

תכנית
 29.9.05
 19/6/600
 חתקבל ביום
 מסי תכנית
 מסי תיק

עדכון 12.9.2005
 משרד הפנים
 מחוז מרכז
 29.09.2005
 כותב
 חוק מס' 1

7458002

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 16/6/05
 חתום
 מועדון חתום
 מועדון חתום

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/ 600 / א' 19

שינוי לתכנית מתאר:

נת/ 600 / א', "הסבת" תכנית נת/ 600 / א', נת/ 400 / 7

משרד הפנים מחוז המרכז
 19/9/600
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אושר תכנית מס' 1
 התוכנית מאושרת במבחן
 סעיף 5.9.05
 מתאריך
 יועץ תכנון

- מרחב תכנון מקומי נתניה
- תכנית מתאר מקומית נ/ת/ 600/ א' 19
- שינוי לתכנית מתאר: נ/ת/ 600/ א', "הסבת" תכנית נ/ת/ 600/ א', נ/ת/ 400/ 7

1. שם התכנית: מתאר מקומית נ/ת/ 600/ א' 19
2. מקום התכנית: מחוז – מרכז
נפה – השרון
מקום – מרכז העיר נתניה
גוש – 8253
חלקה – 227
3. יוזם ומגיש התכנית: א.א. מגדלי השרון בע"מ, ח.פ. 3161745-51, רח' הפלמ"ח 7, נתניה, טל' 241636-050.
4. בעלי הקרקע: כייס-ברוס בע"מ, על ידי כונס נכסים עו"ד גדי סטיבן בע"מ, ת.ז. 26015719, רח' החשמונאים 100, תל אביב, טל' 5611199-03.
5. מתכנן התכנית: נחום כץ, אדריכל. רשיון מס' 22874, שד' חן 9, נתניה, טל' 8616766-09, פקס: 8616781-09.
6. שטח התכנית: 1.4 דונם.
7. גבולות התכנית: בגבולות החלקה, מסומנים בקו כחול.
8. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת ייעודי שטחים והוראות בנייה (להלן: "התקנון")
ב. תשריט בקני"מ 1:250 ו- 1:1,250.
ג. נספח תנועה חניה מחייב לעניין קווי בניין צדדיים.
9. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד רב-קומות
ב. תוספת יח"ד מ- 18 יח"ד ל- 31 יח"ד
ג. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות
ד. קביעת קווי בניין למרתף ולבנין
ה. קביעת מספר קומות, מ- 6 ע.ל- 15 קומות על קומת עמודים כפולה ומרתף חניה.
ו. הבלטת מרפסות בקו בניין אחורי (שד' בן גוריון)
10. כפיפות לתכניות: התכניות בתוקף החלות בתחום התכנית הנ"ל: נ/ת/ 600/ א', "הסבת" תכנית נ/ת/ 600/ א', נ/ת/ 400/ 7, תקפות במידה שלא שונו על ידי תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות בתוקף החלות בתחום התכנית, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. הוראות בנייה: 11.1 א. בהתאם לטבלת ייעודי שטחים "הסבת" תכנית ולתקנון.
ב. אזור מגורים רב-קומות מיוחד.
11.2 תנאים לבנייה:
א. שטח המגרש על-פי טבלת ייעודי שטחים

