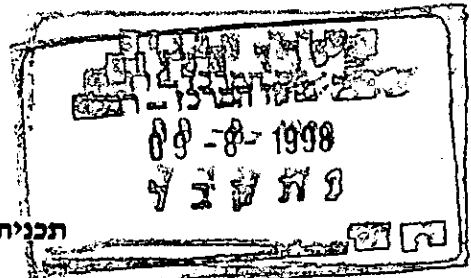


אגף הנדסה ומיכוח
תאריך 27.2.92
התקבל, מס' פניה 669/92

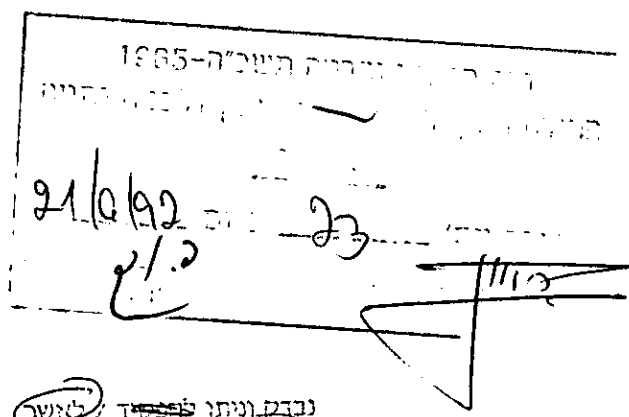
מרחב תכנון מקומי נתניה



תכנית מתאר מקומית מס' נת/545-1 - שקום שכונות

שינוי לתכנית מתאר נת/100-ש-1, נת/7400 ולתכנית מתאר חלקית

נת/545, נת/1352, נת/2352, נת/354



1. - שם: נת/545.

2. - מחוז: המרכז.

3. - נפה: השרון.

4. - מקום: נתניה, רמת הרצל.

5. - בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

6. - היוזם: משרד הבינוי והשיכון במסגרת "שקום השכונות"

7. - המתכנן: ב.איזנברג ב.שרמן אדריכלות ותכנון ערים בע"מ

8. - שטח התכנית: כ - 21.215 דונם.

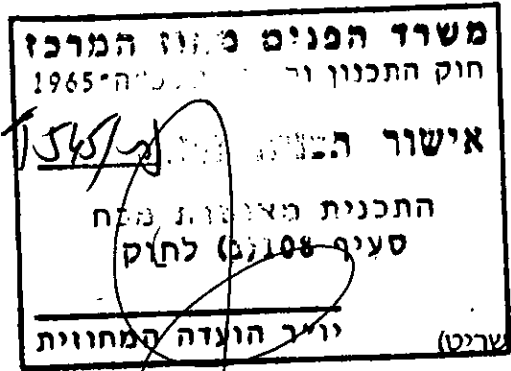
9. - גוש וחלקות: גוש 8228, חלקות 78, 122-97. גוש 8230, חלקות 181-183, 191.

10. - גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.

11. - מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- א- 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
- ב- תשריט בקני"מ 1:500, 1:2500 (להלן התשריט)
- ג- נספח הרחבות (נספח מס' 1).
- ד- טבלת שטחים (נספח מס' 2).
- ה- נספח תנועה.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.



12. - מטרת התכנית : * 1- שינוי יעוד מאזור מגורים "ג" (עפ"י נת/545) לאזור מגורים מיוחד - (שקום) ולאזור מגורים מיוחד/1, ע"י :
א- קביעת זכויות בניה במגרשים לצורך הרחבות דיור.
ב- קביעת קוי בנין.
ג- קביעת הנחיות לפתוח השטח וקביעת אזור לחניה.
ד- קביעת הנחיות עיצוביות להרחבת הבנינים, הוראות בנוי.
ה- לא תותר תוספת יח' דיור בתוך שטח אזור מגורים מיוחד (שיקום)

2- איחוד חלקות 112,181,182,183,191 וחלוקה חדשה למגרשים מס' 1,2,3 (מגורים, ש.צ.פ ודרך משולבת).

3- איחוד חלקות : חלק מ-122, חלק מ-114, חלק מ-119 ו-103 וחלוקה למגרשים 4 ו-5 (ש.ב.צ, דרך משולבת).

4- חלקות 78 ו-107 לא יהיו במסגרת שיקום שכוונת.

5- קביעת זכויות בניה לחלקה 107 (מגורים + חזית מסחרית).

6- שינוי יעוד מש.צ.פ ודרך לדרך משולבת.

7- קביעת מבנים להריסה.

8- שינוי יעוד של חלק מחלקה 105 ממגורים לדרך משולבת.

9- שינוי יעוד חלקה 106 ממגורים לשטח לבניני ציבור.

13. - כפיפות לתכנית :
על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 ונת/100/ש 1-85, לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכניות נת/545, נת/1/352, נת/2/352, נת/354. במידה ומתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות עדיפות להוראות תכנית זו.

14. - הוראות בינוי :

14.1 - אזור מגורים מיוחד (שקום)

א- זכויות בניה : עפ"י נספח הרחבות (נספח מס' 1) ועפ"י הטבלה המצורפת (נספח מס' 2).

ב- קווי הבנין : עפ"י המסומן בתשריט.

ג- אופן ההרחבות עפ"י נספח הרחבות ולפי החלופות המוצעות בנספח מס' 1.

ד- תוספת בניה על הגג, לא תעלה על 26.7 מ"ר לכל דירה, כפוף להוראות נת/86/7/400.

14.2 - אזור מגורים מיוחד/1

א- זכויות בניה : חלקה 78 - במידה והמבנה הקיים על החלקה הנ"ל יהרס תהייא אפשרות לבנות על חלקה זו מבנה של 3 קומות על ק.ע, 2 יחידות בקומה סה"כ 6 יחידות דיור, שטח דירה עד 110 מ"ר, לדירות גג אפשרות לתוספת עד 23 מ"ר לכל דירה הצמודה לגג. חניה בקומת עמודים.

