

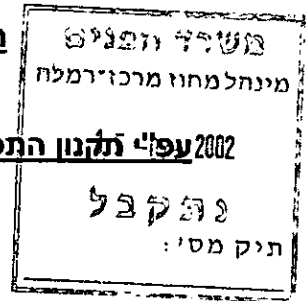
מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת / מ.ק. 15/750

שינוי תוכנית מתאר נת / 7/400 ; נת / 750

2002 עפ"י תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)

(תיקון) התשנ"ב - 1992



אישור תכנית מס' נת/מק/750/15
 ועדה מקומית נתניה
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 26 ביום 09/11/02
 מוזנס הועדה
 תאריך הימון 09/11/02
 49 48 חלקי חלקות
 מגרש 50 (עפ"י נת 750)

- 1. מקום התוכנית : מחוז : המרכז
- נפח : השרון
- מקום : נתניה
- גוש : 8007 חלקי חלקות 48 49
- מגרש 50 (עפ"י נת 750)
- 2. בעל הקרקע : מ.מ.י.
- 3. יוזם : י.א. נבו בע"מ
- רח' ז'בוטינסקי 47, נתניה טל. 09-8333790
- 4. מתכנן : א.ג. שטרן, אדריכל, שד' ויצמן 58, נתניה טל. 09-8613567
- 5. שטח התוכנית : 8,542 ד'
- 6. גבולות התוכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 7. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת :

- א. 5 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן: התקנון)
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000, 1:2500, 1:12500 (להלן : התשריט)
- ג. תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן נספח בינוי מס' 1)
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:500 (להלן נספח תנועה מס' 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרות התוכנית :
1. שינוי תוכנית בינוי מאושרת – נת / 750 על ידי :
- א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62 א' (א) 8
- ב. שינוי תוכנית בינוי עפ"י סעיף 62 א' (א) 4
- ג. תוספת קומות מ- 5/6 קומות מעל ק. המסחר + קומת גג, ל- 7/8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + קומת גג.
- ד. תוספת קומה חלקית מעל קומת מסחר.
- ה. ריכוז שטחי החזית המסחרית במגרש למבנה אחד.
- ו. קביעת שלביות ביצוע.
- ז. התכנית לא באה להוסיף זכויות בניה על הקיים.

9. כפיפות לתוכנית :
- על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר נת / 7/400 : נת / 750 על תיקוניה, לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן.
- במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. הוראות בניה :
- זכויות והוראות הבנייה יהיו כמצויין בטבלת זכויות הבנייה ובהתאם לתוכנית נת / 750 למעט ההוראות הבאות.
- א. מס' המבנים לא יעלה על 5 מבנים באופן הבא : מבנה מסחרי ועד 4 מבנים המיועדים למגורים.
- ב. המרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-10,0 מ'.
- ג. גינון : ינטעו עצים בוגרים כל 11,0 מ' בתחום המגרש לאורך קווי הבנין הקדמיים למעט בחזית המסחרית. שטחי גינון יהיו סה"כ 1500 מ"ר בתחום המגרש.
- ד. הוראות למגורים :

1. תמהיל וגודל יח"ד.
- 30 יח"ד בשטח 95 מ"ר (כולל חדרי ממ"ד).
- 85 יח"ד בשטח 110 מ"ר (כולל חדרי ממ"ד).
- 11 יח"ד בשטח 125 מ"ר (כולל חדרי ממ"ד).
2. קומת גג עם נסיגה של 2.0 מ' מקווי בנין בהיקף של 75% משטח הקומה, ויתרת שטח הגג תשמש במרפסות לא מקורות.
3. גובה המבנים לא יעלה על 40 מ'.
- ה. הוראות למבנה מסחרי :
1. המבנה יעמוד בקריטריונים של מבנה ציבורי (גישה לנכים, רמפת כניסה ועוד...)
2. על קומת הגג המסחרי תוקם בריכת שחיה עפ"י הוראות נת / 93/7/400.

3. גונה המבנה לא יעלה על קומה כפולה (6.0 מ' ברוטו) + קומת גג (ליציאה לגג, לשטחי שירות של בריכת שחיה ופרגולות). השטח המקסימלי של קומת הגג יהיה 350 מ"ר.
4. תהיה הפרדה מוחלטת מעל ומתחת למפלס הקרקע, בין המסחר והמגורים.
5. תוקם גדר הפרדה בין המסחר והמגורים.
6. המבנה המסחרי יהיה ליעוד מסחר בלבד ויותר בו תכליות כגון מרפאה ושירותים ציבוריים ובתנאי מתן פתרון חניה בתחום המגרש.

