

1

חוק התכנון והבניה

25/11/20

1-

08-07-1999

התכנון והבניה
מס' 3/556
מס' 3/556
מס' 3/556

משרד התכנון והבניה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
אישור תכנית מס' 3/556
התכנית מאושרת מכח
סעיף 100 (ג) לחוק
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית: נת/3/556

שינוי לתכנית מתאר 556

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ע"פ סימן ז'

לחוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בישיבה מס' 9
מיום 26.6.96
מהנדס העיר

1. מקום התכנית

מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: נתניה

גוש: 8256 חלקות: 73, 79

בוכשרייבר/כהן/גבאי

2. בעל הקרקע:

רח' שבטי ישראל 61, רמת השרון.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה.

3. היזם:

א. רוזנצויג, אדריכל ובונה ערים

4. המתכנן:

רח' הרצל 47, נתניה, 09-8627727

5. שטח התכנית:

1.876 ד'.

6. גבולות התכנית:

מסומנים בתכנית בקו כחול.

7. מסמכי התכנית:

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן, התקנון).

ב. תשריט בקני"מ 1:250.

ג. נספח תנועה וחניה - עקרוני בלבד (להלן, נספח מס' 2).

ד. נספח זכויות בנייה (להלן, נספח מס' 3).

ה. נספח 4-לוח הקצאות.

ו. נספח בינוי עקרוני בלבד.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הוראות בינוי, מספר יחידות דיור, מספר קומות קווי בנין.

9. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/3/556 לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות מיוחדות לאזור מגורים מיוחד:

א. זכויות הבניה על פי טבלת זכויות הבניה כדלהלן:

נבדק ונחתם
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מס' 9
מיום 26.6.96
מנהל העיר

נספח מס' 3

מגרש 1 - מבנה A

טבלת זכויות בנייה

מצב מוצע

קומה	שימוש	שטח עיקרי - במק' שטח שירות - במק' מותר	גובה המבנה - במק' מותר	סה"כ יח"ד מק' מותר	קדמי	צדדי	אחורי
מרתף	חניה, מקלט, מחסנים ח' מדרגות	0	775 מ"ר בקומה		5	דרומי 5 צפוני 0	0
כניסה	לובי ח' שרות מחסנים מדרגות מעברים ציבוריים מעליות		330 מ"ר*		5	5	9
8 + קומות	מגורים ח' מדרגות מעברים ציבוריים ממ"ק	1755 מ"ר	640 מ"ר	28 מ' 15 יח"ד	5	5	9

* השטח הבנוי בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הקומה המפולשת.

זכויות בניה מצב קיים

מס' יחידות דיור	אחוזי בניה	מס' קומות	קווי בנין		
			קדמי	צדדי	אחורי
4	50%	3	5	4	6

נספח מס' 3 זכויות בניה

מגרש 3 - מבנה B

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע

קומה	שימוש	שטח עיקרי - במקסי	שטח שירותי מקסי מותר במ"ר	גובה המבנה מקסי מותר ב-מ'	סה"כ יחיד מקסי מותר	קדמי	קווי בניין צדדי	אחורי
מרתף	חניה, מקלט, מחסנים ח' מדרגות	0	775 מ"ר בקומה			5	דרומי 5 צפוני 0	0
כניסה	לובי ח' שרות מחסנים מדרגות מעברים ציבוריים מעליות		330 מ"ר*			5	5	9
8 + קומות	מגורים ח' מדרגות מעברים ציבוריים ממ"ק	1755 מ"ר	640 מ"ר	28 מ'	15 יחיד	5	5	9

* השטח הבנוי בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הקומה המפולשת.

זכויות בניה מצב קיים

מס' יחידות דיור	אחוזי בניה	מס' קומות	קווי בנין		
			קדמי	צדדי	אחורי
4	45%	3	5	4	6

ב. בקומת הקרקע יהיה השטח הבנוי במסגרת קווי הבנייה עבור לובי, מ.מ.ק., מחסנים משותפים לדיירים, חדר מדרגות ומעברים. כל שאר שטח המגרש יתוכנן כשטח פרטי פתוח.

ג. קווי בניין יהיו בהתאם לתשריט.

קווי בניין מרתפי חניה יהיו על פי הרוזטות.

ד. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר הסכם שיתוף וזיקת הנאה, לשימוש של דיירי שני המגרשים במרתף החניה.

א. חניה תנתן בגבולות המגרש ע"פ השימושים המבוקשים. מס' מקומות החניה יחושבו לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עד לעדכון התקן הארצי. חישוב החניה יעשה לפי הצעת משרד התחבורה ע"פ הפרוט הבא :

ליח"ד עד 75 מ"ר מקום חניה אחד.

ליח"ד בשטח 120 - 75 מ"ר 1.5 מקומות חניה.

ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר 2 מקומות חניה.

ב. נספח התנועה והחניה הינו עקרוני בלבד.

הכניסות והיציאות של כלי הרכב יהיו כמצוין בנספח התנועה. שינויים במיקום הכניסות והיציאות לחניה כפי שהן כמסומנות בתשריט באישור גורמי התנועה המוסכמים של העיריה, לא יהיו שינוי לנספח התנועה.

