

טכנס 2015

75.00

נבדק וניתן לפרסום / תשלום כניסה / החלטת הוועדה הממונה /

מתכנן ומחזר

האריך

מרחב תכנון מקומי - נתניה
 תכנית מתאר מקומית מס' נת/ 500 / 5 / א
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' נת/ 500 / 5 , נת/ 400 / 7 ,
 ולתכנית מפורטת 30 / SR
 עפ"י תקנות התכנון והבניה
 (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים)
 התשנ"ב 1992



1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
 : נפה : השרון
 : עיר : נתניה
 רחוב : אבא הלל
 : גוש : 8232
 : חלקה : 188

2. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

3. היוזם : שני ח. לנאמנויות בע"מ רח' בן גוריון 11, ר"ג.
 ע"י עו"ד יוסי שליטר 03-5788770

4. המגיש : שני ח. לנאמנויות בע"מ רח' בן גוריון 11, ר"ג.
 ע"י עו"ד יוסי שליטר
 טלפון: 03-5788770

5. המתכנן : אדר' טטרו גבי את גטניו רחל בע"מ.
 רח' אוסישקין 40, נתניה
 טלפון: 09-8627402, 09-8821540

6. שטח התכנית : 1.793 דונם.

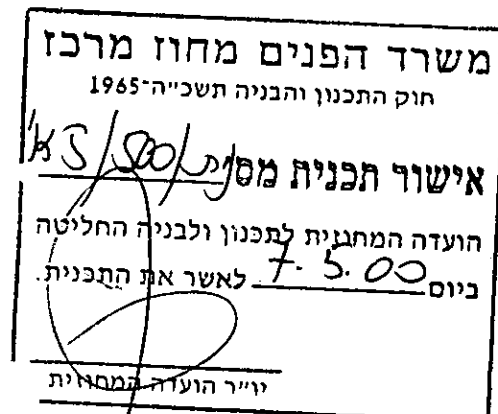
7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.

8. מסמכי התכנית : א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).

ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:1250 ו- 1:17000 (להלן: התשריט)

ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:5000
 ובק.מ. 1:200
 (להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.



9. פרט 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 "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידי, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
10. מטרת התכנית :
 1. שנוי יעוד קרקע מש.ב.צ. לאזור מגורים י' מיוחד א'.
2. במגרש מס' 1 : עפ"י תב"ע נת/ 5 500.
3. במגרש מס' 2 :
 א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים י' מיוחד לאזור מגורים י' מיוחד א'.
 ב. הגדלת זכויות בניה מ- 65% ל- 110%
 ג. הגדלת שטחי שרות מ- 32% ל- 103%
 ד. תוספת קומות מ- 2 קומות על עמודים + מרתף ל- 3 קומות על עמודים + קומה בנסיגה של 3.0 מ' מקונטור המבנה + מרתף.
 ה. תוספת יחד' מ- 4 יחד' על קומת עמודים מפולשת ל- 14 יחד' על קומת עמודים מפולשת.
4. הריסת מבנים.
11. כפיפות לתכנית :
 על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/ 400 / 7, ו- נת/ 500 / 5 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.
12. הוראות בנייה :
 1. מגרש מס' 1 (בהתאם להוראות תכנית נת/ 500 / 5):
 א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה ונספח הבינוי.
 ב. בכל מקרה של הריסה ובניה חדשה ו/או תוספת למבנה הקיים יחולו קווי בנין צדדיים 3.0 מ' ו- 1.80 מ' וקו בנין אחורי 6 מ' והכל על פי תשריט
2. מגרש מס' 2 :
 א. תכנית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות לא תעלה על 37% אחוז משטח המגרש.

- ב. ישמרו שטחי גנון ומעברים להולכי רגל בסך של לפחות 30% משטח המגרש נקיים משטחי תמרון חניה ובינוי.
- ג. תותר חניה עלית בהתאם להוראות סעיף 13 ב'.
- ד. גובה המבנה לא יעלה על 20.50 מ' כמסומן בנספח מס' 1, גובה זה יכלול מעקות על גג, חדרים טכניים וכיוצ"ב.
- ה. במבנה יהיו 6 דירות בנות 3 חד', 6 דירות בנות 4 חד' ו- 2 דירות בנות 5 חד'. שטח יח"ד בת 3 חד' לא יפחת מ- 81 מ"ר שטח עיקרי.
שטח יח"ד בת 4 חד' לא יפחת מ- 92 מ"ר שטח עיקרי.
שטח יח"ד בת 5 חדרים לא יפחת מ- 121 מ"ר שטח עיקרי.
- ו. תותר הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי עד 2.00 מ'.
- ז. שטחים עיקריים, שטחי שרות וקווי בנין יהיו בהתאם למפורט בטבלת הוראות וחזויות בניה.
- א. : חניה 13
החניה בתחום התכנית בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, תכנית נת/ 400 / 7 / 87 - חניה וכפי שיחוקק מעת לעת, ובכל מקרה לא פחות מ- 1.3 מקומות חניה ליחידת דיור בממוצע.
- ב. החניות יהיו תת קרקעיות או ממוקמות בחזית האחורית בהתאם לנספח הבינוי - לא יותרו כל חניות בחזית הקדמית.
- א. : מרתפים 14
עבור מגרש מס' 1 (בהתאם לתכנית נת/ 500 / 5) :
שטח המרתף לא יעלה על 30% משטח המגרש.