1. מרתפים:

- יותר לבנות מרתף לחניה בקו בניין אפס (מתחת לכל שטח המגרש) בתנאי שמפלס תקרתו לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.
- מרתפי החנייה ישמשו לשימושים הבאים:
- חניה, מחסנים, חדרי טכניים, חדר מדרגות, חדר טרנספורמציה).
- תהיה הפרדה מוחלטת בין מרתף המסחר ומרתף המגורים.

2. חמרי גמר: בקירות חיצוניים – ציפוי אבן טבעית בקירות שקועים – ציפוי קרמי דמוי אבן

11. סטייה מתוכנית בינוי: נספח הבינוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית למעט הוראות הבינוי, קווי בניין, מרחקים בין הבניינים, זיקות הנאה ומספר מירבי של מבנים על החלקה הכולל את מיקום המבנה המסחרי שיהיו מחייבים.

12. תנאים למתן היתר בנייה:

א. הצמדת מחסנים למגורים ליח"ד או כרכוש משותף ו/או למסחר.

ב. סימון הגדרות לאורך הכבישים (שרוחבם 15 מ') ב – 25 ס"מ מגבול המגרש.

ג. זיקת הנאה:

רישום זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל בתחום המגרש עפ"י סעיף דרכים בתקנון וזיקת הנאה למעבר הולכי הרגל למבנה מסחרי.

ד. הבקשה להיתר תכלול הגשת תכנית פיתוח של המגרש ומוגשת על רקע תכנית הדרכים ותשתית.

13. תנאי למתן טופס 4: למבנה המגורים האחרון: נטיעת עצים בוגרים (לפי תכנית הבינוי).

טבלת יעודי שטחים חכיות הבניה 14

הערות	קוי בנין			שטח בניה		מס' קומות	סה"כ יחידות למגרש	מס' מגרש - עפ"י נת' 750 -	האזור וסימונו בתשריט
	אחורי	צדדי	קדמי	שחת	עיקרי				
מצב קיים / עפ"י תוכנית בתוקף/									
1	בית פתחי תווך קומה מספת בפניה על 35% משטח הקומה.	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	15 מיר לחייד מעל הקרקע	110 מיר לחייד קומה מסחרית	6 / 5 על	50 / עפ"י נת' 750 / מבן A	מגורים ג עם חזית מסחרית
2	בנוסף יותר מרתפי מסחרי מתחת לכל שטח הבנין (שטחי שרות). מרתפי לחיה מותר מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שרות).	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	15 מיר לחייד מעל הקרקע / הערה 2 /	900 מיר מסחרי בקו קרקע סה"כ 13440 מיר	הרעה 1 /	114	מגורים ג עם חזית מסחרית
מצב מוצע									
1	לפי תקנון - סעיף 10 / ד	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	15 מיר לחייד מעל הקרקע / הרעה 3 /	למגורים 12540 מיר	8 / 7 על ק. עמודים + ק. גג	50 / עפ"י נת' 750 / מבן A	מגורים ג עם חזית מסחרית
2	לפי תקנון - סעיף 10 / ה	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט		למסחר 900 מיר	מבנה מסחרי קומה אחת כפולה + גג	126 / הרעה 1 /	מגורים ג עם חזית מסחרית
3	עפ"י נת' 750 ועפ"י נת' 750 על חזקתיה	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט		סה"כ 13440 מיר	הערה 2 /		

15. דרכים : לאורך הכבישים הראשיים שרוחבם 15 מ' תורחב המדרכה ב- 25 ס"מ בתחום המגרש. בשטח זו תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור על ידי היזם ועל חשבונו.

16. חניה : הסדרי החנייה, הכניסות והיציאות ומספר מקומות החנייה הדרושים יהיו עפ"י נספח התנועה והחנייה (נספח מס' 2) ובהתאם להוראות תכנית נת / 750 על תיקוניה ובכפוף להוראות אגף התשתית.

17. הוראות שונות : אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מהמסד העיר.

הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה משאבים והכלים לבצע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים ותאורה, מבני ציבור, בניינים, בתי-ספר וכיו"ב.

18. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה מיטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

19. חישוב השטחים : התוכנית הוכנה על רקע מפת המדידה של מודד מוסמך יצחק בן אבי מיום 1.08.2001

20. ביצוע התוכנית : תוך 5 שנים מהיום.

תאריך: 6.08.2001

חתימת בעל הקרקע.

שטרן גבריאל ואלנה
אדריכלים
שדי ויצמן 58 נתניה
טלפקס: 09-8613567
מ.ר. 33238

חתימת המתכנן.

א. י. זבני (בנתניה)
חברה קבלנית לבנין בע"מ

חתימת היוזם.