

23.11.05
40/537
גני 88

תאריך : 10.11.2005

4015750

משרד הפנים
מחוז מרכז
30.11.2005
נתקבל
תיק מס':

ת כ נ י ת מ ת א ר מ ק ו מ י ת

נ ת / 537 / 40

זוהר והתמך הבניה והשכיה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נוצרה
אשר
בישיבה מס' 2 מיום 14/11/05
מהנדס תעוד

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 10.10.05
המועצה
מתכנת המחוז
תאריך 12.12.05

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 40/537
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.11.05
לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי נתניה

מחוז מרכז

תכנית מתאר מקומית נת/ 537 / 40

שינוי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7 , נת / 400 / 7 / 96 / ב' , נת / 537 / 1 , ו- נת / 537 / 1.

1. שם התכנית : התכנית תקרא נת / 537 / 40
2. מקום התכנית : מחוז : המרכז
נפה : השרון
ישוב : נתניה , רחוב שמחה ארליך פינת שדרות בן-גוריון.
גוש : 8448
חלקות : 2 , 3
3. שטח התכנית : 7.502 ד'
4. בעלי הקרקע : מוריס אנגבה קבלן בנין בע"מ , רח' דרך השלום 7 א' תל-אביב , טל. 6955470 - 03
5. יוזם התכנית : מוריס אנגבה קבלן בנין בע"מ , רח' דרך השלום 7 תל-אביב. טל. 03-9655470.
6. מתכננים : גבי טטרו בע"מ - אדריכל ובונה ערים , רח' אוסישקין 24 נתניה , מס. רשיון: 24459 טל. 09-8627402
דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים , ת.ד. 8816 אזהת"ע ק. ספיר נתניה מס. רשיון: 35111 טל. 09-885684
7. גבול התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט.
8. מסמכי התכנית : א. 6 דפי תקנון הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: " התקנון ") .
ב. תשריט בק"מ 1:17000 , 1:2500 , 1:250 (להלן: " התשריט ") .
ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:2500 , 1:200 (להלן "נספח מספר 1") .
ד. נספח תנועה וחניה בק"מ 1:200 (להלן "נספח מספר 2") .
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד א' .
ב. תוספת יחידות דיור מ - 114 יח"ד ל- 170 יח"ד .
ג. הקטנת קווי בנין למגורים .
ד. תוספת שטחי בניה .
ה. תוספת קומות מ- ק.קרקע , 5-7 קומות + 3 דירות גג , ל- 2 מבנים בני 9 קומות ע"ע + חד' על הגג , ו- 2 מבנים בני 15 קומות על ק. עמודים כפולה + ק. טכנית .
ו. קביעת הוראות בינוי .

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת / 400 / 7 , נת / 537 , נת / 537 / 1 ו- נת / מק / 537 / 35 , לרבות התיקונים שאושרו מעת לעת. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו ותכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. כפיפות התכנית

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תש"ח להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן: "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו משמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. פרוט מונחים והגדרות

א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמופיע בטבלת הזכויות .
ב. תותר בניית 4 מבנים על החלקה המקושרים במרתף אחד .
ג. המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 7.0 מ'.

12. הוראות בניה

ג. ייבנו 2 בנינים בגובה של עד - 60 מ' מעל מפלס הכניסה בחלק המערבי של המתחם ו- 2 בנינים בגובה של עד 45 מ' מעל מפלס הכניסה בחלק הצפוני של המתחם .
ד. סה"כ ייבנו 170 דירות לפי תמהיל הכולל שטחי ממ"ד :
64 יח"ד בשטח של 110 מ"ר .
86 יח"ד בשטח של 115 מ"ר .
12 יח"ד בשטח של 125 מ"ר .
8 יח"ד בשטח של 135 מ"ר .

ה. מספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך, תוספת יחידות דיור תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (192), בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
ו. ינתנו מחסנים פרטיים בשטח כולל של 1,020 מ"ר ינתנו מחסנים משותפים בשטח של 300 מ"ר בקומת הקרקע ובמרתפים .

