

4- 12897

(5)

מרחב תכנון מקומי - נתניה
תוכנית מתאר מקומית נת/552/19

שינוי לתוכניות מתאר נת/7400 ו- נת/100/ש/1
לתוכנית מפורטת נת/10/552, נת/351
ולתוכנית מתאר מפורטת נת/166

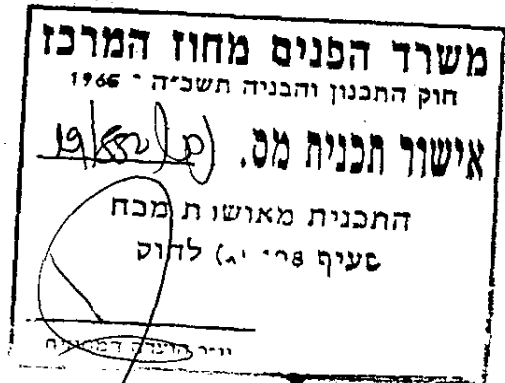


- 1. מיקום התוכנית : מחוז : המרכז
- נפה : השרון
- מיקום : נתניה, רח' שלמה המלך 33
- גוש : 8267
- חלקה : 654
- 2. בעל הקרקע : רוט מרים, ת.ה. 326083
- 3. היוזם : רוט מרים, ת.ה. 326083
- רח' שלמה המלך 33 נתניה, טל. 8337798 - 09
- 4. המגיש : רוט מרים, ת.ה. 326083
- 5. המתכנן : אריק שניידר - אדריכל, מס' רישוי 18679.
- רח' הרצל 53 נתניה. טל. 8822770 - 09
- 6. שטח התוכנית : 0.505 דונם
- 7. גבולות התוכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת :
- א. 5 דפי הוראות (להלן : התקנון).
- ב. תשריט בק.נ.מ 1:250, 1:2500, 1:12,500 (להלן : התשריט).
- ג. נספח מס' 1 - תוכנית בינוי בק.נ.מ 1:250.
- עקרוני בלבד.

9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7400, נת/100/ש/1 ונת/10/552 והוראות תכנית הבינוי המאושרת לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות עדיפות לתכנית זו.

תאריך עדכון : 15.1.2002

תאריך עדכון : 20.11.02



תכנית מתאר מקומית מס' נת/19/552
 רח' שלמה המלך 33
 דף מס' 2 מתוך 5

10. מטרות התוכנית :

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים ז' לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגורים המיוחד.
- ג. קביעת הוראות בנין, העמדת הבניין ופיתוח.
- ד. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ע"ע ל-7 קומות ע"ע + חדרים על הגג + מתקנים טכניים.
- ה. הגדלת מספר יח"ד מ-5 יח"ד ל-7 יח"ד.
- ו. הגדלת שטחים עיקריים וקביעת שטחי שירות.
- ז. קביעת קומת מסד לחניה בגבולות הצדדיים והאחוריים של המגרש.
- ח. סימון מבנה להריסה.
- ט. שינוי קוי בניין צדדים ואחוריים.
- י. קביעת מגרש מינימלי.

11. הוראות התכנית : השטח המסומן בתכנית בצבע צהוב במסגרת אדומה יקרא אזור מגורים מיוחד ותחולנה לגביו ההוראות הבאות.

- א. תכליות מותרות :
 בקומת מסד (קרקע) : במסגרת שטחי שירות : לובי כניסה לבנין, מחסן משותף, מחסנים פרטיים, מתקנים טכניים, חדר אשפה, חניה וכדומה.
 בקומות : במסגרת שטחים עיקריים : מגורים.
 במסגרת שטחי שירות : מחסנים פרטיים, חדרי בטחון, מתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות.

ב. קוי בניין :

- (בהתאם לטבלת הוראות וזכויות בנייה)
 לקומת מסד : בקוי בניין 0- צדדים ואחוריים. קדמי 5 מ'.
 לקומות : קדמי 5 מ', צדדי 4.20 מ' ו- 3 מ' בקיר אטום,
 אחורי 5.50 מ' ו- 4 מ' בקיר אטום.

ג. גובה הבניה :

- 7 קומות על גבי קומת עמודים/מסד + קומת גג חלקית + מתקנים טכניים.
 גובה בניין מקסימלי 28.50 מ' ממפלס 0.00.

ד. שטחי בניה :

- שטחים עיקריים ושטחי שירות ע"פ טבלת הוראות וזכויות בנייה.
 גודל דירה 110 מ"ר בתוספת עד 15 מ"ר למרפסת הפתוחה לחזית.

ה. מרפסות :

1. תותר בניית מרפסות מקורות אחת מעל השניה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד, לא ניתן להעביר את שטח המרפסות לשימוש אחר.
2. לא תותר סגירה משלושת עברי המרפסת בשום צורה שהיא.
- ו. חדרים על הגג :
 1. תותר בנית חדרים על הגג כמפלס עליון של דירת דופלקס.
 2. לא תותר כניסה נפרדת מחדר המדרגות הכללי.
 3. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2.5 מ' מקונטור חזית הבנין הקדמית שמתחתיו.
 4. יותרו מתקנים טכניים בקומת הגג.

12. הוראות עיצוב אדריכלי : הוראות עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח לתכנית חניה הינם עקרוניים בלבד.

