

5

חוק התכנון והבניה תש"ל-1965
 הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 12/7/00 ת"ת 25
 בית דין נוס'
 מרחב תכנון מקומי נתניה/הודס העיר
 תכנית מתאר מקומית נת/127750

התקבל ביום 8.4.03
 מס' תכנית 127750
 מס' תיק 12-127750

שינוי לתכנית מתאר מקומית נת/750 ונת/7400

- מחוז : המרכז
- נפה : השרון
- מקום : נתניה, רחובות מירון, הגולן, הגלעד
- גוש : 8006
- חלקה : 13 בחלק.
- מגרש : 300 עפ"י נת/750.
- גוש חדש : 9901 חלקה ארעית : 19

מקום התכנית
 מינהל מחוז מרכז
 19-06-2003
 נתקבל
 תיק מס' 12-127750

- 1. בעלי הקרקע : משה שקד ובניו בע"מ, ח.פ. 028294 - 51
 ע"י ישעיהו שקד, ת.ג. 03145109
 רח' ביאליק 12 נתניה.
 טל 8336032 - 09, פקס 09-8613930
- 2. היזום והמגיש : משה שקד ובניו בע"מ, ח.פ. 028294 - 51
 ע"י ישעיהו שקד, ת.ג. 03145109
 רח' ביאליק 12 נתניה.
 טל 8336032 - 09, פקס 09-8613930
- 3. המתכנן : אריק שניידר אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 18679
 רח' הרצל 53 נתניה 42390.
 טל. 8822770 - 09, פקס 09-8627625
- 4. שטח התכנית : 5.429 דונם.
- 5. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

- א. 6 דפי הוראות הכולל טבלת זכויות בניה בגוף התקנון.
 (להלן : "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט בקני"מ 1: 12,500 , 1: 2,500 , 1: 500 ,
 (להלן : "התשריט").
 - ג. תכנית בינוי בקני"מ 1: 250. (עקרוני בלבד)
 (להלן : "נספח מס' 1").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 במידה ותתגלה סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו ההוראות על התשריט והתשריט על תכנית הבינוי.

אשרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. (12/750/01)
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 19.3.03
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר מקומית נת/750/12/א
דף מס' 2 מתוך 6

8. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים בי צפיפות בינונית קטע II לאזור מגורים מיוחד.
- ב. הקצאת שטח לשב"צ.
- ג. תוספת יח"ד מ-59 יח"ד ל-75 יח"ד.
- ד. תוספת קומות מ-4 קומות ע"ע וקומה חלקית בבנין פינתי ל-7 קומות ע"ע.
- ה. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים.
- ו. קביעת שטחים עיקריים, שטחי שרות ושימושים לש.ב.צ.
- ז. שינוי הוראות תכנית בינוי.
- ח. קביעת קווי בנין.

9. כפיפות לתוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר נת/7/400 ו- נת/750 לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. פרוט מונחים והגדרות :

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). תש"ל-1970 (להלן "התקנות"). למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. הוראות מפורטות : מגרש [3] – ייעוד מגורים מיוחד

א. השינוי בבינוי הוא המרה של בניה צמודת קרקע בבניה רוויה. במקום בו תוכננו יח"ד קוטגי טורי יוקצה שטח לבנין ציבורי (שב"צ).

ב. תוספת יח"ד יהיו על הבניה הרוויה הקיימת. יהיו 2 מבנים של 21 יח"ד בן 7 קומות ע"ע ומבנה אחד בן 6 קומות ע"ע בן 12 יח"ד בהיתר וכן בנין מבוקש בן 21 יח"ד בן 7 קומות ע"ע.

ג. הוראות הבינוי כפי שמוצגות בנספח הבינוי מבטאות באופן עקרוני את העמדת המבנים, השימוש בשטחי הקרקע והסדרת חניה. הבינוי מחייב : במספר מבנים, במספר קומות, בקוי בנין, במספר יח"ד בכל מבנה ובסה"כ יח"ד המבוקשות.

(1) קוי בנין יהיו לפי המסומן בטבלת הוראות הבניה, וכמסומן בתשריט.

