

✓

4015742

משרד הפנים
מחוז מרכז
31.07.2005
נתקבל
תיק מס':

13.7.05
15/750
20.06.2005

תאריך העדכון: 20.06.2005

משרד הפנים
מחוז מרכז
16.02.2006
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מפורטת נת/15/750/א'
שינוי תוכנית מתאר נת/7/400, נת/750, נת/מק/15/750
עפ"י תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)
(תיקון) התשנ"ב - 1992

1. מקום התוכנית : מחוז : המרכז

נפח : השרון

מקום : נתניה

גוש : 8007

חלקי חלקה : 65

9903 (חדש) חלקה : 17 (ארעי לפי תלצ"ר)

7933 חלקי חלקה : 105

9902 (חדש) חלקי חלקה : 14

מגרש : 50 (עפ"י נת/750)

חלקי מגרש : 500

2. בעל הקרקע : מ.מ.

3. יוזם : י.א.נבו בע"מ

רח' זיבוטניסקי 47, נתניה טל. 09-8333790
068-289556

4. מתכנן :

א.ג. שטרן, אדריכלים,
שד' ויצמן 58, נתניה טל. 09-8613567
פקס. 09-8613567

5. שטח התוכנית : 11,892 ד'

6. גבולות התוכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת:

א. 5 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת צלילים

והוראות בניה ("להלן התקנון")

ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 1:2500

(להלן: "התשריט")

ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500

(להלן: "נספח בינוי מס' 1")

ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:500

(להלן: "נספח תנועה מס' 2")

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

105 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
14 עדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
28/5/03
53
התנדט והמיד

נבדק וניתן להמשיך/לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
אדר' דיוקן דרוקמן
2.10.05
מחוז מרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 15/750/א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.9.05 לאשר את התוכנית
מינהל

8. מטרות התוכנית : א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד.
 ב. ביטול שטח מסחרי.
 ג. תוספת יח"ד מ-126 יח"ד ל-163 יח"ד.
 ד. תוספת שטחי בניה.
 ה. תוספת קומות מ-7/8 ע.ע. + גג, ל-9 ע.ע.
 ו. שינוי קו בניין קדמי.

9. כפיפות לתוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
 נת / 400 / 7 על תיקוניה, לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן,
 וכן תוכניות נת/750, נת/750/א, נת/מק/750/15, ונת/8/750
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות
 קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. הוראות בנייה : השטח המסומן בתשריט בצהוב מותחם אדום יעודו "מגורים ג'
 מיוחד" ויחולו בו ההוראות הבאות:
 א. מס' המבנים לא יעלה על 5 מבנים.
 ב. המרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-10.0 מ'.

ג. גיבון :

ינטעו עצים בוגרים בל 11,0 מ' בתחום המגרש לאורך קווי הבנין הקדמיים.
 החניה העילית תהיה חניית מטע-עצ בוגר ומצל לכל ארבע חניו
 שטח הגיבון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% ללא חניות בינוי
 ומיסעות. גיבון תחת קומה מפולשת לא יימנה במסגרת שטחי הגיבון.
 עומק מילוי הקרקע במרתפים לא יפחת מ-0,5 מ', אך במקומות
 המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת
 עצים בוגרים.

ד. הוראות למגורים :

1. תמהיל וגודל יח"ד :

37 יח"ד בשטח שלא יפחת מ-125 מ"ר, כולל ממ"ד.
 גודל דירה ממוצעת יהיה 105 מ'.

מס' יח"ד הקבוע בתוכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית
 של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי
 ציבור לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב סטיה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19)
 לתקנות התכנון והבנייה (סטיה נכרת מתכנית), תשס"ב-2002.

2. גובה המבנים לא יעלה על 40 מ'.

ה. מרתפים :

יותר לבנות מרתף בקו בניין צפוני ודרומי-2.5 מ', ובקו בניין מזרחי ומערבי-5.0 מ'.
 מרתפי החנייה ישמשו לשימושים הבאים:
 חניה, מחסנים, חדרי טכניים, חדר מדרגות, חדר טרנספורמציה.

ו. מחסנים: יותר לבנות מחסן פרטי עד 7.0 מ"ר/יח"ד, במסגרת שטחי שירות.

ז. חמרי גמר :

בקירות חיצוניים – ציפוי אבן טבעית או שווה ערך.

