

4-13431

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
 בישיבה מס' 25
 מינוס סג' ח'ג'ג'
 מר"ב תכנון מקומי נתניה
 תאריך מתאר מקומית נת/750/12
 מר"ב תכנון מקומית נת/750/12
 מר"ב תכנון מקומית נת/750/12
 מר"ב תכנון מקומית נת/750/12

תכנית
 התקבל ביום 20.8.03
 מס' תכנית 12/750
 מס' תיק 12

מחוז מרכז
 17-09-2003
 נתקבל
 תיק מס' 12

5

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 מקום : נתניה, רחובות מירון, הגולן, הגלעדי
 גוש : 8006 חלקה : 13 בחלק
 מגרש : 313 (עפ"י נת/750)
 גוש חדש : 9901 חלקה ארעית : 20
2. בעלי הקרקע : ליפשיץ אליעד וגרף אורה ואחרים ע"י עו"ד מנחם קליין ת.ז. 00928481 באמצעות יפויי כח רח' סירקין 15 הרצליה. טל. 9541139 - 09, פקס. 09-9543593
3. היוזם והמגיש : עו"ד מנחם קליין ת.ז. 00928481 באמצעות יפויי כח רח' סירקין 15 הרצליה. טל. 9541139 - 09, פקס. 09-9543593
4. המתכנן : אריק שניידר אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 18679 רח' הרצל 53 נתניה 42390. טל. 8822770 - 09, פקס. 09-8627625
5. שטח התכנית : 4.119 דונם.
6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

- א. 6 דפי הוראות הכולל טבלת זכויות בניה בגוף התקנון. (להלן : "הוראות התכנית").
- ב. תשריט בקו"מ 1:12,500, 1:2,500, 1:500. (להלן : "התשריט").
- ג. תכנית בינוי בקו"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 הוראות על התשריט והתשריט על תכנית הבינוי.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12/750
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 4.6.03
 יו"ר הועדה המחוזית

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

8. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד ממגורים ב' צפיפות בינונית קטע II למגורים מיוחד.
- ב. הקצאת שטח לשצ"פ וקביעת הוראות פיתוח.
- ג. תוספת יח"ד מ-45 יח"ד ל-61 יח"ד.
- ד. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ה. תוספת קומות מ-4 ק' ע"ע וקומה חלקית בבנין פינתי ל-6 ק' ע"ע + גג.
- ו. שינוי הוראות תכנית בינוי.
- ז. קביעת קוי בנין.

9. כפיפות לתוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכניות המתאר נת/750/1 ו-נת/400/7 לרבות התיקונים לתכניות 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 1 - ייעוד מגורים מיוחד

א. השינוי בבינוי הוא המרה של בניה צמודת קרקע בבניה רוויה. במקום בו תוכננו יח"ד קוטג' טורי יבנה בנין אחד בן 12 יח"ד ב-6 קומות ע"ע + גג, כתוספת לשלושה בנינים קיימים בני 7 קומות ע"ע בני 49 יח"ד סה"כ 61 יח"ד ב-4 בניינים.

ב. 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 מאבן נסורה באישור מהנדס העיר.

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

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

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

ג. שימושים מותרים
במרתפים : במסגרת שטחי שירות : חניה, מחסן משותף, מחסנים פרטיים לשימוש דיירי הבניין ומתקנים טכניים.
בקומת קרקע: במסגרת שטחים עיקריים : שטחי 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, מבואות וחדרי מדרגות.
ד. קווי בנין : בהתאם לטבלת זכויות בניה.

ה. גובה בנין :
6 קומות ע"ע (קומות כניסה) + בניה על הגג. גובה מקסימלי 29.5 מ'.
ו. מס' יח"ד : 49 יח"ד קיימות בהיתר ב- 3 בניינים. 12 יח"ד מבוקשות בבנין אחד שה"כ 61 יח"ד ב- 4 בניינים.

ז. שטחי בניה : שטחים עיקריים ושטחי שירות ע"פ טבלת זכויות בניה.
(חישוב השטח הוא של שטח עיקרי בלבד כולל ממ"ד).
תמהיל דירות :
1) 10 דירות של 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר.
2) 2 דירות של 5 חדרים בשטח של 125 מ"ר.