(2) חומרי גמר לכל חלקי המבנה יהיו בשילוב של אבן נסורה ואריחי פסיפס, באישור מהנדס העיר.

(3) תותר בניית אלמנטים ארכיטקטוניים כמו : גדרות, קירות תומכים, אדניות בנייות, מעקות, פרגולות, בשטח המגרש ובתנאי שיהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ומתואמים עם חומרי הגמר שלו, בהתאם להנחיות התכנית התקפה נת/750.

תכנית מתאר מקומית נת/12/750/א
דף מס' 3 מתוך 6

4) כניסות למבנה, גדרות, שערים ומעקות, כניסות לחניונים, רמפה לנכים, הסתרת מתקני מיוזג אויר, מיקום פחי אשפה, הסתרת מערכת סולרית ודודים בדירות יהיו ע"פ התכנית התקפה נת/750.

ד. שימושים מותרים

במרתף : במסגרת שטחי שירות : חניה מתחת לכל שטח המגרש, מחסן משותף, מחסנים פרטיים, לשימוש דיירי הבנין ומתקנים טכניים.
בקומת קרקע : במסגרת שטחים עיקריים : מסחר ושטחי משחקים.
במסגרת שטחי שירות : חניה, לובי, כניסה לבנין, מחסנים, מתקנים טכניים.
בקומות : במסגרת שטחים עיקריים : מגורים.
במסגרת שטחי שירות : מחסנים פרטיים, חדרי בטחון ומתקנים טכניים, חדר יציאה לגג, מבואה לחדרי פחיתות.

ה. קווי בנין : ע"פ טבלת זכויות בניה.

ו. גובה בנין : 7 קומות ע"ע. גובה מקסימלי 27.5 מ'.

ז. מס' יח"ד : 54 יח"ד קיימות בהיתר ב- 3 בניינים. 21 יח"ד מבוקשות במבנה אחד (בבנין הרביעי).
סה"כ 75 יח"ד ב- 4 בניינים.

ח. שטחי בניה : שטחים עיקריים ושטחי שירות ע"פ טבלת זכויות בניה.
בתמהיל דירות - 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר.
(חישוב השטח הוא של שטח עיקרי בלבד כולל ממ"ד).

ט. יותרו מרפסות בולטות בחזית הבנין עד 1.80 מ' בשטח שלא יפחת מ- 8 מ"ר.

י. מחסנים :

א) יותרו בקומת קרקע ובמרתף. שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 12 מ"ר ושטח מחסן פרטי יהיה עד 8 מ"ר.

ב) לא יותרו מחסנים פרטיים כיחידה עצמאית נפרדת מהמגורים.

יא. פיתוח שטח : בקומת קרקע תותר תכנון חניה ומדרכות בעיבוד משטחים מאבן משתלבת. השטחים הבלתי מרוצפים יהיו גינות נוי, דשא וכו'.

יב. השטחים העיקריים שהוסבו לשימוש בהיתר הבניה לשטחי השירות עבור קומת העמודים המפולשת, יוסבו חזרה למטרות עיקריות בקומות המגורים והשטחים לקומה המפולשת יהיו ממנין שטחי השירות המוצעים.

יג. תכסית 30% משטח המגרש.

