתוכנית נח/401/15/91

התליחתו למצד 5 בתוכנית ת.מ.א. 31
עפ"ל תכ"ל (מרץ 1992)

א. ק. ע.

1. תמ"א 31 שהוכנה ע"י משרד הפנים קבעה לנחניה יעד אוכלוסיה לשנת 1997 של סה"כ 170,000 נפש.
2. עפ"ל נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מנתה אוכלוסיה בסוף 1992 142,800 נפש.
3. מטרה מסמך זה להציג תחזית גלדול האוכלוסיה של העיר עד לשנת 1997 והתאמתה לתמ"א 31.

ב. פירוט תוספת אוכלוסיה חזויה עפ"ל תכניות

1. תכניות וק"ל מאושרות

מספר התכנית	שם התכנית	מס' יח"ד מאושרות	צפי מימוש באחוזים לשנת 1997	יח"ד
נח/במ/1/א'	עמליה	1055	70%	739
נח/במ/3	משח"ב	818	30%	245
נח/401/14/ד'	רובינשטיל	492	70%	345
נח/401/21	ס.ע.ג.	212	70%	149
נח/555/א'	ק. צאנז'	372 (תוספת)	50%	186
* במ/2	מזרח נחליה	3520	--	--
* במ/537/9	אגם א'	1846	--	--
		8315		
				1664

תוספת האוכלוסיה החזויה בשנת 1999 במסגרת תכניות וק"ל בתוקף הינה 5,325 נפש.

* שטח תכניות אלו נמצא בתכנון חדש

2. הבניה בנתניה במסגרת חב"ל לנו בתוקף

הנתונים הם לפי טופסי 4 גמר בניה וחתרי בניה שניתנו בנתניה באזורים השונים.

השנה	גמר בניה (יח"ד)	חתרי בניה (יח"ד)
1992	1040	1400
1993 (10 חרשים)	620	1500

במוצע יקצו גמר בניה של יח"ד בנתניה הינו כ- 1000 יח"ד בשנה.
 עפ"י ממוצע זה, הממוצע על ביצוע של כ- 70% - 75% מהיתרי הבניה, לחוסינו לנתניה בשנים 1994 - 1997 (כולל) כ- 4,000 יח"ד שהם תוספת של כ- 12,800 נפש במסגרת מימוש תכניות בתוקף.

3. תכניות בתכנון ובחליבה סטטוטורית

צפי ממוש באחוזים לשנת 1997	שלב תכנון	מס' קו"ד	שם התכנית	מספר התכנית
20%	דלון בהתנגדויות	134	פרדס הגדוד - קטע ג'	נת/28/307/ג
"	בדיקות להפקדה	800	עין החבלת - מזרח	נת/650/א/1
"	בהכנון	200	עין החבלת - מערב	נת/650/א/2
"	בדלון להפקדה	26	מתחם בלו-ביל	נת/650/ב/1
"	חלטה להפקדה בתקופות	344	"ברעם"	נת/650/ג/2
"	דלון בהתנגדויות	678	שכ' בן ציון - "דלור"	נת/547/13
"	דלון בהתנגדויות	221	עמק-חפר מזרח	נת/545/א/1
"	בהכנון	196	"אילני גן"	נת/552/5
10%	דלון בהתנגדויות	2968	מגושת מכבי	נת/553/7
20%	בהכנון	3120	המע"ר החדש	נת/542/א/1
"	בהכנון	1200	אגם א'+ב'	נת/537/16
10%	בהכנון	3560	אגם ג'	נת/537/14
"	החלטה להפקדה בתנאים	3792	עיר קמים	נת/401/20
20%	בהכנון	1500	מזרח נתניה	נת/750
"	לפני חוקר	2160	הרד גרינטל (קטעים שונים)	נת/556
"	בהכנון	63	רצועת החוף	נת/600/א/1
"	בהכנון	123	פרדס הגדוד - קטע א'	נת/28/307/א/1
"	בהכנון	262	פרדס הגדוד - קטע ב'	נת/28/307/ב/1
"	בהכנון	66	פרדס הגדוד - קטע ד'	נת/28/307/ד/1
"	בהכנון	335	פרדס הגדוד - קטע ח'	נת/28/307/ח/1
"	דלון בהתנגדויות	210	שכ' בן ציון - קטע זא'	נת/547/3
"			שער-חלם	נת/19/343/ד/1