ח. יותרו מרפסות בולטות בחזית הבנין עד 1.60 מ' בשטח של יפחת מ- 8 מ"ר.

ט. מחסנים :
א) יותרו בקומת קרקע ובמרתף לשימוש דיירי הבנין. 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.

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

יא. השטחים העיקריים שנעשה בהם שימוש בהיתר הבניה לשטחי השירות עבור קומת העמודים המפולשת, יהיו למטרות עיקריות בקומות המגורים והשטחים לקומה המפולשת יהיו ממנין שטחי השירות המוצעים.

יב. תכסית 30% משטח המגרש.

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

13. הוראות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 2) :

א. השטח הציבורי הפתוח מיועד לגינת נוי ופנאי לרבות מגרש משחקים לילדים, מעברים ציבוריים להולכי רגל. תותר הצבת מתקני גן וריהוט-רחוב ופרגולה בקו בנין 0- (ע"פ נת/מק/400/7/96/ה). ע"פ תכנית מאושרת שתוגש ע"י היוזם ועל חשבונו.

14. הוראות שונות :

אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.

15. חניה :

א. החניה תהיה ע"פ הוראות תכנית נת/750 על תיקוניה, וע"פ טבלת מאזן חניה על פי הגבוה מביניהם, בנספח בינוי.

16. רישום שטחים :

א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו, לשטחים ציבוריים פתוחים, 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.

17. תנאים למתן היתר בנייה :

א. אישור תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בשלב הבקשה להיתר בנייה.
ב. אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית.

18. תנאי להוצאת טופס 4 :

משלוח תכנית לצורכי רישום לאישור המודד המחוזי.

19. תנאי להוצאת תעודת גמר :

משלוח תכניות מאושרות ע"י המודד המחוזי למשרד רישום המקרקעין.

20. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

21. חישוב שטחים : התוכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך לזר מס' רישיון 700 בתאריך 7.2.2000.

22. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה.

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

2.3 טבלת זכויות בנייה

מצב קיים

הערות	קו בנין	שטח שירות	שטח עיקרי	מס' יחיד	מס' קומות	שטח בדונם	מגרש	סימון	ייעוד
קוטע טורי 3 פ בתוכנת המשולבת מס' לאחיד לקוטע טורי - 90 מ"ר, או 50% ותחת שבתם.	צדדי	תת קרקעי	על קרקעי	39	1 בת 4 קי + געי 12 בטיפוס בית פינת - תווך קומות נוספות בנייה על 35% משטח הקומות	4,119	313	תכלת	מגורים ב' צפיפות בנינונית קטע II
3	קדמי	זרד מערבית 5 זרד מזרחית 3	על קרקעי	6	6	4,119		תכלת	מגורים ב'
			על קרקעי	45		4,119		תכלת	מגורים ב'
			על קרקעי			5,010			

מצב מוצע

הערות	קו בנין	שטח שירות	שטח עיקרי	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במי"ר	מגרש	סימון	ייעוד
	אחורי	תת קרקעי	על קרקעי	49	6 עי"ע + גג	3,698	[1]	צהוב מותחם אדום	מגורים מיוחד
מספר מבנים 4	צדדי	זרד מערבית 5 זרד מזרחית 3	על קרקעי	12		421	[2]	ירוק	* ש"פ
			על קרקעי	61	6 עי"ע + גג	4,119			סה"כ
			על קרקעי			5,500			

* תכנית פיתוח לש"פ תוגש עם בקשה להיתר לפיתוח הש"פ
** קו בנין, לשטחי שדות תת קרקעיים 5 מ' קו בנין קדמי, 2 מ' קו בנין צדדי, לצורך נטיעת עצים ולהצללה ולהחלול מ' גשמים.

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

24. חתימות :

הנדסה דליין
עו"ד והתקנת חתימה

[Handwritten signature]

חתימת היוזם :

הנדסה דליין
עו"ד והתקנת חתימה

[Handwritten signature]

חתימת בעל הקרקע :

גריק שניידר אדריכל
הרצל 53, נתניה 42390
טל: 8922770 05' 3627625

חתימת המתכנן :