

1-12499-4

התכנה ליישום
מס' תכ
מס' תיק
49.2/18/553

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת 18/553

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/100/ש-85

נת/86/7/400

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
23-09-2001
נתניה
תיק מס'

7

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 18/553
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
י"ר הועדה המחוזית

מחוז: המרכז

1. מקום התכנית:

נפה: השרון

מקום: וייצמן 92, נתניה

גוש: 8274

חלקה: 102

ח. חלקות 123, 673

חיים בוקובזה - ת.ז.: 5432599-8

2. המגיש:

רח' וייצמן 92 נתניה טל: 09-8335242

חיים בוקובזה - ת.ז.: 5432599-8

3. היזם:

רח' וייצמן 92 נתניה טל: 09-8335242

חיים בוקובזה ואחרים - ת.ז.: 5432599-8

4. בעל הקרקע

רח' וייצמן 92 נתניה טל: 09-8335242

אריה רוזנצוויג - אדריכל - בונה ערים - רישיון מס' 34575

5. המתכנן:

הרצל 47 נתניה, טל: 09-8627727, פקס: 09-8331191

6. שטח התכנית: 1,673 דונם

תאריך: 14.12.98

עדכון: 4.5.01

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
17.11.99 מיום 16
י"ר הועדה המחוזית
מנהל העיר

7. מסמכי התכנית:
1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) טבלת זכויות בניה בגוף התקנון (נספח מס' 1).
 2. תשריט בקני"מ 1:250 ותרשימי סביבה 1:2500, 1:10000.
 3. נספח מס' 2 - תכנית בינוי (קני"מ 1:100).
8. כפיפות לתכנית:
- על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/7/400/נת/100/ש-85 ונת/86/7/400/לרבות בתיקונים לתכנית שיאושרו מעת לעת.
- במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות עדיפות הוראות תכנית זו.
9. מטרת התכנית:
1. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד.
 2. הגדלת שטחים - עיקרי ושירות.
 3. הגדלת מס' קומות.
 4. שינוי קווי בנין.
10. הוראות בניה:
1. הבניה בקומה 7 ע"פ תכנית בינוי (נספח מס' 2).
 2. קווי בנין - קידמי 3.5 מ'.
אחורי 6.0 מ'.
צדדי דרומי 4.76 מ'.
צדדי צפוני 5.74 מ'.
 3. יזם התכנית יהיה אחראי למתן פיתרון לגישה נוחה לכל המערכות המשותפות של הגג מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין, כך שיאפשר טיפול, התקנה, אחזקה למערכות הנ"ל, הפתרון יאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת היתר הבניה.
 4. היציאה לגג תהיה מהדירות שבקומה עליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין.
 5. לא ניתן לשנות מס' יחיד בבנין הקיים - מס' יחיד הקיימות:
24.
11. תנועה וחניה:
- ע"פ טבלת מאזן חניה בנספח מס' 2 (תכנית בינוי) לכל דירה קיימת בקומות 1 עד 6: 24 יחיד לכל יחיד חניה אחת ע"פ הקיים. דירות גג מורחבות 2 חניות לכל יחיד (3 יחיד)
עפ"י בינוי = סה"כ 27 חניות.
12. חישוב שטחים:
- התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך בן-ציון לזר בתאריך 10.3.00.

נספח מס' 1 טבלת זכויות בניה

מצב קיים

צדדי	קווי בנין		סה"כ יחיד	שטחי שרות (מבנה עזר)	שטח עיקרי % - במ"ר ו-1	שימוש	מס' קומות	שטח חלקה דונם	מס' חלקה	סימון בתשריט	יעוד האזור
	אחורי	קדמי									
5.8	6	5	24 (2)	36.21 מ"ר 3%	152.5% = 1840,67 מ"ר 2.5% + 30.18 מ"ר (עליה לגג (1))	מגורים	6 ק.ע.ע. + מרתף + בניה על הגג	1,207	102	אדום עם קווים באלכסון	מגורים א'
דרך											
חום											
0.466											
סה"כ											
1,673											

מצב מוצע

צדדי	קווי בנין		סה"כ יחיד	שטחי שרות (מבנה עזר) % +	שטח עיקרי במ"ר	שימוש	מס' קומות	שטח חלקה דונם	מס' חלקה	סימון בתשריט	יעוד האזור
	אחורי	קדמי									
צדדי	דרומי	צדדי	24	392 מ"ר = 33%	2716 מ"ר 225% (4)	מגורים	מרתף + 6 ק' ע.ע.	1,207	102	אדום מותחם עם קווים באלכסון	מגורים א' מיוחד
5,74 מ' (3)	4,76 מ' (3)	3.5 מ' (3)									
עייפ	תוכנית עייפ	תוכנית עייפ	24	392 מ"ר = 33%	דירה 70-1 מ"ר דירה 35-2 מ"ר דירה 35-3 מ"ר	תוספת מגורים (לקומה 6)	קומה 7	1,207	102	אדום מותחם עם קווים באלכסון	מגורים א' מיוחד
תוכנית בינוי	תוכנית בינוי	תוכנית בינוי									
דרך											
חום											
0.466											
סה"כ											
1,673											

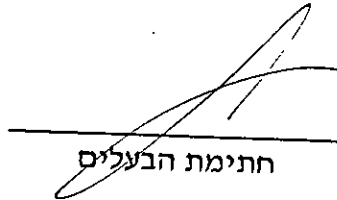
הערות:

- הגדלת אחוזי הבניה נובעת מאי הכללת המרפסות בכל קומה במבנה הקיים בשטחים עיקריים.
- חישוב צפיפות במצב הקיים עד שנת 1978 היה 75% משטח המגרש עייפ החלטות ועדה מחוזית.
- קוי הבנין עייפ הקיים בפועל (בנין קיים).
- כולל מרפסות סגורות.

13. הוראות שונות:
1. אספקות: מים, חשמל, מעי ביוב ניקוז וסילוק אשפה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
 2. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יבוצעו עבודות תשתיות לרבות כבישים, מדרכות, ביוב ורשת מים וכו'.
14. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

חתימות ואישורים:


חתימת היזם


חתימת הבעלים

~~רוזנצוויג אריה
אזריכל-בונה ערים
רחוב הרצל 47 נתניה
חתימת המתכנן~~