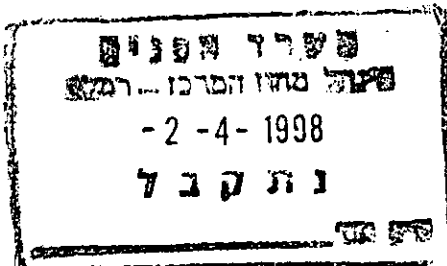


מרחב תכנון מקומי נתניה
תוכנית מתאר מקומית נת/ 28/307-ב-3
שינוי לתוכנית מתאר מקומית נת/ 28/307
ולתוכניות מתאר נת/ 7/400 ו- נת/ 100/ש/ 85/1
עפ"י חוק הבניה התשנ"ב 1992
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)



1. מקום התוכנית : מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 מקום : נתניה
 גוש : 8274
 חלקה : 397
 רח' בלפור 14

2. גבולות התוכנית : מסומנים בתוכנית בקו כחול.
 3. שטח התוכנית : 500 מ"ר.

נבדק וניתן לפרסם
 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תאריך: 28/3/98
 לחשבונית מס' 108
 מנכ"ל המחוז

4. היזם : גלאון אילן וטובה.

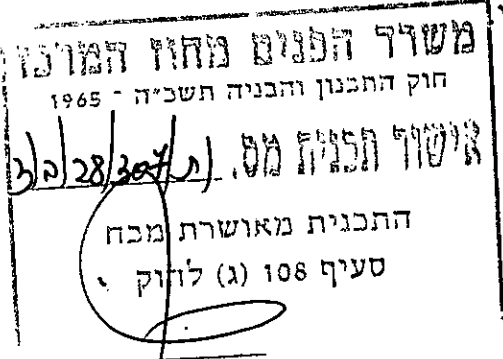
5. בעל הקרקע : גלאון אילן וטובה וסלע יצחק.

6. מתכנן התוכנית : ע. פלג מתכננים, רח' הגפן 35, נתניה, טל. 09-8617533.

7. מסמכי התוכנית :
 1. דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון).
 2. טבלת יעודי שטחים (להלן נספח מס' 1).
 3. תשריט בק.מ. : 1:250, 1:2500 (להלן נספח מס' 2).
 4. נספח בינוי עקרוני (נספח מס' 2 מצורף לתשריט).
 ק.מ. 1:250.
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

8. מטרת התוכנית :
 א. שינוי יעוד חלקה 397 מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת הוראות מיוחדות.
 ג. הגדלת מס' יח"ד מ- 2 ל- 4 במבנה קיים ע"י סגירת קומת עמודים ותוספת קומה.
 ד. תוספת קומות מ- 2 קומות ע"ע ל- 4 ק'.
 ה. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
 ו. שינוי קוי בנין.
 ז. הטלת כיסוי הוצאות עריכת תוכנית מכוח סעיף 69 (12) לחוק.
 ח. קביעת הוראות ביחס לפחונים וסככה להריסה.

9. כפיפות התוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכניות מתאר נת/ 7/400 ו- נת/ 100/ש/ 85/1 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן, וכן הוראות תוכנית המתאר חלקית נת/ 28/307. ובמידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות הנזכרות עדיפות הוראות תוכנית זו.



10. הוראות מיוחדות : א. סגירת קומת עמודים מפולשת והפיכתה לשטח עיקרי למגורים.
- ב. תותר בנייה צמודת קרקע מבנה עזר לחנייה מקורה בלבד.
- ג. העיצוב האדריכלי של הבניין בכללותו יעשה בהתאמה למבנה הקיים. הבנייה תותאם לרוח המבנה הקיים באישור מה"ע.
- ד. הוצאות אדריכל, עו"ד, מוודד, לעריכת התוכנית בסך \$ 6000 + מע"מ ישולמו באופן יחסי ע"י בעלי הזכות בחלקה.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה עפ"י התוכנית הינו אישור הייזום על כך ששותפים בחלקה ("במושע") השיבו לו את חלקם היחסי בתשלומים ששולמו על ידו, בעבור הוצאות ביצוע התוכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק, והריסת פחונים וגגונים המסומנים להריסה.

