

נבדק ונמצא ללא שגיאות
החלטה הועדה המקומית
למשנה מיום 27.10.97
לאשר
מנהל המבחן

תכנית
התקבל ביום 22.9.97
מס' תכנית 601/8
מס' תיק

משרד הפנים
מנהל המבחן
18-12-1997
נתקבל

מחוז - מרכז

משרד הפנים
מנהל המבחן
27-10-1997
נתקבל

מחוז תכנון מקומי - נתניה

שם התכנית : תכנית מתאר מקומית עם הוראות למבני רמה 7/400

שינוי לתכנית מתאר מקומית נת/600 ונת/400/7

יוזמת התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה-נתניה

בעל הקרקע

ומגיש התכנית : חברת ואדקו (ישראל) בע"מ

המתכנן : אילנה לרמן - אדריכלית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אנשר
בישיבה מס' 28 מיום 27.10.97
מנהל המבחן
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 601/8
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 22.9.97 לאשר את התכנית.
(2108)
סגן מנהל המבחן

פברואר 1997

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות כמפורטת נת/601.
שינוי לתכנית מתאר מקומית נת/600 א ונת/7/400.
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר נת/600 א' ונת/7/400.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו
יחולו הוראות תכנית נת/601.

2. מקום התכנית:

מחוז : מרכז
מרחב תכנון מקומי : נתניה
נפה : שרון
ישוב : נתניה
גוש : 8567
חלקות: 5 ארעי , 6 ארעי
(540 , 542 לפי ת.ב.ע. נת/600 א')
מיקום התכנית: המגרשים ממוקמים מערבה לשד' בן גוריון
ודרומה מבית גולמיץ .

3. שטח התכנית : 11.00 דונם

4. היזום: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

5. בעל הקרקע ומגיש התכנית: חברת ואדקו (ישראל) בע"מ.
רח' אלרואי 10 תל-אביב טל: 03-5101391 .

6. עורך התכנית: אילנה לרמן - אדריכלית
מס' רישום - 17218
כתובת: רח' המרי 4 רמה"ש .
טל: 03-5403502 -

7. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:

1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 2. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)
 3. נספח בינוי בק.מ. 1: 500 (נספח 1)
 4. נספח תחבורה בק.מ. 1:500 (נספח 2)
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

8. מטרות התכנית :

א. תוספת זכויות הבניה והגדלת מספר יחידות דיור במגרשים 540 ו-542 .

1. תוספת 15 יחידות דיור למגרש 540 = 78 יח'

2. תוספת 12 יחידות דיור למגרש 542 = 92 יח'

סה"כ יחידות דיור 170 יח'

9. זכויות הבניה :

א.טבלת זכויות הבניה במצב קיים (לפי נת/600א)

מס' קומות	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה מטרות עקירות+שרות		המגרש	
		מ"ר	ז	שטח במ"ר	מס'
7/8/8 + ק. גג	63	8,527	175	4,850	540
8/8/8 + ק. גג	80	10,883	178	6,150	542

קווי בנין: מזרחי - לשד' בן גוריון - 10 מ'
כל שאר קווי בנין - 4 מ'

ב.1. טבלת זכויות הבניה במצב המוצע: מגרש 540

תכנית מגרש	מס' מבנים למגרש	מס' יח"ד	סה"כ זכויות בניה לקומה		זכויות בניה לקומה						המגרש	
					מטרות שרות	מטרות עיקריות	קומה	מיקום	שטח במ"ר	מס' מגרש		
ז		סהכ	מ"ר	ז	מ"ר	ז	מ"ר	ז				
			4,850	100	4,850	100	---		-3.00	מתחת לקרקע חניה	4850	540
			1,240	25.5	1,240	25.5			ק.ק.	מעל הקרקע		
		72	8	11,160	230	1,368	28	1,088 9X 9,792	202	ק.א' עד ק.ט'		
		4	4	650	13.4	106	2	544	11	ק.י'		
		2	2	355	7.3	83	1.7	272	5.6	ק.י"א		
				60	1.2	60	1.2			ק.גג טכני		
25.6		78		18,315	377	7,707	158.4	10,608	218.6	סה"כ		

קווי בנין: מזרח - לשד' בן גוריון - 10 מ'
לדרך משולבת - 6 מ'
כל שאר קווי הבנין - 4 מ'