חלקה 107 - מבנה קיים: 2 יח"ד: קומת קרקע + 2 קומות + יציאה
לגג זכויות בניה עפ"י הקיים:

סה"כ שטח קומת קרקע: מסחר 100 מ"ר.
סה"כ שטח קומה א: 155 מ"ר.
סה"כ שטח קומה ב: 125 מ"ר.
סה"כ שטח יציאה לגג: 25 מ"ר.

מנהל הנדסה - אגף יישוי ומיקום
אזור התעשייה קרית נודא
רח' המלאכה 7, נתניה

תק"ל זמנית: 7/400/א/ת
ב- קווי בניה עפ"י המסומן בתשריט.

14.3 - שטח למבני ציבור

א- תכליות: עפ"י פרוגרמה למבני ציבור.

ב - זכויות בניה: מגרש 4 חלקה 106: 3 קומות x 40% בקומה קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.

חלקות 101, 102, 111: עפ"י החלטת הועדה המקומית.

קווי בנין לחלקה 111 - עפ"י המסומן בתשריט.

קווי בנין לחלקה 101 ו-102 עפ"י החלטת הועדה המקומית.

15. - עיצוב ארכיטקטוני:

א. חזיתות - גמר: טיח שפריץ אקרילי, התזה כדוגמת גמר הטיח הקיים. כל האדניות והכרכובים בטיח חלק בצבע לבן באישור האדריכל. כל הטיח הישן סופרקריל בהתזה ובגוון הטיח החדש.

ב. פתרון למקום המערכת הסולרית: מקום המערכת הסולרית על גבי גגות הבטון השטוחים, במקומות בהם לא יוסתרו ע"י מעקה בנוי (ראה חזיתות בנספח בניו). יותקן מסתור דודי שמש לפי פרט האדריכל (ראה חתך בנספח הבנוי).

ג. מקום לאנטנות: על הגג ובמרכזו על מנת שיוסתרו ככל הניתן מעין המסתכל בגובה הרחוב.

ד. מסתורי כביסה: במרפסות המטבח או הכביסה ובגובה המעקה בלבד. יצורף פרט לתכניות בקשה להיתר.

ה. הנחיות לגבי פתחים, גודלם, מרקיות, אדניות: ראה חזיתות בנספח הבנוי.

ו. גגות וגובהם: גג עליון של התוספות הוא גג רעפים ראה חתך בנספח הרחבות.

16. - הוראות מיוחדות:

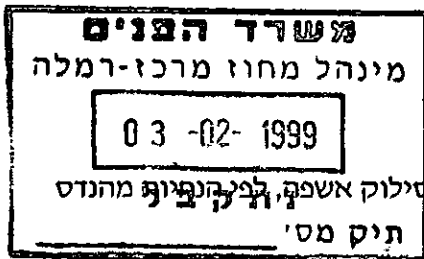
א- הנחיות לגבי פתוח: גדרות, שבילי גישה, פתרונות ניקוז, סלוק אשפה, פנות משחק ותאורה יסומנו על גבי תכניות שיוגשו לאישור הועדה המקומית בזמן קבלת היתר הבניה.

ב- עבודות הפתוח כולל חניות יבוצעו לאחר השלמת ההרחבות.

ג- יותר מעבר של תשתיות בתחומי המגרשים למגורים.

ד- הפקעות: חלק מחלקה 107 לפי המסומן בתשריט יופקע עד קו בנין 5 מ' ברחוב שלמה דרוו.

ה- במגרש חדש מס' 4 תשמר לרשות המקומית זכות מעבר לטיפול ותחזוקה בקוי ביוב וניקוז עירוני.



17. - הוראות שונות:

א- אספקות: אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי התקנות מהנדס העיר. תיק מס'

18. תנאים להיתר בניה:

היתרי בניה לאזור מיוחד/שקום יוצאו עפ"י עקרונות תכנית בינוי זו, שתאושר ע"י הועדה המקומית. כתנאי מקדמי לקבלת היתר בניה תדרש תכנית פתוח כללית לתחום התכנית: גדרות, שבילי גישה, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, פינות משחק ותאורה שתוגש לאישור הועדה המקומית.

19. - היטל השבחה:

עפ"י הוראות החוק.

20. - מפת מדידה:

תכנית זו הוכנה על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י המודד המוסמך מר בן ציון לזר מיום (1.8.90). (מס' 8177/90)

21. - הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.

22. - חישוב שטחים:

חישוב השטחים נעשה גרפית, החישוב המדויק של המגרשים החדשים יוכן לקראת אישורה הסופי של התכנית.

23. - תניה:

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות תניה) התשמ"ג - 1983.

24. - זמן ביצוע התכנית:

5 שנים ממועד מתן התקנות.

25. - חתימת היוזם:

5 שנים ממועד מתן התקנות. עקרונית לתכנית בתלמה לתכנון עם רישות המכון הכספי...
 לתכנון מינהל מס...
 ליתר ליתם התכנית או לפל בעל עסק...
 ליד לא חוקקה המנהל המקומי...
 להקמתה זו במסגרת הסכמה...
 ועל כל רישות...
 לשמן חסר...
 הסיכום...
 סכום...
 נעשה...
 באמצע...
 מינהל מס...
 תאריך...

26. - חתימת בעל הקרקע:

27. - חתימת המתכנן:

הנדסאיזונברג בשרמן
 אדריכלות בע"מ
 הושבה
 Shiduber

28. תאריך:

11.8.91
 22.10.91
 12.2.92
 20.2.92
 25.5.92
 28.1.97

