

7

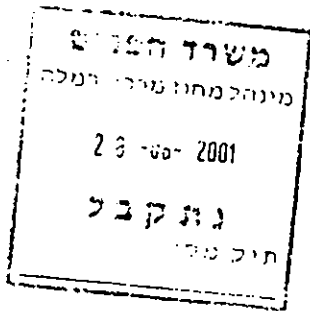
4-12365

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית: נת/606 א'

שינוי לתכנית מתאר נת/7400

שינוי לתכנית מתאר נת/600 א



1. מקום התכנית : מחוז : המרכז

נפה : השרון

מקום : נתניה

גוש : 8252

חלקה : 111

מגרש : 526 עפ"י ת.ב.ג. נת/600/א'

2. המבקש :

אניסימוב רומן ת.ז. 1134377
ע"י עו"ד סוויד - רח' רמז 13, נתניה

3. בעל הקרקע :

אניסימוב רומן ת.ז. 1134377
ע"י עו"ד סוויד - רח' רמז 13, נתניה

4. היזום :

אניסימוב רומן ת.ז. 1134377
ע"י עו"ד סוויד - רח' רמז 13, נתניה

5. המתכנן :

א. רוזנצויג, אדריכל בונה ערים מסי רישיון - 34575
רח' הרצל 47, נתניה, טל. 09-8627727/8 פקס. 09-8331191

6. שטח התכנית :

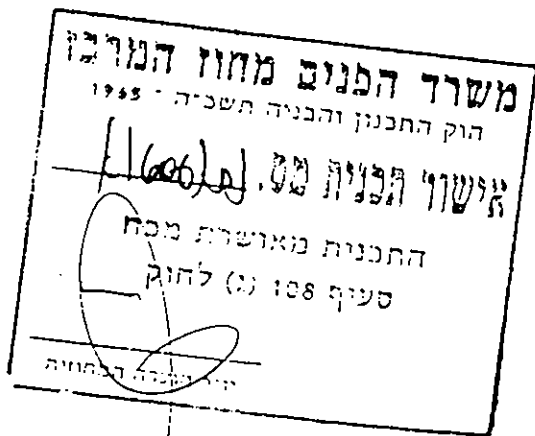
2.380 דונם.

7. גבולות התכנית :

מסומנים בתכנית בקו כחול.

תאריך : 1.3.99

עדכון : 21.8.01



8. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן, התקנון) טבלת זכויות בניה בגוף התקנון (נספח 3).

ב. תשריט בקני"מ 1:250.

ג. נספח א - בינוי מנחה.

ד. נספח ב - תנועה.

ה. נספח ד - חניה.

ו. נספח ה' - הצללה ורוח.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד 1.

2. הגדלת יחיד מ-31 יחיד ל-53 יחיד.

3. קביעת מסי קומות מ-8 ק.ע.ע. ל-15 ק.ע.ע.

4. קביעת זכויות בניה.

5. קביעת הוראות בינוי.

6. קביעת קווי בנין.

10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/7/400/600 א' נת/93/7/400 לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת.

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

11. הוראות בינוי לאזור מגורים ז' מיוחד:

התכנית וההתכנים המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמטי את עמדת המבנה, מסי קומות, שימושים וקווי בנין. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר ע"י מהי"ע בשלב היתרי בניה, פרט לכך חלות על התכנית ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות: במרתף: חניה, מחסנים פרטיים. מתקנים טכניים.

בקומת הכניסה: חניות לובי, מחסנים

פרטיים, מעברים חדרי כשר.

קומת ביניים: חדרי כשר ומחסנים.

בקומה 1-15: יהיו עבור מגורים.

ב. קווי בנין: 1. עפ"י טבלת זכויות בניה.

2. תותר הקמת מרפסות פתוחות בכל הצדדים

של הבניין, מרפסות הנמצאות לפחות 2% מ'

מעל למפלס המדרכה ושאינן בולטות מעבר

לקו הבנין יותר מ-2 מ' או 40% מקו הבנין

הני"ל. הכל לפי הבליטה הקטנה.

3. קווי בנין לבריכה בק. קרקע ע"פ טבלת

זכויות בניה.

3. זכויות בניה עפ"י נספח 3. (עפ"י טבלת זכויות בניה מצורפת)

סה"כ שטחי בניה מותרים 7000 מ"ר שטח עקרי + 4,400 מ"ר שטחי שרות.

גודל דירות - תמהיל:

קומות 1-11, 4 דירות בקומה 4 דירות של 109 מ"ר עיקרי ליח"ד מינימום.

קומות 12-13, 3 דירות בקומה, 3 דירות עד 140 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד מינימום.

קומה 14-2 דירות של 156 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד מינימום.

קומה 1-15 פנטהאוז - 1 דירה עד 210 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ 53 יח"ד הינו מקסימלי לתכנית זו תוספת יח"ד תחשב כסטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה כחוק.

ד. גובה הבנין, מס' קומות מותר לבניה: קומת מרתף אחת, קומת כניסה. ק. ביניים + 15 קומות מגורים + 1 קומה טכנית על הגג. גובה מקסימלי של 3 מ' לקומה סה"כ גובה מקסימלי של הבנין 56 מ'. קומה טכנית על הגג בנסיגה של 3 מ' לפחות מקונטור המבנה.

ה. תכנית הקרקע: תכנית פנויה - לפחות 30% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי ומיסעות וישמש לגינון.

ו. מרתפים: גובה מרתף נטו 2,40 מ' פני גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר בגבולות המגרש. מס' קומות המרתף קומה אחת, מיועד לחניה לשימוש הדיירים, קווי בנין ע"פ טבלת זכויות בניה. תותר זכות מעבר לתשתיות עירוניות בקווי בנין 0.0 מ' בחזיתות הרחובות ובתחום המגרש.