מצב קיים

הערות	קווי בנין			שטח בניה מירבי במ"ר (בכל הקומות)		מס' קומות	סח"כ יח"ד למגרש	מס' מגרש עפ"י 750/נת	האזור וסימונו בתשריט
	אחורי	צדדי	קדמי	שרות	עיקרי				
1. מגורים 45 מ"ר ליח"ד ובנוסף קומה מפולשת בשטח תכנית הקומה שמעליה. שטח מחסן משותף לא יפחת מ-12 מ"ר שטח מחסן פרטי עד 6 מ"ר ליח"ד. מסחר סה"כ 40% מהשטח העיקרי. עד 70 מ"ר מעל קרקע. יתרת שטחי השרות המותרים יחיו במרתף. מרתפים מרתף לחניה מותר מתחת לכל שטח המגרש. בנוסף יותר מרתף מסחרי מתחת לכל שטח הבנין.	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	45 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע	12540 מ"ר (מגורים) 900 מ"ר (מסחרי)	מגורים 7/8 מעל קומת עמודים + ק.גג מבנה מסחרי קומה אחת כפולה + גג	126	50 עפ"י 750/נת מבן A	מגורים ג עם חזית מסחרית

מצב מוצע

הערות	קו' בנין			שטח בניה (במ"ר) בכל הקומות		מס' קומות	סח"כ יח"ד למגרש	מס' מגרש עפ"י 750/נת	האזור וסימונו בתשריט
				שרות					
	אחורי	צדדי	קדמי	מעל קרקע	מתחת לקרקע				
1.תמחיל הדירות עפ"י סעיף 10/ד 2. שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 12 מ"ר. שטח מחסן פרטי עד 7 מ"ר ליח"ד.	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	מרתף במסגרת קו' בנין לחניה מחסנים ח' טכנים מדרגות סה"כ 7030 מ"ר /הערה 2/	45 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע ובנוסף קומה מפולשת בשטח תכנית הקומה שמעליה /הערה 2/	9 מעל קומת עמודים מפולשת	163 /הערה 1/	50 / עפ"י 750/נת מבן A	מגורים ג מיוחד

12. סטייה מתכנית בינוי : נספח הבינוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית למעט הוראות הבנייה, קווי בניין, מרחקים בין הבניינים, זיקות הנאה, מספר מירבי של מבנים על החלקה, שיהיו מחייבים.

13. תנאים למתן היתר בנייה : א. הצמדת מחסנים למגורים, ליח"ד או כרכוש משותף.
 ב. סימון הגדרות לאורך הכבישים (שרוחבם 15.0 מ')
 ב- 25 ס"מ מגבול המגרש. ביצוע הרחבת המדרכה בפועל יהיה תנאי לאיכלוס.
 ג. רישום בטאבו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, בלשכת רשם המקרקעין.
 ד. הבקשה להיתר תכלול הגשת תכנית פיתוח של המגרש ומוגשת על רקע תכנית הדרכים ותשתית.
 ה. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש על ידי העירייה או היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה בעת בקשה להיתר בנייה, יעשה על ידי היזם ועל חשבון.

14. תנאי למתן טופס 4 : למבנה המגורים האחרון: נטיעת עצים בוגרים (עפ"י נספח הבינוי, ועפ"י סעיף 10 ג.)

15. דרכים : לאורך הכבישים שרוחבם 15.0 מ' תורחב המדרכה ב 25 ס"מ בתחום המגרש. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור על ידי היזם ועל חשבון.
 לא יותר נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב יהודה פרח ומרחוב האורזים למגרש הגובל בהם.
 הסדרי התנועה ברחוב יהודה פרח וברחוב האורזים יקבעו ע"י משרד התחבורה.

16. חניה : הסדרי החנייה, הכניסות והיציאות ומספר מקומות החנייה הדרושים יהיו עפ"י נספח התנועה והחנייה (נספח מס' 2).

17. ניקוז : תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. ניקוז נגר עילי יהיה יופנה לשטח הפנוי של המגרש כחלחול טבעי.

18. הוראות שונות : אספקות – אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר.

הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה משאבים והכלים לבצע עבודות התשתית והפיתוח לרבות :
 כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים ותאורה, מבני-ציבור, וכיו"ב.

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

20. חישוב השטחים : התוכנית הוכנה על רקע מפת המדידה של מודד מוסמך - יצחק בן אבי מיום 27.05.2003.

21. ביצוע התוכנית : תוך 5 שנים.

תאריך : 20-06-2005

א. י. נכס (בנתניה)
תחילת קבלת המס

חתימת בעל הקרקע

שטר-הברואה וזאת
אדריכלים
שד' ויצמן 58 נתניה
09 2635507
55758

חתימת המתכנן

א. י. נכס (בנתניה)
תחילת קבלת המס

חתימת היוזם