- ב. עבור מגרש מס' 2:
1. בניית מרתף תותר בגבולות המגרש למעט קו בניין קדמי. המרתפים ישמשו לתכליות הבאות: חניה, מחסנים, ח. מדרגות, מבואות וח. טכניים.
 2. תיקרות מרתף החנייה יונמכו ב- 1.0 מ' מגובה רצפות ה- +0.00 במקומות הנדרשים ביצוע גינון.
15. סטיה מתכנית הבנוי : תכנית הבנוי הינה מנחה בלבד למעט גובה הבנין המרבי, מס' קומות מרבי וקווי בניין. זכויות והוראות הבניה יהיו כמצויין בטבלת הוראות זכויות בניה.
16. תנאים למתן היתר : א. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש המבוקש.
ב. אישור תכנית לצרכי רשום.
ג. מחסנים בקומת המרתף וקומת העמודים יוצמדו ליח"ד וירשמו יחד איתם בטאבו.
17. הוראות מיוחדות : האחריות ונשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רשום ורישומו במשרד רשם המקרקעין תחול על חשבון המבקש.
18. הוראות שונות (תשתיות): א. אספקות- אספקת מים, חשמל, מע' ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה מבני ציבור וכיו"ב.
19. אתר עתיקות : תחום התכנית מוכרז כאתר עתיקות על כן יחולו לגביו הוראות החוק בענין עתיקות.
20. היטל השבחה : על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.
21. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
22. רישום שטחים : התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך יצחק בן-אבי בתאריך 19.8.98.

מבטלת יעילות המסמכים

מצד ק"מ

ק"מ		הוראת גביית ליהוד			הוראת גביית ליהוד			מס' יחיד	במגזר / מס' קומה	שטח דאזור	שטח ממשל	מס' מ"ר	סוגן במשרד	הארה																	
תאריך	מס' ק"מ	עודף	שטח גביית יותר מ-1%	עודף	שטח גביית יותר מ-1%	שטח																									
3.0	5.0	מחלקת המערכת	עודף	מכר	6%	4%	2%	א	3 יחיד צמודות קרקע במחלקת אחת או קומה או 4 יחיד על קומה עמודים מפוסלת	4360	מ"ר 500	629	צריב מחום מחום מחום	צריב מחום מחום מחום	צריב מחום מחום מחום																
				מכר	295%	1.5%	28%	א				731				(2)															
				מכר	615%	1.5%	30%	א																							
			עודף	שטח גביית יותר מ-1%	מכר	97%	32%	65%			א	97%	32%			65%	א	מכר	85%	מכר	85%	-	א								
						מכר	97%	32%			65%								א					מכר	85%	-	א				
						מכר	97%	32%			65%								א									מכר	85%	-	א
						מכר	97%	32%			65%								א												
						מכר					מכר					מכר			מכר												
						מכר					מכר					מכר			מכר												
						מכר					מכר					מכר			מכר												
			מכר			מכר			מכר			מכר																			
			מכר			מכר			מכר			מכר																			
			מכר			מכר			מכר			מכר																			

מס' קומה 2

0.433

(3)

מחום
מחום
מחום
מחום

מחום
מחום
מחום
מחום

טבלת תוצאות זכויות בנייה

קטגוריית כמות	קטגוריית שטח	שטח תת קרקעי ב- %		שטח תת קרקעי ב- %		תכנית	קומות	יחיד	שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד
		שטח	שטח	שטח	שטח						
כמות כמות	שטח	25%	5%	5%	30%	30%	מרתף	3 יחיד	629	1	מגורים י' מיוחד (צמוד תחום כחום)
		25%	5%	4% 1.5% 1.5%	2% 28% 30%	35%	קרקע	צמודות קרקע (בקומה אחת) או קוט"צ			
כמות כמות	שטח	65%	-	38%	110%	37%	3 קומות בסיגיה + של 3 מ' מקונטור המבנה + מרתף	14	1164	2	מגורים י' מיוחד א' (כחום)
		6.0	4.0	5.0	6.0	6.0	קרקע	א' או יחיד 4 קומות עמודים מפולשת			
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

מצב מוצע

מצב מוצע

שטח תת קרקעי				שטח על קרקע				שטח	מס'	יעוד	
שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מגרש	מגרש	שטח	
-	-	-	44	442	60%	377	1280	מגורים	1	629	מגורים י' מיוחד
756	תניה מדרגות ומבואות, מחסנים וחדרים טכניים	חדרי משתקים או פינת תחביב למשפחה	חדרי מדרגות, ומבואות, מחסנים וחדרים טכניים	חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים וחדרים טכניים	מבואות, מדרגות ומבואות, מחסנים וחדרים טכניים	מבואות, מדרגות ומבואות, מחסנים וחדרים טכניים	מבואות, מדרגות ומבואות, מחסנים וחדרים טכניים	מגורים	2	1164	מגורים י' מיוחד א'

תכליות מותרות בקע מפולשת : ת. מדרגות ומבואות, חדרים טכניים ומחסנים

טבלת התפלגות דירות

שטח הדירה המינימלי (מ"ר)	כמות דירות	גודל דירה
81.0	6	בת 3 חדרים
92.0	6	בת 4 חדרים
121.0	2	בת 5 חדרים
1280 מ"ר	14	סה"כ

חתימות:

תאריך:

גוף עם
 התחייבות
 אבות ליוזם
 עוד לא
 התקיימו
 ללא כל
 לבען
 השכם
 הכרה
 לבטלו
 נשטת,
 כמנהג
 מוסד
 23-02-2000
 סניף סקרעני

דוד אמגדי
אדריכל המחר

חתימת בעל הקרקע :

שני ח. חברה
לנאמנות בע"מ

חתימת יוזם התכנית :

שני ח. חברה
לנאמנות בע"מ

חתימת מגיש התכנית :

אד' טטור גבי
 את ג'נני רחל בע"מ
 אוסן 09-8821
 טל' 09-8821

חתימת המתכנן :