תכנית מתאר מקומית נת/12/750/א
דף מס' 4 מתוך 6

12. הוראות מיוחדות לבנין ציבורי - מגרש מס' [4] :
תותר בנית 2 כיתות גן בשטח של 300 מ"ר לקומה וכן 300 מ"ר נוספים בקומה שניה למטרת מבני ציבור בתכלית שתקבע בעתיד עפ"י החלטת הועדה המקומית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
13. הוראות שונות :
אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
14. חניה :
א. על התכנית יחולו תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983).
ב. החניה תהיה עפ"י הוראות תכנית נת/750 על תקינה, ועפ"י ~~התקנת~~ מאזן חניה בנספח בינוי.
ג. החניה הפרטית והתיפעולית למסחר תהיינה במפרץ חניה בחזית הצפונית של המגרש באישור אגף התשתית, ע"י החלפת שטחים באמצעות הרחבת הדרך והטיית המדרכה על חשבון שטח המגרש. רוחב המדרכה בחלק זה יהיה 3 מ' לפחות, ירוצף באבנים שתלבות כדוגמת המדרכה באזור. על שטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל.
ד. הכניסות והיציאות של כלי הרכב יהיו כמצוין בנספח בינוי.
ה. החניה לשב"צ תהיה בתחומו.
15. רישום שטחים :
א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו למבני ציבור ירשמו ע"ש עיריית נתניה ללא תמורה, אלא אם יועברו על שמה בדרך אחרת.
ב. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רישום ורישומו במשרד המקרקעין יהיו על חשבון המבקש.
16. תנאים למתן היתר בנייה :
א. אישור תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בשלב הבקשה להיתר בנייה.
ב. אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית.
ג. רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה להולכי רגל (באיזור החזית המסחרית).
17. תנאי להוצאת טופס 4 :
משלוח תכנית לצרכי רישום לאישור המודד המחוזי.
18. תנאי לקבלת תעודת גמר :
משלוח תכניות מאושרות ע"י המודד המחוזי למשרד רישום המקרקעין.
19. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
20. חישוב שטחים : התוכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך לזר מס' רישיון 700 בתאריך 7.2.2000.
21. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנית מתאר מקומית נת/12/750/A
דף מס' 5 מתוך 6

22. טבלת זכויות בנייה

מצב קיים

הערות	קוי בנין במי		שטח שירות		שטח עיקרי במז"ר	מס' יחיד	מס' קומות	מס' קומות	שטח בדונם	מגרש	סימון	ייעוד
	צדדי	קדמי	תת קרקעי	על קרקעי								
קו בנין צדדי 3 פ 3 ברחובות המשולבים תכנית מס' 1 ליחיד לקנין טורן - 90 מ"ר, א' 50% מקטן שבתם.		ע"פ תשריט	תת קרקעי תניה מתחת לכל שטח המגרש	על קרקעי 20 ליחיד	על קרקעי 5,610 בניה רוויה 960 פוטנציים 6,570 סה"כ מגורים 250 חזית מסחרית	51 בניה רוויה 8 קוטג'ים סה"כ 59	4 בת' 4 קרקעי 12 בסימון בית פתח - חזר קומת נוספת בפיתח על 35% מישטח חקלאות.		5.429	300	תכלת	מגורים ב' צפיפות בנינונית קטע 11
					6,820	59			5.429			סה"כ

מצב מוצע

הערות	קוי בנין במי			שטח שירות במז"ר		שטח עיקרי במז"ר	מס' יחיד	מס' קומות	שטח בדונם	מגרש	סימון	ייעוד
	אחורי	צדדי	קדמי	תת קרקעי	על קרקעי							
מספר מובנים 4	כפי שמופיע בתשריט	כפי שמופיע בתשריט	דרך מערבית וצפופית 5 דרך מוצחות 3	תת קרקעי לקניה	על קרקעי 24 ליחיד קומת עמודים בבסיס תקומה	על קרקעי 4,875 בניה 2,375 מוצע 7,250 סה"כ מגורים 250 חזית מסחרית	54 בהלטר 21 מבוקש	7 ע"י	4.429	[3]	צהוב מותחם אדום	מגורים מיוחד
	כפי תשריט	3	3		10% בכל חקומות	60% משטח נבחר - 2 קומות תכנית מסומלת 40% 600		2	1.000	[4]	חום תחום בחום	בנייני ציבור *
						8,100	75		5.429			סה"כ

* תכנית בנייני ציבור ליעודה תוגש עם התכנית להיתר בניה למבנה ציבור
** קו בנין, שטחי שדות תת קרקעיים 5 מ' קו בנין קדמי, 2 מ' קו בנין צדדי לצורך נטיעת עצים להצללה ולהלחלחל מ' גשמים.

תכנית מתאר מקומית נת/12/750/א
דף מס' 6 מתוך 6

23. חתימות :

משה שקד בנין בע"מ

חתימת היוזם :

משה שקד בנין בע"מ

חתימת בעל הקרקע :

אריק שניידר אדריכל
הרצל 53 תניה 42390
טל: 8822770 / פקס' 8627625

חתימת המתכנן :