- א. למבנה יהיה מסתור לדוד שמש, לקולטים ומתקן אשפה תיקני. מסתור לבלוני גז עם דלת רשת מתכתית ו/או צובר דלק (גז) מרכזי תת קרקעי, חיבור החשמל יהיה תת קרקעי. שעון החשמל יקבע בפילר בגדר חזית הבניין לפי תקן חברת החשמל בתיאום עמה ועם המתכנן.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/19/552
רח' שלמה המלך 33
דף מס' 3 מתוך 5,

- ב. גובה הגדרות לאורך החזיתות לרחובות יהיה 0.60 מ' בלבד.
ג. הבניין יהיה בציפוי חיצוני פסיפס או אבן או טיח צבעוני ואו ציפוי קשיח אחר בגוונים באישור מהנדס העיר.
ד. מחסנים פרטיים, כשטחי שירות, יהיו בשטח של עד 4 מ' ליח"ד.
ה. במרפסות תותר בליטה של 2.00 מ' מעבר לקו בנין קדמי.
ו. פיתוח שטח : בקומת מסד תותר חניה ומעברים בעיבוד ריצוף משתלב. השטחים הבלתי מרוצפים יהיו גינות נוי.
ז. גג קומת המסד יוצמד ליחידת הדיור בקומה הראשונה לשימוש פרטי.
ח. הבניה בקומה העליונה של הזופלקס תבנה בנסיגה של 2.5 מ' בחזית.
ט. פיתוח השטח בחזית המבנה בשטח הדרך יהיה על ידי היזם ועל חשבונו בהתאם לפיתוח הקיים באיזור.
י. הצבת מתקני מיזוג אוויר תעשה בחזיתות הבניין, מלבד חזית קדמית, או בגג הבניין ותהייה משולבת במתן פתרון מסתור.
13. תנועה וחניה : על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 בהתאם להנחיות תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. בכל מקרה מס' החניות יהיה ע"פ תקן של 1.5 חניות לפחות ליח"ד ששטחה עד 120 מ"ר ו-2 חניות ליחידת דיור ששטחה מעל 120 מ"ר.
14. סטייה מתכנית בינוי :
- ניתן לערוך שינוי בבינוי למעט מס' הקומות, גובה המבנה וקווי הבניין שיהיו מחייבים. הפתרון האדריכלי הסופי יאושר ע"י מהנדס העיר.
15. הוראות שונות :
- אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת ע"פ הנחיות אגף התשתיות של עיריית נתניה.
16. תנאי למתן היתר בניה :
- היתר בניה ינתן בכפוף לרישום הערות אזהרה בטאבו לגבי החללים המשותפים לכל הדיירים כגון : מחסן משותף וחדר משחקים משותף.
17. הוראות מיוחדות :
- א. השטחים המיועדים לצרכי רישום, ירשמו ע"ש עיריית נתניה ללא תמורה במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.
ב. הריסת המבנה הקיים תעשה לפני הבקשה לטופס 2.
ג. עתיקות : גוש 8267 חלקה 654 הינם שטח עתיקות המוכרז בחוק ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. י"פ 1091, מיום 18.5.64 עמ' 1410.
18. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
19. חישוב שטחים : התכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בן ציון לזר מיום 28.12.98.
20. ביצוע תוכנית : תוך 5 שנים מיום מתן התוקף.

תכנית מתאר מקומית מסי' נת/19/552
 רח' שלמה המלך 33
 דף מסי' 4 מתוך 5

טבלת הוראות וזכויות בניה

מצב קיים

הערות	קוי בנין במי	הוראות בניה	מסי' יחיד ^א	מסי' קומות	שטח במי"ר	חלקה/מגרש	סימון	איזור
	אזורי	ע"פ אחוז	1					
	צדדי	100%	5	4 ע.ע.	391	654 (חלקן) (1)	אוקר על רסע פסים אופקיים בשחר	מגורים ז
	קדמי	30% בקומות			114	654 (חלקן) (2)	חום	דרך
			5	4 ע.ע.	505			סה"כ
		100%						

מצב מיועד

הערות	קוי בנין במי		שטח שיקוף במי"ר	שטח עיקרי במי"ר	מסי' יחיד	מסי' קומות	שטח במי"ר	חלקה/מגרש	סימון	איזור
	אזורי	צדדי	על קרקע	על קרקע						
	קומתמיד 0	קומתמיד 0	350 למסד	825 105-1 מ"ר	7	7 ע"ע קומות עמודים/מסד + קומות גג חלקית	391	654 (חלקן) (1)	צחוב במסגרת אדומה	מגורים מיוחד
	קו בנין קומות 5.5	קו בנין קומות 4.2	320-1 בקומות							
	עם פחים 4	פחים 3								
	בקר אטום	בקר אטום								
			670	930	7	7	505	654 (חלקן) (2)	חום	דרך
										סה"כ

תכנית מתאר מקומית מס' נת/19/552
רח' שלמה המלך 33
דף מס' 5 מתוך 5

21. חתימות :

רוז שר (אוברקליד) עו"ד
החלוצים 6, נתניה

חתימת היוזם :

רוז שר (אוברקליד) עו"ד
החלוצים 6, נתניה

חתימת בעל הקרקע :

אריק שניידר אדריכל
הרצל 53, נתניה 2390
טל: 0527625 8822770

חתימת המתכנן :