

4-14001

משרד הפנים
מחוז מרכז
15-07-2004
נתקבל
תיק מס:

תכנית
התקבל ביום 11.7.04
מסי תכנית 385537
מסי תיק 21857

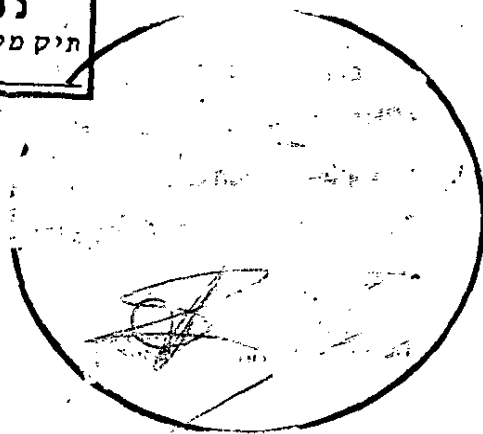
תאריך עדכון 30.06.2004

מרחב תכנון מקומי-נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/מק / 537 / 39

שינוי לתכנית מתאר נת/400/7 ותכנית מתאר מקומית נת/537/1

משרד הפנים
מחוז מרכז
19-10-2004
נתקבל
תיק מס:



ועדה מקומית נתניה
אישור תוכנית מס' נת/מק/39/537
זרע מס 361/04
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 04 ביום 20/6/04
מהנדס הועדה
הממונה על המחוז

תאריך עדכון 30.06.2004

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/מק / 537 / 39

שינוי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7 ותכנית מתאר מקומית נת/ 537 / 1

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
 : נפה : השרון
 : מקום : נתניה רחוב הבריגדה היהודית
 שכונת נוה עוז ,
 : גוש : 8449
 : חלקה : 10.
 2. בעלי הקרקע : מ.פ. זנזורי בע"מ ח.פ. 51-2198052
 ע"י פרדי זנזורי ת.ז. 041227307
 רח' פינסקר 21, נתניה,
 טל. 09-8844375, פקס 09-8828374.
 3. היוזם והמגיש : מ.פ. זנזורי בע"מ ח.פ. 51-2198052
 ע"י פרדי זנזורי ת.ז. 041227307
 רח' פינסקר 21 נתניה.
 טל. 09-8844375, פקס 09-8828374.
 4. המתכנן : אריק שניידר אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 18679
 רח' הרצל 53 נתניה 42390.
 טל. 09-8822770 - 09, פקס 09-8627625.
 5. שטח התכנית : 1.3 דונם.
 6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
 7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
 - א. 5 דפי הוראות הכולל טבלת זכויות בניה בגוף התקנון.
 (להלן : "התקנון").
 - ב. תשריט בקנ"מ 1: 12,500 , 1: 2,500 , 1: 500 ,
 (להלן : "התשריט").
 - ג. תכנית בינוי עקרוני בקנ"מ 1: 250.
 (להלן : "נספח מס' 1").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 במידה ותתגלה סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התקנון על התשריט והתשריט על תכנית הבינוי.

תכנית מתאר מקומית נת/מק/537/39
דף מס' 2 מתוך 5

8. מטרת התכנית :

- א. תוספת שטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- ב. הגדלת מס' קומות מ-6 + דירת גג ל-9 קומות ע"ג קומת עמודים, בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- ג. הגדלת מס' יחיד מ-19 ל-26 יחיד בהתאם לסעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- ד. שנוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק.
- ה. שינוי קו בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.

9. כפיפות לתוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכניות המתאר נת/7400/ על תיקוניה ולתכ' מתאר מקומית נת/537/1 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 בינוי :

- א. הבינוי מחייב העמדת הבנין, מס' קומות, קוי בנין גובה מקסימלי של בנין (ב) חומרי גמר לכל חלקי המבנה יהיו בשילוב של אבן נסורה, באישור מהנדס העיר.

ג) מתקני עזר לשימוש דיירי/הבנין כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר טרנספורמציה וכו' ימוקמו בקונטור המבנה בלבד.

ד) תותר בניית אלמנטים ארכיטקטוניים כמו : גדרות, קירות תומכים, אדניות בנויות, מעקות, בשטח המגרש ובתנאי שיהיו חלק העיצוב האדריכלי של הבנין ומתואמים עם חומרי הגמר שלו. יותרו פרגולות בהתאם לנת/400/7/96 ה'. מתקני תליית כביסה ומיזוג אויר יוסתרו בפיתרון אדריכלי המשתלב עם המבנה.

ה). פיתוח שטח : בקומת קרקע תותר תכנון חניה ומדרכות בעיבוד משטחים מאבן משתלבת. השטחים הבלתי מרוצפים יהיו גינות נוי, דשא וכו'. הכניסה למבנה מהדרך תאפשר גישה לעגלות ברמפה.

ו). תכסית לגינון לא תיפחת מ-30% משטח המגרש, כולל חניות מגוננות.

