

5

14.10.02

משרד הפנים
מינהל מיוון מרכזי רמת גן
19-01-2003
ונת/15/401 א'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תכנית
התקבל בשם 125, 2
מס' תכנית 30/401
מס' תיק

- 1 -

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מפורטת נת / 401 / 30

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400 ולתכניות מפורטות נת/15/401: עפ"י פרק ג' סעיף ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמה, עפ"י פרק ג' סעיף ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. איחוד וחלוקה חלים על כל התכנית.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אישור
15
מיוון מס' 30/401 א'
משרד הפנים

- | | | |
|------------------|--------------|-----------------------------------|
| 1. מקום התכנית : | מחוז | המרכז |
| | נפה | השרון |
| | מקום | נתניה |
| | גוש | 7948 |
| | חלקה | 29 (בחלק) |
| | מגרש | 317 ו-343 (חלק) עפ"י נת/15/401 א' |
| | גוש סופי | 7993 |
| | חלקות סופיות | 161, 170 (בחלק) עפ"י תלצ"ר |
| | מיקום | רח' מנחם סבידור, רמת פולג. |

2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל דרך פ"ת 88, ת"א.

3. היזום : א.ש.ד.ל. השקעות בנדל"ן בע"מ. (אברהם תשובה)
רח' שמואל הנציב 13, נתניה.
09-8829991

4. המגיש : א.ש.ד.ל. השקעות בנדל"ן בע"מ. (אברהם תשובה)
רח' שמואל הנציב 13, נתניה.
09-8829991

5. המתכנן : אדריכל חיימי שניידר שד' בנימין 60 נתניה 28678
מס. רשיון 16025
1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

6. שטח התכנית : 1689 מ"ר.
אישור תכנית מס' 30/401 א'

7. קנה מידה : 1 : 2500
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק מתאריך 4.9.02

8. גבול התכנית : כמסומן בתכנית בקו כחול

9. מסמכי התכנית : א. 4 דפי הוראות בכתב הכולל טבלת זכויות בניה (להלן: התקנות).
ב. תשריט בקנה מידה 1 : 250 ו- 1 : 2500 (להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרות התכנית: א. איחוד מגרשים בהסכמה, עפ"י פרק ג' סעיף ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. איחוד וחלוקה חלים על כל התכנית.
ב. שינוי יעוד ממסחר למגורים.
ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגרש.
ד. קביעת מס' יח"ד על המגרשים.
ה. קביעת קווי בנין.

11. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/15/401 ונת/15/401 א', 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"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "תקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
13. תכנית בינוי : א. עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי הקיימת באזור (מתחם 6, תת-מתחם 5) והוראות הבינוי של תכנית זאת.
ב. שינויים בעיצוב האדריכלי באישור מהנדס העיר.
14. הוראות בניה : א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלת הוראות זכויות הבניה.
ב. על כל אחד מן המגרשים החדשים יבנו מכסימום 2 יח"ד בקיר משותף.
ג. הגובה המכסימלי לגג הרעפים יהיה 10.0 מ' שימדדו מעל לאבן השפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
ד. הוספת שטחי שרות, בהתאמה לתכניות מאושרות באזור:
מעל לקרקע: 30 מ"ר מוסך ליח"ד אחת.
12 מ"ר מחסן/ח.כביסה ליח"ד אחת.
15 מ"ר בליטות.
מרפסות יתרו עפ"י חוק.
(בהתאמה לסעיף 21)
ה. שטחי המרתף יהיו בתחום תכנית קומת הקרקע.
ו. המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' ממפלס הקרקע הטבעית.
ז. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית עצמו. תותר כניסה חיצונית נוספת.
ח. הגדר לרחוב תהיה בנוייה בציפוי אבן כורכר, שו"ע, כורכר משולב טיח, טיח, ט. תכנית פנויה לגינון - מינימום 30%.
15. תנאים למתן היתר : א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית הבינוי למתחם מ-6, תת מתחם V שאושרה בוועדה המקומית מס' 3 מ-22.3.94 (בהתאם להוראות יעוד מגורים א-1 בנת/15/401 ונת/15/401/א').
ב. הגשת תכנית לצרכי רישום.
16. הוראות מיוחדות : האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד המקרקעין יוכן ע"י המבקש ועל חשבונו.
17. חנייה : החנייה בתכנית זו תהיה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ותיקונים שיאושרו מעת לעת. וכן עפ"י תכנית מתאר מקומית נת/87/7/400 - "חנייה". ובכל מקרה לא פחות מ-2 חניות לכל יח"ד.
18. תשתיות : א. אספקות: מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.
ב. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.
19. חישוב שטחים : חישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך יאיר גולדמן, רשיון מס' 304 ביום 30.10.00.

20. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.

21. טבלאות
זכויות בניה :

מצב קיים :

יעוד	מס' מגרש סופי	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר		
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	קווי בניין מינימליים
אחורי	צדדי	חזית	*					
יחידה מסחרית	161	1249	1	—	437 -	בהתאם לנת/7/400 ולנת/15/401/א'		
דרך קיימת	170 (חלק)	440						
סה"כ שטחי התכנית		1689						

* קביעת קווי בנין ע"י הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני באישור הוועדה המקומית.

מצב מוצע:

יעוד	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למג'	שטח עיקרי למגרש במ"ר ב-%				שטח שרות למגרש במ"ר ב-%	קווי בניין מינימליים		
					מרתף	ק"ק	ק"א	ע"ג		מעל ל-0.0	מתחת ל-0.0	קדמי
מגורים א'	1	624.5	2	2	****	*	*	**	**	5	3	6
	2	624.5	2	2	****	*	*	**	**	0	0	0
	סה"כ	1249	4	4	250	412	412	200	228	—	—	—
דרך קיימת (אוקר)	170 (חלק)	440										
סה"כ שטחי התכנית		1689										

- * ניתן להעביר שטח עיקרי בין קומות קרקע ו-א', במכסימום של 15 מ"ר ליח"ד.
- ** תותר הוספת ממ"ד בסך 7.5 מ"ר לכל יח"ד, מעל לקרקע או מתחת לקרקע.
- *** קווי בנין למוסך בלבד.
- **** שטחי השרות המצוינים מעל ומתחת לקרקע הם חלופיים.
- ***** לפי צפיפות קיימת של 4 יח"ד לד' ניתן לבנות במגרש זה 5 יח"ד. שטח 5 מרתפים הוא 250 מ"רסה"כ, שבתכנית זאת מחולקים בין 4 יח"ד בלבד.

22. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

23. חתימות :

אין בני התוכנית, עורכי התכנית, בהנאי שזו תהיה חתימת בעל הקרקע

מ.מ.

לד' אמרדי

אדריכל המתווה

חתימת היוזם

א.ש.ד.ל. השקעות 2002-12-9

עירית נתניה

אישור השקעות בנדל"ן בע"מ

חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