ב.2. טבלת זכויות בניה מצב מוצע : מגרש 542

תכנית למגרש	מס מבנים למגרש	מס' יח"ד		סה"כ זכויות בניה לקומה		זכויות בניה לקומה						המגרש	
						מטרות שרות		מטרות	עקריות	קומה	מיקום	שטח במ"ר	מס' מגרש
ז		סהכ	לקומה	מ"ר	ז	מ"ר	ז	מ"ר	ז				
				6,150	100	6,150	100	---		-3.00	מתחת לקרקע חניה	6150	542
20				1,240	20	1,240	20			ק.ק.	מעל הקרקע		
		80	8	12,400	01.6	1,520	24.7	1,088 10X 10,880	176.9	ק.א' עד ק.י'			
		6	6	945	15.3	129	2	816	13.2	ק.י"א			
		4	4	650	10.5	106	1.7	544	8.8	ק.י"ב			
		2	2	355	5.7	83	1.3	272	4.4	ק.י"ג			
				60	1	60	1			ק.גג טכני			
20		92		21,800	354	9,288	150.7	12,512	203.3	סה"כ			

קווי בנין: מזרח - לשד' בן גוריון - 10 מ'.
 לדרך משולבת - 6 מ'
 כל שאר קווי בנין - 4 מ'

10. הוראות עיצוב ארכיטקטוני :

א. תכניות עיצוב ארכיטקטוני יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס העיר.

ב. מרפסות בלתי מקורות :

לא יותר קרוי המרפסות במבנים אלא ע"י פרגולות, שיתוכנו באופן אחיד לכל מבנה. מעקה המרפסות יהיה מחומרים קשיחים ושקופים בהתאם לתקן בטיחות כגון: פלדה, זכוכית משולבת באלומיניום ו/או פלדה פירטי מעקה המרפסות יתוארו בבקשה להיתר בניה בק.מ. 1:25.

ג. בליטות וגגונים :

יותר לבנות בליטות וגגונים כולל ארגזי צמחים, מ מזגנים, כרכובים, אדני חלון וכו', הדרושים לעיצוב ארכיטקטוני שיבלטו מעבר לקו בנין לא יותר מ 30 ס"מ.

ד. גגות :

אפשרי לתכנן גגות שטוחים, משופעים או בהרכב ביניהם. גמר גגות שטוחים יהיה ברצוף או בכיסוי חצץ לבן או צבעוני.

ה. מערכת חמום מים סולארית :

מתקני מערכת חמום מים סולארית על גגות המבנים יתוכנו לפי התנאים הבאים:

א. על גגות המבנים יוצבו קולטים בלבד ואילו דוודי המים החמים יוצבו בקבוצות תוך תשומת לב לשלובם במבנה בצורה אינטגרלית או ע"מ ליצור את הסתרתם.

ו. מיזוג אויר :

א. תותר התקנת מזגנים מפוצלים כך שיתוכנן מקום מוסתר למדחס חיצוני, באיזור מרפסת השרות ובהחקה מקסימלית מחדרי השינה.

ב. פתרון מיזוג האויר יהיה כלול בבקשה להיתר בניה.

ז. מסתורי כביסה :

מתקני תלית הכביסה יוסתרו ע"י מסתורי כביסה שיהיו עשויים מבלוקים מחוררים, מבטון, פריקסט בטן או מתכת, בהקפדה על עיצוב ארכיטקטוני מתאים. פרטי מסתורי הכביסה יתוארו בבקשה להיתר בניה בק.מ. 1:25.

ח. פרגולות :

תותר בנית פרגולות במרפסות לא מקורות ובמרפסות גג בהתאם
לדרישות הבאות:

א. הקו המנחה בעצוב הפרגולות יהיה קורת שפה היקפית מבטון או
מתכת, בגובה מקסימלי של 25 ס"מ ברוטו נשענת על עמודים או
חלקי קירות מבטון או בניה, או עמודי פלדה. מבנה הפרגולה
יהיה בלוחות עץ או מתכת או בשילוב ביניהם.

ב. פרט הפרגולות יהיה כלול בבקשה להיתר בניה בק.מ. 1:25

ט. חומרי גמר למבנים :

חובת שימוש בציפויים קשיחים ורחיצים למבנים כגון:
אבן נסורה, שיש, חרס, קרמיקה, גרניט פורצלן וגרנוליט.
יותר שילוב של צפויי גמר שונים בחזיתות באישור מהנדס העיר.
לא יותר שימוש בטיח שפריץ לסוגיו.

11. תנאים להוצאת היתר בניה :

כתנאי להיתר בניה תידרש תכנית בנוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
בתכנית זו יוצגו פתרונות החניה, פיתוח שטח, פינוי אשפה, הוראות
גידור, חומרי גמר והנחיות לשמירת מבטים לים.

12. תקן חניה :

תקן חניה בתכנית זו יהיה על פי יחס של 1.7 חניות
ליחידת דיור אחת (1:1.7). החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
תותר בנית מרתפי חניה בקו בניה צדדי ואחורי 0.00.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

14. חת י מ ו ת :

המתכנן :


אילנה לרמן
אדריכלית
ע.מ. 00-063917-9
רח' חמרי 4, רמת-חשרון
03-5403502

היזם :

בעל הקרקע :


ואדקו אישראל בע"מ

ועדות :