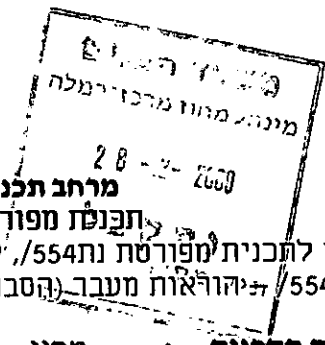


24.10.99
 4.4.00 : תאריך עידכון
 25.7.00 : תאריך עידכון
 17.9.00



-1-

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנון מפורט נת/מק554/7

שינוי לתכנית מפורטת נת554/, לתכנית המתאר נת400/7/ לנת/מק400/7/96/ב' ונת554/7/ הוראות מעבר (הסבת תכנית).

1. **מקום התכנית :**
 מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 מקום : נתניה
 גוש : 7934 חלקה 9 בחלק, 7940 חלקה 115 בחלק.
 חלקות : 9 עפ"י נת554/
 חלקות ארעיות : 25, 18א(חלק), 18ב(חלק)
 מיקום : רח' המתשב פינת רחוב הגביש אוה"ת ברכת חנון.
2. **בעל זכות החכירה בקרקע :**
 נילי לב, מיכל לב, יעל לב
 משרד עו"ד זהבי עפ"י יפוי כח מצורף 6919166-03
3. **היזום :**
 דמרי הנדסה רח' משכית א.ת. הרצליה 9555138-09
 ראובן דמרי
4. **המגיש :**
 דמרי הנדסה רח' משכית א.ת. הרצליה 9555138-09
5. **המתכנן :**
 אדריכל חיימי שניידר שד' בנימין 60 נתניה 8616024-09
 מס. רשיון 28678
6. **שטח התכנית :**
 7,068 מ"ר
7. **קנה מידה :**
 1 : 500 1 : 500
8. **גבול התכנית :**
 כמסומן בתכנית בקו כחול
9. **מסמכי התכנית :**
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן : "התקנון" הכולל טבלת זכויות בניה בגוף התקנון).
 ב. תשריט בקנה מידה 1 : 500 1 : 500 (להלן התשריט).
 ג. נספח בינוי מנחה (נספח מס. 1).
 ד. נספח תנועה וחניה (נספח מס. 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. **מטרות התכנית :**
 א. הגדלת השטחים העיקריים בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
 ב. תוספת קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
 ג. קביעת מגבלות והוראות בניה.
 ד. קביעת שטח גינון בתחום המגרש.
 ה. שינוי קווי בנין הקבועה בתכנית בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק.
11. **כפיפות לתכנית :**
 על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת400/7/ נת554/ ונת/מק400/7/96/ב' לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.



12. פרוט מונחים והגדרות :

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ח לחלק "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתוך תנאים ואגרות) תש"ל לחלק "תקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. סטיה מתכנית בנוי :

א. תכנית הבינוי הינה מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית ב. ניתן יהיה לשנות הוראות לנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי באישור הוועדה המקומית (נספח מס' 1) ובלבד שישמר השטח המותר לבניה כמפורט בטבלת הוראות וזכויות בניה, וכן מספר קומות, העמדת חבנין וגובהו, מיקום חניות בהתאם למסומן בנספח מס' 2.

14. הוראות בניה :

- א. זכויות הבניה וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה ונספח הבינוי .
- ב. על מגרש 9 יבנה בנין אחד בלבד.
- ג. גובה הבנין לא יעלה על 23 מ' ממפלס הכניסה לבנין. גבהים אלו כוללים חדרים ומתקנים טכניים, מעקות על הגג של הקומה העליונה, אך לא כוללים מתקנים לאנטנה שלטים וכד'.
- ד. תכנית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שדות, לא תעלה על 62 אחוז (כ - 3100 מ"ר). שטח עיקרי מקסימלי בקומת קרקע עד 1300 מ"ר.
- ה. הכניסה לקומות תופרד מן השטחים בקרקע, כל השטחים הבנויים בקומת הכניסה של הקומות העליונות יהיו שטחים משותפים למטרות : לובי כניסה, מחסנים, ח.אשפה, חדרי מדרגות, פירי מעליות, חדרים טכניים וכיו"ב.
- ו. קירוי הפטיו מעל לנובה של 6 מ' לא יחשב כשטח .
- ז. השטחים המגוננים לא יפחתו מ 10 אחוז משטח המגרש.
- ח. המיכלים ומערכות השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקונו 1965 תוספת שניה סימן ה'.
- ט. מתחייב היזם לבצע גישה לנכים בק. קרקע מהרחוב באמצעות רמפה ובשיפוע נח (עפ"י התקן), לגישה ולתנועת נכים.
- י. חדרי שטחים בתחום הבנין.
- יא. ניתן לבצע את התכנית בשלבים ולהוציא היתרי בניה בהתאם, כולל בניה החניונים התת-קרקעיים, כולם או חלקם.

15. חנייה :

החנייה בתכנית זו תהיה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ותיקונים שיאושרו מעת לעת. ובהתאם לנספח התחבורה (נספח מס' 2).