ג. הכניסה לחניה של מגרש מס' 3 תיעשה דרך מגרש מס' 1 ו-2 לשם כך תירשם בטאבו הערת הזהרה לזכות מעבר בזיקת הנאה לטובת דיירי מגרש 3.

12. מרתפים מעל פני הקרקע גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר בגבולות המגרש. יש להשאיר עומק קרקע מתאים לנטיעות מעל גג המרתף.

13. תנאים למתן היתר בנייה: א. הגשת תכניות, בינוי ועיצוב אדריכליות לשני המגרשים,

כולל חומרי גמר, פרטי גמר, גדרור מתקני אשפה ובלוני גז. כולל פיתוח שטח, תכנית חניה משותפת באישור מהע"ר.

ב. הגשת תכנית פיתוח כוללת לכל מגרש המציינת את דרכי הגישה, מדרכות, שטחי גינון, גישות לחניה ותאורה בסיסית.

ג. הגשת תכניות פיתוח פס הירק הצמוד (למגרש קיים 79) לאורך שדרות בנימין הכוללת: נטיעות ושביל כניסה להולכי רגל. מיקום מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מעברים מרוצפים, תאורה, ניקוז וכו'. יש לאפשר גישה לחלקות ולמגרשים הצמודים לקו הירק.

תנאים למתן היתר בניה.

ד. רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעות (טבו) לגבי:

(1) זיקת הנאה למעבר כלי רכב דרך מגרש מס' 1 לטובת מגרש מס' 3.

(2) איסור הקמת גדרות בין מגרשים 1 ו-3.

(3) הסכם שיתוף קומת החנייה בין מגרשים 1 ו-3.

ה. שטח פנוי מחניה ובניה, עבור גינון לא יקטן מ-30% משטח המגרש.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, שבתחום תכנית זו יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית שהיא עירית נתניה. ללא תמורה.

14. הפקעות:

15. הוראות שונות: א. אספקות - אספקת מים, חשמל, מע' ביוב, ניקוז, מערכת מדי מים ממוחשבת וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ג. חישוב שטחים: התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך.

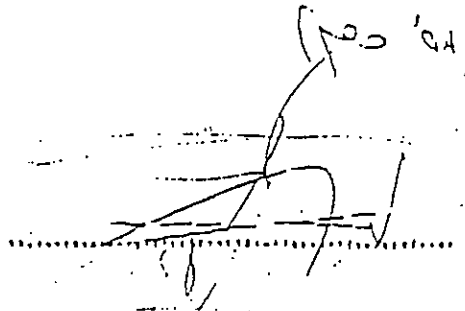
ד. 4 מתוך מנין הדירות תהיינה דירות גדולות (מעל 120 מ"ר) אשר לחן יוצמדו מקומות החניה הכפולות המסומנות במספרים 19 ו-20 ומופיעות בנספח החניה בתכנית קומת קרקע.

ה. לא תיבנה גדר בין מגרשים מס' 1 ו-3. השטח ביניהן ישאר פתוח וישמש ככביש גישה לצרכי חניה.

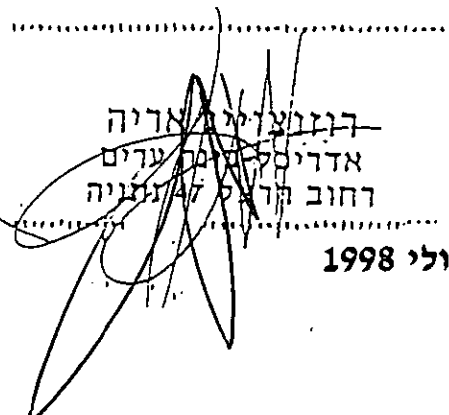
ו. תכסית הקרקע לאחר ריצוף כבישי גישה וחניה יהיה מינימום 30% שטח ירוק מגונן.

16. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

R. Kilavi.
R. Kilavi

(ע"מ כפוף)


חתימת הבעלים:


רשות מקומית אדניה
אדריכלות ערים
רחוב הרצל 47 נתניה

חתימת היזם:

חתימת המתכנן:

תאריך: 28 יולי 1998

נספח מס' 4

תכנית מתאר מקומית ב.מ. נת/3/556

בעל הקרקע: משפחת כהן ובוכשרייבר

רח' שופטי ישראל 61, רמת השרון

היזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה

המתכנן: א. רוזנצויג, אדריכל ובונה ערים

רח' הרצל 47 נתניה.

לוח הקצאות

מגרש	שטח	יעוד קרקע	בעלים
1	0.900 ד'	מגורים מיוחד	משי כהן
2	0.076 ד'	הפקעה לדרך	עיריית נתניה
3	0.900 ד'	מגורים מיוחד	רחל בוכשרייבר (קולארי)

R. Kulavi

R. Kulavi

R. Kulavi

חתימת הבעלים:

חתימת היזם:

חתימת המתכנן:

רוזנצויג אריה
אדריכל ובונה ערים
רחוב הרצל 47 נתניה