ז. עיצוב אדריכלי: 1. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר ע"ג החזיתות הקדמיות של הבנין לרחוב. הצבת מתקני מיזוג אוויר תעשה בחזיתות הצדדיות או בגגות ותהיה משולבת בפתרון האדריכלי.

2. מתקני עזר לצרכי הבית לרבות חדרי אשפה, אספקת גז וכו' ימוקמו כחלק מקומת הקרקע או כחלק מפיתוח השטח.

3. גובה גדר קדמית 1.20 מ'.

12. תנועה וחניה:

תקן החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובכל מקרה לא פחות מהתקן המוצע ע"י משרד התחבורה 1994 והמפורט בנספח החניה המצורף לתכנית.

13. בריכת שחיה:

הנחיות לבריכת שחיה עפ"י התכנית "בריכות שחיה" נת/93/407. קווי הבנין לבריכת השחיה יהיו עפ"י המפורט בטבלת יעודי השטחים וזכויות בניה (נספח מס' 3).

14. נגר עילי:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח מפורט להסדרת

הניקוז בתחום התכנית.

ב. עקרונות הנספח המפורט לניקוז יהיה כמפורט להלן: לא יתקבל נגר עילי היוצא מן המגרש אל השטחים מסביבו, תמנע ככל האפשר הזרמת נגר עלי ממגרש למגרש זאת ע"י שמירת שטחים פנויים ומגוונים המאפשרים קליטת הנגר בתוך המגרש במסגרת נספח הניקוז תבדק ההשפעה על המצוק.

א. תנאים למתן היתרי בניה: הגשת תכנית אדריכלית למגרש, כולל חומרי גמר, פרטי גמר, גדרות מתקני אשפה, ובלוני גז.

ב. הגשת תכנית פיתוח כוללת למגרש המציינת את דרכי הגישה, מדרכות, שטחי גינון, גישות לחניה, תאורה, בריכת שחיה.

ג. גובה קירות תומכים בין גבולות המגרש למדרכה לא יעלה 1.2 מ'.

ד. הגשת תוכנית ניקוז ופיתוח לאישור וועדה מקומית.

16. תנאי למתן תעודת גמר ותעודת איכלוס :-

ביצוע בפועל של הבריכה החלקים הציבוריים בבניין ובכלל זה הפיתוח והגינון.

א. הוראות שונות: אספקות: מים, חשמל, מעי ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

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

ג. קריאת מוני מים ממוחשב.

ה. התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך אברהם דיאמנט מתאריך 2.5.2001.

18. ביצוע התוכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

טבלת יעודי שטחים וזכויות בניה - מעב קיים - ע"פ נת/600/א'

קווי בניין				סה"כ יחיד מקני מותר	גובה המבנה (מ"א)	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר - %	שימוש	קומה	שטח חלקה בלזונם	מס' חלקה	סימן בתשריט	יעוד האזור
צדדי	צדדי	אחורי	קידמי										
דרומי	צפוני	מזרחי	מערבי	31 יחיד	30 מ"א	עפ"י נת/7400 ועפ"י רשימת שטחי שרות (תיקון 33) מתאריך 25.10.95	0	חניה, מ. טכניים מחסנים לדירי הבניין	מרתף 1 ק'	2.380	111	כתום	מגורים מיוחד
4	4	10	5										
קווי בנין שחיה נק. קרקע				31 יחיד	2	0	0	לובי ת. שרות, מחסנים, מדרגות + מחסן, מעברים	כניסה	8 קומות			
4	4	10	5										
קווי בנין קומות				31 יחיד			4017 מ"ר	מגורים	8 קומות				
4	4	10	5										
				31 יחיד			4017 מ"ר = 168.78%	סה"כ					

נספח מס' 3

טבלת יעודי שטחים וזכויות בנייה - מצב מוצע - ע"פ נת' N/606

קווי בניין				סה"כ נח"ד מקסי' מותר	גובה המבנה (מ"א)	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שימוש	קומה	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	סימן בתישריט	ייעוד האזור
קווי בניין	קווי בניין	קווי בניין	קווי בניין										
0	0	0	5	53 נח"ד	56 מ"א	2,200		חניה, מ. טכניים מחסנים לדיירי הבניין	מרתף 1 ק'	2,380	111	כתום מותחם אדום	מגורים מיוחד 1
קווי בניין ברובת שחיה בק. קרקע													
2	2	2	5										
קווי בניין קומות				53 נח"ד	56 מ"א	340	170	ח. שרות וכשר, מחסנים, מדדנות + מחסן, מעברים	כניסה	2,380	111	כתום מותחם אדום	מגורים מיוחד 1
קווי בניין קומות													
7	7	10	5										
קווי בניין למרפסות פתוחות				53 נח"ד	56 מ"א	240	160	ח. כושר ח. שרות מחסנים	ק. בניינים	2,380	111	כתום מותחם אדום	מגורים מיוחד 1
קווי בניין למרפסות פתוחות													
5	5	10	5										
				53 נח"ד		4,400 מ"ר	7,000 מ"ר	סה"כ					

• שטח עיקרי לקומה כלל שטח קירוי מרפסות פתוחות.

~~ד"ר סויה, עו"ד~~
~~רשיון מס' 14860~~
~~רחוב רמז 47, נתניה~~

חתימת היזם

~~ד"ר סויה, עו"ד~~
~~רשיון מס' 14860~~
~~רחוב רמז 47, נתניה~~

חתימת בעל הקרקע

~~רוזנצווייג אריה~~
~~אדריכל-בונה ערים~~
~~רחוב הוצל 47 נתניה~~

חתימת המתכנן