16. מרתמים :

- א. תותר חקמת מרתמים לתכליות הבאות : חניה, מעברים, חללים טכניים, אחסנה, פריקה וטעינה עפ"י נת/554.
- ב. יותרו מרתמים בגובה של עד 3.80 מ' נטו עד קו מערכות טכניות, (סח"כ 5.60 ס"מ כולל מערכות).

17. טבלאות הוראות וזכויות בניה - מצב קיים ומוצע

מצב קיים :

קווי בניין מינימליים			שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' קומות מירבי	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	האיזור וסימונו בתכנית	
קדמי	צדדי	אחורי	לפי נת/554 נת/7/400	6,006 (120%) 40% בקומה	מעל לקרקע	3 קומות או 12 מ' גובה הבנין	5,005	9	איזור תעשיה א' מחסנים מסכים, תחנות דלק וסיכה, שטחי מתקני חניה, שירותים ציבוריים ועירוניים, שדות מסחריים ואגורים במישור לתעשיה במקום, מסעדות ומזנונים לשירות הטובדים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוג, ניסוז, סלפז וגז וכן בני קרוור מחסני ערובה ושוק סינוטי
נת/מק/7/400									
נת/מק/7/400			2063	108(א) (תק)	108(ב) (תק)	דרך קיימת			
			7068			סה"כ			

מצב מוצע :

קווי בניין מינימליים			שטח שרות במ"ר	שטח * עיקרי במ"ר	מס' קומות מירבי	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	האיזור וסימונו בתכנית	
מעל לקרקע	צדדי	אחורי	10,700	6,682 (133.5%)	מעל לקרקע	4	5,005	1	איזור תעשיה א' על פ תכנית תקפה
מתחת לקרקע	0	3							
			2063	2	דרך קיימת				
			7068		סה"כ				

פירוט שטחי שירות מוצעים :

מתחת לקרקע	מעל לקרקע	
3385	2900	רמפוח ומבני חניה :
2485	300	אחסנה :
	550	מבואות וח. מדרגות :
	680	קולונדות :
	400	מכני :
5870	4830	
10700		סה"כ שטחי שרות

* כל ההוראות ניתנות בהתאם החוק סעיף סטיה ניכרת ובהתאם לסעיף 62(א)(א)9 לחוק.
6% משטח המגרש
2.5% קומה נוספת
5% מעלית
סה"כ 13.5

- 18. תשתיות : א. אספקות : מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.
ב. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.
ג. סדורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתכנית הבנוי והפתוח בתאום ואשורו של מהנדס העיר.

- 19. אחזקת שטחים ששותפים : א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית, לרבות מרתפים, מעברים, רחבות, שטחי גינון וכיו"ב יפותחו על ידי היזמים ועל השבונם, עפ"י תכנית פתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקות מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.
ג. יוזם התכנית יתחזק את המרתפים במשך השנתיים הראשונות לאחר קבלת טופס 4.

- 20. תנאים למתן היתר : א. אשור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת ע"י הועדה המקומית.
ב. הגשת תכנית לצורכי רישום ע"י המבקשים.

- 21. תנאים למתן סופס 4 : א. אשור תכנית לצורכי רישום - על ידי הועדה המקומית.
ב. בקומות שבהן יוגדרו שטחים למעבר הציבור תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור.
ג. זכות המעבר (שהוגדרה בסעיף ב') תרשם בלשכת רישום המקרקעין בעת הרישום ע"י יוזם התכנית.
ד. הגשת תכנית לצרכי רישום למודד המחוזית.

- 22. תודאות מיוחדות : האחריות והנשיאה הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישומן במשרד המקרקעין יובן על חשבון המבקש.

- 23. הישוב שטחים : הישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך ירון לזר, רשיון מס' 296 ביום 1.8.99

- 24. היסל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.

- 25. שלבי ביצוע : ניתן לבצע את התכנית בשלבים ולהוציא היתרי בניה בהתאם, כולל בנית החניון חתת קרקעי, כולו או חלקו, עד טווח של 5 שנים.

26. התיבות :

התיבת היחס

דמרי הנדסה
וקבלות בע"מ

התיבת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל
טל 09-616024

התיבת בעל הפרע

עו"ד וחבי עפ"י יפוי כח

התיבת חשדא הפקומית

~~התקנת חשדא הפקומית
ע"י ימ"ג
אדריכל~~

התנועה קדונית נתונה
התיבת עם רשות החכמה הסטמכיה
גשה ליתש התנועה או לכל גוף אחר אשר גרסה התנועה כל
כד לא תקנה הסכמה מראש לשם השכמה והתקנה בלעז חזק
התקנתו זו צריכה בפקודת התנועה כל גוף אחר גרסה התנועה
לפני הגוף המוסמך לה על התקנת התקנה זו על ידי
הסכמה מראש הסכמה מראש תהיה בין החתומים על התכנית
השורה או ההצעה בפקודת "ט" בלעז חזק והתור על זכותו
לפעול כנגד התקנה זו על ידי הסכמה מראש על סיו זכויות כלשהן
בשם התנועה כל גוף אחר גרסה התנועה ויתנה אד ורש סנקציה
על סנקציה

5/07/00