ז. תותר הקמת בריכת שחיה ע"פ נת / 400 / 7 / 93 . כמו כן ייבנו מבנים לשימוש הבריכה , ח. כושר , מלתחות ומקלחות , ח. מכוונות , בשטח של 200 מ"ר .
ח. גובה לובי הכניסה לא יפחת מ- 6.0 מ' ברוטו. שטח הלובי לא יפחת מ- 40% משטח הקומה שמעליו .

ט. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 20% - ללא חניות בנינו ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת - לא יימנה במסגרת שטחי הגינון .
י. שטח הפנוי לניקוז (נקי ממרתפים) לא יפחת מ- 15% משטח המגרש .
יא. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ' , אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים .
יב. חומרי גמר : אבן , שיש , או חומרים שווים ערך לבניה בסטנדרט גבוה .
יג. תותר הבלטת מרפסות בלתי מקורות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי .
יד. תותר בנית חדר על הגג העליון בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר עיקרי ליה"ד ובתנאי שהגישה אליו תהיה מתוך הדירה בלבד ושיהיה צמוד עד כמה שיותר לפיר המרכזי של הבנין ולא פחות מ- 2.0 מ' מקצה מעקה הגג הצדדי ו - 3.0 מ' מקצה הגג הקדמי .

13. הוראות מיוחדות :

על אף כל האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניה, לא יעלה על 60 מ' מעל פני הים, לאורך הישר המחבר בין הנ.צ. 190250/13594, והנ.צ. 188917/135493 וברדיוס של 20 מ' מהישר האמור. הגבלה זו כוללת תונים, חדרי שרות וכל ציוד אחר המוצב על גג בנין, לרבות מנופי בניה וכו'. נציג שר הבטחון בועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה .

14. מרתפים

א. קווי בנין למרתפים : קדמי (צפוני ומערבי) - 2.0 מ' .
ב. שאר קווי הבנין 0.0 מ' ובתנאי פתרון מעבר תשתיות .
ג. בשטחים בין המרתף לגבול המגרש ינטעו עצים בוגרים כל 6.0 מ' .
המרתף ירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף, (מלבד המחסנים הפרטיים וחניות שיוצמדו ליה"ד) אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.

15. חניה

א. החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 , ע"פ נת / 400 / 7 / 87 "חניה", אך לא פחות מטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה .
ב. החניה במגרשים אשר טרם נבנו(מגרשים C, D) תהא תת-קרקעית בלבד, כל שינוי מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית .
ג. החניה העילית תהיה חנית מסע- עץ בוגר ומצל אחד לכל 4 חניות.
ד. לא תתאפשר כניסה ישירה של כלי רכב משד' בן גוריון למגרש שבתכנית.

16. תשתית

- : הספקות : א. הספקת מים, חשמל, מערכות ביוב וסילוק אשפה לפי הנחיות מה'ע.
 ב. מוני מים ממוחשבים, מיכלים ומערכות השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו.
 ג. הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות :
 כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה וכי"ב.
 ד. עלות התאמת התשתיות על חשבון המבקש.

17. אחזקת שטחים משותפים

- : כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, המרתף ושאר הרכוש הכלול ברכוש המשותף יתוחזקו ע"י חברת אחזקות מרכזית.

18. נספח בינוי

- : נספח הבינוי הינו מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. הנספח מחייב לעניין המרחק המינימלי של מבנה D מגבולו הדרומי של המגרש.
 למעט האמור ניתן יהיה לשנותו ובלבד שרוח התכנון לא תפגע, מספר המבנים לא יעלה על 4 וישמרו זכויות הבניה, קווי הבנין ושאר ההוראות כמצויין בטבלת זכויות הבניה.

19. עתיקות

- : על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

20. תנאי למתן היתר

- : א. אישור תלצ"ר בוועדה המקומית.
 ב. תשלום ו / או מתן-ערבות בנקאית להוצאות קידום התכנית עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
 ג. רישום מחסנים פרטיים ומשותפים ע"ש הדיירים.
 ד. אישור מב"ת לבניה משמרת מים.