11. חנייה : לפי תקנות התיכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983 ולפי תוכנית מתאר מקומית נת/87/7/400 "חנייה", מבנה החנייה יותר בק.ב. קדמי וצדדי - 0 - ובתנאי שפתיחת החניה תעשה בתחום המגרש ולא תחרוג בכל דרך שהיא לתחום זכות הדרך.

12. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

13. חישוב שטחים : התוכנית הוכנה על רקע תוכנית מדידה מצבית אשר הוכנה ע"י מוודד מוסמך : לזר בן ציון מיום 147.96.

14. היטל השבחה : בהתאם להוראות החוק.

15. שלבי ביצוע : ביצוע תוכנית תוך שנתיים מיום אישורה.

חתימת היוזם אוריאל איוב-אלון

חתימת בעל הקרקע אוריאל איוב-אלון

חתימת עורך התוכנית אוריאל איוב-אלון

אדריכל עוודד ז"ל מתכננים
רחי הגן 35 עין תשכלת
טל 8617533 8612231
פקס 09-8616763

- תאריך : 18.8.96
- תאריך תיקון : 11.3.97
- תאריך תיקון : 5.6.97
- תאריך תיקון : 23.10.97
- תאריך :
- תאריך :

נספח מס' 1 - טבלות שטחים

א. לוח זכויות והוראות בנייה

יעוד אזור	שטח תוכנית מ"ר	מס' יח"ד	תכסית
מגורים מיוחד	500 מ"ר	סה"כ 4	48%

ב. זכויות בנייה קיים

על קרקע	תת קרקע	מס' קומות	מס' יח"ד	קוי בנין
25 x 2 50% סה"כ בשתי קומות	מרתפים 265 מ"ר ליח' סה"כ 50 מ"ר	2 קומות ע"ע	2 יח"ד ל- 500 מ"ר	קידמי 3 מ' עפ"י קיים בתסריט ועפ"י קיים בשטח צדדי 6 מ'.

ג. זכויות בנייה מוצע

קוי בנין	גובה קומה	מס' קומות	שטחי שרות		עיקרי	
			תת קרקע צמודי קרקע בלבד	על קרקע ל- 4 יח'	על קרקע	
כמסומן בתסריט ק.ב. קדמי עפ"י מצב קיים בשטח - 4.30 מ'	0.00 מ' 3.00 מ'	קרקע + קומה א' דופלקס	25 מ"ר מרתף ליח"ד	240 מ"ר = 48%	25%	ק. מרתף
ק.ב. צדדי 3.50 מ' ק.ב. אחורי (*) עפ"י מצב בנין בשטח - 3.00 מ'.	6.00 מ' 9.00 מ'	קומה ב' + קומה ג' - דופלקס		חניה מחסן ממ"ד	25% 25% 25%	ק.ק. ק.א. ק.ב. ק.ג.

חישוב שטחי שרות לצמודי קרקע

$$= 7.50 \text{ ממ"ד} + 10 \text{ מחסן} + 10 \text{ חנייה} + 25 \text{ מרתף תת קרקע} = 25 \text{ סה"כ } 72.50 \text{ מ"ר} \times 2 = 145 \text{ מ"ר.}$$

חישוב שטחי שרות לדופלקס ב' ו- ג'

$$= 7.50 \text{ ממ"ד} + 10 \text{ מחסן} + 30 \text{ חנייה מקורה} = 30 \text{ מ"ר} \\ = 47.5 \text{ מ"ר} \times 2 = 95 \text{ מ"ר} + 145 \text{ מ"ר} = 240 \text{ מ"ר.}$$

(*) לבנין הקיים בחלקה 397 בגוש 8274 ניתן היתר בנייה :

מס' 11400 מיום 14.5.76 ת.ב. 6037 תוכנית מס' 394/75.