12. הוראות מפורטות :

א. שימושים מותרים

בקומת קרקע : במסגרת שטחי שירות : חניה, לובי, כניסה לבנין, מחסנים, מתקנים טכניים.

בקומות : במסגרת שטחים עיקריים : מגורים.
במסגרת שטחי שירות : מחסנים פרטיים, חדרי בטחון ומתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות.

תכנית מתאר מקומית נת/מק/537/39
דף מס' 3 מתוך 5

- ב. קווי בנין : כמסומן בתשריט.
 - ג. גובה בנין : 9 קומות ע"ע-גובה מקסימלי 35 מ'.
 - ד. מס' יח"ד : 26 יח"ד.
 - ה. שטחי בניה : 1. תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו ייחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית - תשכ"ז).
 2. שטחים עיקריים ושטחי שירות ע"פ טבלת זכויות בניה.
 3. תוספת שטחים עיקריים ע"פי סעיף 62 א (א) (9).
 4. תמהיל דירות : גודל מינימלי של דירה לא יפחת מ- 95 מ' כולל ממ"ד.
 5. מרתפים- ע"פי נת/ 400/ 7. קווי הבנין ע"פי נת/מק/ 400 / 7 / 96/ ב'.
- ו. יותרו מרפסות בולטות בחזית הבנין עד 2.50 מ' בשטח שלא יפחת מ- 8 מ"ר בתחום המגרש.
 - ז. בבנין תהיינה 2 מעליות.
 - ח. מחסנים : 1. יותרו בקומת קרקע ובמרתף. שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 12 מ"ר ושטח מחסן פרטי יהיה עד 8 מ"ר.
 2. לא יותרו מחסנים פרטיים כיחידה עצמאית נפרדת מהמגורים.
13. הוראות שונות :
 - א. אספקות - אספקת מים, קריאת מוני מים ממוחשבת, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
 - ב. חשמל, כבלים, תקשורת וכו' בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
 - ג. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלויות- יזם התכנית מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלויות ובשיפוע נת בהתאם לחוק, לגישה ולתנועת נכים בקומת קרקע.
 - ד. גביית הוצאות התכנית נת/ 537/ 1 לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולו על היוזמים המוציאים אל הפועל את מימושה על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.
 - ה. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר עד מועד שבו יהיו לעיריה משאבים לבצוע תשתיות ופיתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, מבני צבור, גנים, בתי ספר וכו'.
 - ו. מתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בשצ"פ הגובל מדרום (חלקה 13).
 14. תנאים למתן היתר בניה -
 - א. עלות התאמת תשתית על חשבון המבקש.
 - ב. רשום שטחים משותפים על שם הדיירים.
 - ג. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/ 537/ 1.
 - ד. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין בגין זיקת הנאה להולכי רגל בתחום השצ"פ הגובל מדרום (חלקה 13) על חשבון המבקש.
 15. חניה : א. על התכנית יחולו תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983).
ב. החניה תהיה עפ"י טבלת מאזן חניה בנספח בינוי.
 16. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 17. חישוב שטחים : התוכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בני לייבוץ מס' רישיון 450 בתאריך 27.05.02.
 18. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנית מתאר מוקדמית מס' נת/מק/39/537
רח' הבריגדה היהודית 30.06.2004

טבלת תוראות וזכויות בניה

מצב קיים

הערות	קווי בנין במי'		שרות	שטחי	שטח עיקרי במי"	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במי"	חלקה/מגרש	סימון	איזור
	צדדי	קדמי	תת קרקעי	על קרקעי							
	5 מערב 0 מזרח	5 צפון 8 דרום	לפי נת/400/7 *	לפי נת/400/7	2090	19	6 + דירות גג	1300	10	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
					2090	19	6 + דירות גג	1300			סה"כ

קווי בנין מרתפים ע"פ נת/ בקי/ 400/7/96/י

מצב מוצע

הערות	קווי בנין במי'		שרות	שטחי	שטח עיקרי במי"	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במי"	חלקה/מגרש	סימון	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי	תת קרקעי	על קרקעי						
	5 מערב 0 מזרח	5 צפון 0 דרום	לפי נת/400/7 ***	לפי נת/400/7	2,090 208 * (16%הקלה)	26	9 ע"ע	1300	10	כתום תחום כתום כהה	מגורים מיוחד
					2298	26	9 ע"ע	1300			סה"כ

* תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62 א' (א) (9) לחוק.

** קו בנין קדמי 0 למרפסת ובתחום המגרש

*** קווי בנין במרתפים ע"פי נת/ מק/400/7/96/י

תכנית מתאר מקומית נת/מק/537 / 39
דף מס' 5 מתוך 5

19. חתימות :

חתימת היוזם

מ.פ. זנזורי בע"מ

חתימת בעל הקרקע

מ.פ. זנזורי בע"מ

אריק שניידר אדריכל

הרצל 53, נתניה 42390
טל: 8822770 פקס: 8827625

חתימת המתכנן