21. חישוב שטחים

- : התכנית נערכה על רקע מפת מדידה, שהוכנה ע"י ר. יונס - מ. בהרי, מודד מוסמך מס. רשיון: 722, מ-ערערה ת.ד. 322 מיום 2.05.2004.

22. תנאי לסופס 4

- : א. הסכם התום עם חברת אחזקה ל-3 שנים לפחות.
 ב. נטיעת עצים בוגרים ע"פ סעיף 14 ב'.

23. היטל השבחה

- : יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות החוק.

24. ניקוז

- : מערכת הניקוז תחייב בניה משמרת מים לאישור מנהלת מב"ת.

25. תוקף התכנית

- : מיידי.

טבלת שטחים

מצב קיים

תערוכות	קווי בניין						מס' קומות	שטח בניה במ"ר ברוטו על החלקה	מס' יחיד' על החלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	סיומן בתשרים	יעוד
	צדדי	קדמי דרומי	קדמי מזרחי	קדמי צפוני	קדמי מערבי	קדמי צדדי							
תקלה במספר תקומות ותחילת בנייה ותחילת נסיגת של 0.6 מ' לכל קומה נוספת.	0.0	5.0	---	5.0	10.0	---	מרתף	6270	57	4,201	2	כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
	5.0	5.0	צדדי 4.0	5.0	10.0	---	קרקע 5-7 קומות+ 3 דירות גג						
	0.0	5.0	4.0	5.0	---	---	מרתף	6270	57	3,301	3	כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
	5.0	5.0	4.0	5.0	---	קרקע+ 5-7 קומות 3+ דירות גג							
								12,540	114	7,502			סה"כ

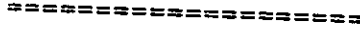
מצב מוצע

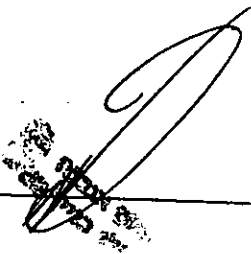
קווי בנין כמ' ועל פי תשרים					שטח בניה מרבי כמ"ר		מס' יח"ד	שטח המגורש כמ"ר	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעוד
צדדי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	שדות	עיקרי					
5.0 ועפ"י 18 סעיף בתקנת	5.0	4.0	5.0	10.0	4,850	18,720	170	7502	4000	פסים אדומים על רקע צהוב	מגורים מיוחד א'
0.0	0.0	0.0	2.0	2.0	7,502	---	170	7502			סד"כ
					12,352	18920					

א. תותר הקמת מרתף למטרות: חניה, עזר, מחסנים פרטיים, ת. טרפו+ח. טכניים, מדרגות ומבואות לטובת הדיירים.
 ב. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מקו בנין קדמי.
 ג. תותר מרפסת לא מקורה בשטח של עד 12 מ"ר לוח"ד+ מרפסות גג לדירות הגג.
 ד. שטחי השרות כוללים מחסנים פרטיים בשטח של 6.0 מ"ר לפחות לוח"ד.

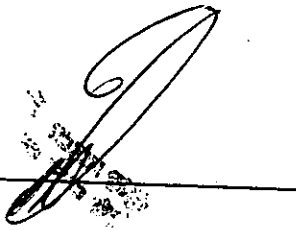
תאריך : 10.11.2005

ח ת י מ ו ת

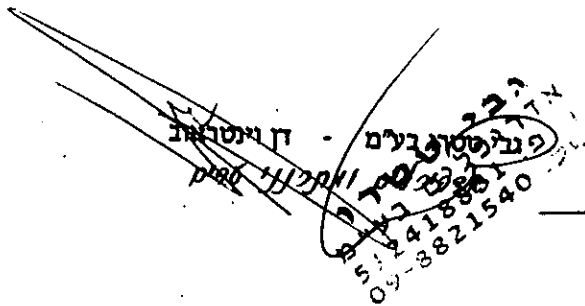




: בעל הקרקע



: יוזם התכנית


פ.ע.ל.ס.ט.ר.ג.ל.מ. - קוויטציה
מס' 141886
09-3821540

: מתכנני התכנית

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
נתניה
