

משרד המים
רמ"ה
1-8-05-97
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מפורטת מס' נת/537-1 - ג'
שינוי לתכנית: נת/537-1

על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים
ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

1. מקום:

מחוז : המרכז.

נפה : השרון.

עיר : נתניה.

גוש : 8449 (לשעבר 7932).

חלקה : 9 (לשעבר חלקה 45, מגרש 10).

כתובת: שדרות בן גוריון, נתניה.

תאריך הישג ופיקוח
16.4.97

התקבל, מס' פניה 3941/96

2. בעל הקרקע:

א. גינאדי - השקעות ובניה (1992) בע"מ

3. המגיש:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה, נתניה.

4. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה.

5. עורך התכנית:

מ. סגל - ד. יפה, אדריכלים ובוני ערים.

6. שטח התכנית:

4005.00 מ"ר.

7. גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול כרה בתשרי המצורה לתכנית זו ומהונה חלק
בלתי נפרד ממנה.

תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישיבה מס' 28 תי"מ 6.12.95
יו"ר הועדה

הממונה על התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
המרכז
אישור תכנית מס' 1834/97
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
יו"ר הועדה המקומית

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
 - ג. טבלת הוראות בניה (להלן: "נספח מס. 1").
 - ד. נספח תנועה (להלן: "נספח מס. 2").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית:

- א. הגדרת שטח לזקת הנאה לציבור.
- ב. שינוי קו בנין צדדי.
- ג. שינוי זכויות בניה.
- ד. שינוי גובה הבנין.
- ה. שינוי מספר יחידות דיור.
- ו. קביעת הוראות מיוחדות.
- ז. קביעת הוראות מיוחדות לשטח זיקת הנאה.

10. יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכניות נת/1/537 על כל שינוייהן בתחום חלקה 9, (גוש 7932, חלקה 45, מגרש 10 - לפי תביע נת/1/537). על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות מתאר נת/7/400 ו-נת 100/ש-1(85) לרבות תיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות מיוחדות לאזור מגורים מיוחד:

- א. תותר הקמת מועדון בריאות לשימוש דיירי הבנין בלבד, בקומת מרתף או בקומת הלובי/קי' עמודים, אשר שטחו יחשב כשטח עיקרי.
- ב. תותר הבלטת פרגולות ומרפסות פתוחות למרחק של עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין קיזמי לשדרות בן גוריון, ללא הקלות נוספות.
- ג. התכנית הפנויה מבניה וחניה תהיה 30% לפחות ותיועד לפיתוח נופי וגינון, בהתאם לתכנית פיתוח אשר תוכן על ידי אדריכל נוף.
- ד. תכנית הבניה של קומת העמודים וקומות המגורים תהיה עד 40% משטח המגרש.

12. הוראות מיוחדות לשטח מוגדר לזקת הנאה לציבור:

- א. תותר הקמת מתקני משחקים, ריהוט רחוב, בריכות נוי, מזרקות מים, הצבת פסלים, בנית פרגולות, גילון וריצוף, מדרגות, רמפות, חניה תת קרקעית פרטית השייכת לדיירי הבנין בלבד במסגרת קוי בנין.

- ב. יותר מעבר מערכות תשתית עירוניות מחוץ לקווי הבנין בלבד.
- ג. לא תותר חניה עילית.
- ד. לא יותר גידור השטח כלפי הרחוב, להוציא קירות תומכים עם מעקות בטיחות.

13. חניה:

- א. היתר בניה ינתן בהתאם לתקנות ולאור הוראות החניה המשתנות מזמן לזמן ואשר יהיו בתוקף בעט הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. חישוב מקומות חניה - בהתאם לנספח מס. 2 - נספח תנועה.
- ג. תנאי לאיכלוס ולאן מתן "טופס 4" יהיה התקנת מתקני חניה כפולה בהתאם לנאמר בנספח התנועה ולמצוייך בחשריט תכנית זו.

14. הוראות שונות:

- א. אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר. קריאת מוני מים ממוחשבת.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד לביצוע עבודות התשתית והפיתוח, לרבות כבישים, מזרחות, ביבים, תאורה, רשת מים, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכדומה.

15. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

17. חישוב שטחים:

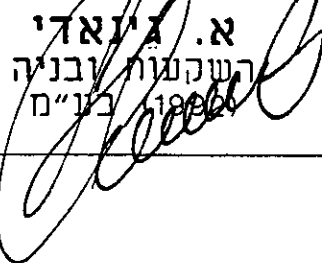
אחרי האישור הסופי של התכנית תוגש תכנית לצרכי רישום כתנאי למתן היתר בניה.

18. בצוע התכנית:

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

19. חתימות:

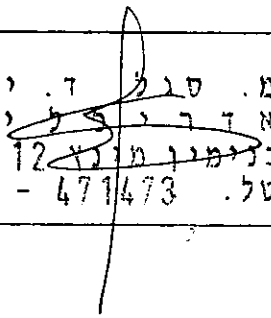
א. גינאדי
 השקעות ובניה
 בע"מ



בעל הקרקע

יוזם ומגיש התכנית

מ. סגל
 א. ד. יפה
 בנימין מנצח
 טל. 03 - 471473



עורך התכנית

נת/ 1/537 - ג' (נספח מס' 2)

נספח תנועה

חוות דעת תחבורתית

מבוא

הבנין הנדון בתביע נקודתית נת/ 1/537 ג נמצא ברחוב בן גוריון בנתניה. השינוי המבוקש כולל הוספת 18 יחידות דיור ל - 57 היחידות המאושרות (עם התר לבניה). הבנין הנדון בתביע נקודתית נת/ 1/537 ג נמצא כיום בבניה, כאשר 5 הקומות הראשונות כבר עומדות על תילן.

חניה

הבנין הנדון בתביע נקודתית נת/ 1/537 ג נמצא כיום בבניה. היתר הבניה נערך לפי תקן החניה שהיה קיים בזמן האישור לפי מקום אחד ל - 50 יחידות הדיור בגודל מתחת ל - 120 מ"ר (50 מקומות) ו - 1.3 מקומות חניה ל - 7 הדירות מעל 120 מ"ר (9 מקומות חניה). סה"כ נדרשו 59 מקומות חניה עבור 57 יחידות דיור.

עתה מבקש היזם להוסיף 18 דירות, כך שיהיו 75 יחידות דיור. חישוב החניה עבור תוספת כדלקמן:

1. עבור הדירות המאושרות כמפורט למעלה - 59 מקומות חניה.
 2. ל - 18 היחידות הנוספות, לפי 2 מקומות ליחידה - 36 מקומות חניה.
 3. סה"כ דרושים 95 מקומות חניה.
 4. תכנית החניה כוללת 95 מקומות חניה.
- הסדר חניה זה אושר ע"י העירייה בועדה המקומית מס' 28 מיום 6.12.96.
- מכאן שמספר מקומות החניה עונה על הדרישה לחניה עבור תוספת יחידות הדיור.

טבלת חישוב מקומות חניה

נת/ 1/537	מצב קיים	לדירות עד 120 מ"ר - 50 יחיד X 1 = 50 לדירות מעל 120 מ"ר - 7 יחיד X 1.3 = 9
סה"כ קיים		59 מקומות חניה
נת 14/537	חניות מוצעות	18 יחיד X 2 = 36 מקומות חניה
סה"כ מצב מוצע		95 מקומות חניה

אינג' קוביליטנברג

קו - חיל הנדסה מע"מ

ח.פ. 512270224