- ב. מספר הקומות בבניין – 15 קומות על קומת עמודים כפולה
- ג. גובה הבניין – הגובה המירבי 60 מ'.
- ד. תוטר בניית מפלס ± 0.00 עד 1 מ' מגובה פני המדרכה הגבוהים ביותר.
- ה. תוטר בניית מתקנים לרווחת דיירי הבית בקומת עמודים או קומה מפולשת א' כגון: חדר כושר, ג'קוזי, חדר ישיבות ומחסנים.
- ו. קווי הבניין על פי טבלת ייעודי שטחים.
- ז. תמהיל הדירות: 10 יח"ד עד 120 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד), 20 יח"ד עד 150 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד), ו- 1 יח"ד בשטח של כ- 180 מ"ר (כולל ממ"ד).
- ח. חומרי הגמר של הבניין יהיו: באבן נסורה או גרניט פורצלן.
- ט. שטח הגיגון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% - ללא חניות, בינוי ומסעות. גיגון תחת קומה מפולשת – לא יימנה במסגרת שטחי הגיגון. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ'.
- י. תוטר בניית מרפסות קונוליות בשטח של 20 מ"ר לכל יח"ד.
- יא. יחידות מיזוג האוויר יוצבו במקומות המצוינים ולא יבלטו לחזיתות קדמית ואחורית.
- יב. לא תותר כניסה לחניה מרח' בן גוריון.
- יג. קווי הבניין לכיוון צפון ודרום יהיו על-פי קונטור המבנה כפי שמופיע בתשריט ק. קרקע שבנספח תנועה וחניה.
12. מרתפים: א. תוטר בניית מרתף בכל שטח המגרש בקווי בניין קדמי – 0, צדדי – 0, אחורי – 0. ב. בקו בניין קדמי – רח' הגילה, תישמר רצועת מעבר לתשתיות עירוניות ברוחב של 1 מ' ובעומק 15 מ' בצמוד לגבול המגרש. ג. גובה המרתף לא יעלה על 3.0 מ'. ד. המרתף מיועד לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.
13. חניה: על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג – 1983, ועל-פי טבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. הכניסות לרכב המופיעות בתכנית – מחייבות.
14. עתיקות: על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ה – 1998.
15. זיקת הנאה: על-פי תכנית המתאר נת/600/א' רמפת הירידה למרתף משותפת לחלקות 226 ו- 227, לפיכך תירשם זיקת הנאה למעבר עבור דיירי שני הבניינים לפני מתן היתר הבנייה.
16. הוצאות עריכת התכנית: הוצאות עריכת התכנית נת/ 600 / א' הכוללת מדידות, תכנון ולוחות איזון וגם הוצאות עריכת תכנית זו, כולל מדידה לצורכי רישום, יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה סעיף 69 סעיף קטן 12.
17. היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוצאות החוק.
18. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

19. טבלת ייעודי שטחים
מצב קיים על-פי נת/600/א' + הסבת תכנית

ייעוד	מספר גוש	מספר חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח יחיד לחלקה	מס' קומות	קומה	שטחי בנייה				קווי בניין			הערות
							שטח עיקרי		שטח שירות		ק	צ	א	
							מ"ר	%	מ"ר	%				
אזור מגורים מיוחד	8253	227	1,400	18	6 ע.ע.	מרתף			על-פי		5.0	0.0	0.0	1. קווי בניין 4 מ' צדדים הם לבניין בן 4 קומות על כל תוספת קומה הנסיגה תהיה 0.8 מ'.
						קרקע			הסבת תכנית		5	4	10	
						6-1	2,186							
						גג								

מצב מוצע

ייעוד	מספר גוש	מספר חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח יחיד לחלקה	מס' קומות	קומה	שטחי בנייה				קווי בניין			הערות
							שטח עיקרי		שטח שירות		ק	צ	א	
							מ"ר	%	מ"ר	%				
אזור מגורים רב-קומות מיוחד	8253	227	1,400	31	15 ע.ע. כפולה על קומת מרתף	מרתף			1,400		0	0	0	* קו בניין צדדי יהיה משתנה על-פי קונטור המבנה כפי שמופיע בתשריט ק. קרקע שבנספח תנועה וחניה.
						קרקע			370		5.0		10.0	
						קומת ביניים	200		120					
						15-1	4,145		1,360					
						גג			70					
סה"כ			1,400	31	15		4,345		3,320					

עדכון 12.9.2005

20. חתימות:

א.א. מגדלי השרון
 12001
 12.9.05

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

חתימת מתכנן התכנית:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת ועדה מחוזית:

תאריך: (3.5.04)

(25.7.04)

(1.2.05)

(1.3.05)

(4.5.05)

12.9.05