

158/10

תכנית
קבל ביום 9.1.06
מס' תכנית 158/10
מס' תיק 1012

משרד המגורים
מחוז מרכז
2 - 03. 2006
כתקבל
תיק מס':

1

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/מק/539/1

שינוי לתכנית מתאר נת/400/7 - נת/100/ש/1
ותכנית מתאר מקומית נת/539/א' ו-נת/539/ד
נת/מק/7/400/96/ב

ועדה מקומית נתניה
אישור תכנית מס' נת/מק/539/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 2/10/06
מנהלס הועדה יו"ר

תאריך 03.01.06

- בעלי הקרקע : בן דוד הרצל קבלן בנין בע"מ ואחרים
- חיוזם והמגיש : בן דוד הרצל קבלן בנין בע"מ ואחרים
- המתכנן : אריק שניידר אדריכל ומתכנן ערים

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/מק/539 ז 1/

שינוי לתכנית מתאר נת/400 7 - נת/100 ש/1
ותכנית מתאר מקומית נת/539 א' ו-נת/539 ד
נת/מק/7/400 7/96 ב

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
: נפה : השרון
: מקום : נתניה רחוב ברוך רם
: : מרכז נתניה ,
: גוש : 8258
: חלקה : 40
2. בעלי הקרקע : בן דוד הרצל קבלן בנין בע"מ מס' חברה 512920364
בן דוד הרצל, בן דוד סרינה, בן דוד שמעון, בן דוד מינה
בן דוד שומרי
ע"י בן דוד הרצל
3. היוזם והמגיש : בן דוד הרצל קבלן בנין בע"מ מס' חברה 512920364
ע"י הרצל בן דוד ,
רח' לסקוב 5 נתניה, טל 050 8444901 ,
פקס 8329249
4. המתכנן : אריק שניידר אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 18679
רח' הרצל 53 נתניה 42390.
טל. 8822770 - 09, פקס 8627625-09
5. שטח התכנית : 1 דונם.
6. גבולות התכנית : חלקה 40 בשלמותה בגוש 8258 כפי שמסומן
בתכנית בינוי
7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : "התקנון").
ב. נספח בינוי ק.מ. 1:250 (להלן נספח 1) ממחה בלבד .
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.
8. מטרות התכנית :
א. תוספת יח"ד מ-15 יח"ד ל-18 יח"ד עפ"י סעיף 62(א)(8) לחוק.
ב. תוספת קומות מ-מרתף + קומת קרקע +6 קומות ל-2 קומות מרתף+ קומת קרקע
חלקית למגורים +7 קומות עפ"י סעיף 62(א)(9) לחוק.
ג. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62(א)(5) לחוק.
ד. שינוי קוי בנין (עפ"י סעיף 62(א)(4)

תכנית מתאר מקומית נת/מק/539/ז / 1
דף מס' 3 מתוך 6, 03.01.06

9. כפיפות לתוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכניות המתאר נת/400/7 על תיקוניה ונת/100/ש/1 (1985) נת/539/אי ו-נת/539/ד נת/מק/7/400/96/ב 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 ודרוג של החזית הקידמית (המערבית) של הבנין.

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, חדרי 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/7/400/96/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

בקומות מרתף : במסגרת שטחי שירות : חניה, לובי, כניסה לבנין, מחסנים, מתקנים טכניים.

בקומת קרקע : במסגרת שטחים עיקריים - מגורים

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

בקומות : במסגרת שטחים עיקריים : מגורים.

במסגרת שטחי שירות : מחסנים פרטיים לכביסה, חדרי בטחון ומתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות.

ב. קווי בנין : מרתפים-קו בנין 0 למעט קו בנין קידמי

קומות טיפוסיות - עפ"י נספח בינוי

קומה 5,6 דופלקס אחורי קו בנין אחורי - 3 מ' באיזור ת. מדרגות

תכנית מתאר מקומית נת/מק/539/1
דף מס' 4 מתוך 6, 03.01.06

ג. גובה בנין : קומת קרקע חלקית למגורים ו-7 קומות, בחזית תהיה קומת עמודים כפולה לא פחות מ- 4.90 מ' מעל 2 קומות מרתף. גובה מכסימלי – 32 מ' ד. מס' יח"ד : 18 יח"ד.

ה. שטחי בניה : 1. השטח הבנוי למגורים הוא 1,650 מ"ר לא כולל שטחי מדרגות וחדרי מדרגות, לובי כניסה ולובי קומתי, מדרגות לחדרי מעליות, מיקלטים (ממד"ים), מחסנים, חדרי כביסה, חניה תת קרקעית, מרתפים ומרפסות (בהתאם נת/539/א) ועפ"י טבלת זכויות בניה.
2. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שרות על קרקעיים בין הקומות.

3. תמהיל דירות :

4 יח"ד - 3 חדרים - בשטח 85.5 מ"ר (כולל ממ"ד)
1 יח"ד - 4 חדרים - בשטח 98.5 מ"ר (כולל ממ"ד) - דירת דופלקס
6 יח"ד - 4 חדרים - בשטח 102.5 מ"ר (כולל ממ"ד)
6 יח"ד - 4 חדרים - בשטח 103.5 מ"ר (כולל ממ"ד)
1 יח"ד - 4 חדרים - בשטח 126.5 מ"ר (כולל ממ"ד)

4. מרתפים - ע"פי נת/ 400 / 7, נת/ 539/א ונת/ 539/ד. קווי הבנין ע"פי נת/מק/ 400 / 7 / 96/ ב'.

ו. יותרו מרפסות בולטות מקו בנין קידמי על פי חוק.

ז. מסתור כביסה יבלוט עד 1 מ' מקו בנין מזרחי.

ח. בבנין תהיינה 2 מעליות

ט. מחסנים (1): יותרו בקומת קרקע ובמרתף. שטח מחסן משותף לא יפחת מ-12 מ"ר ושטח מחסן פרטי בדירה צמודת קרקע יהיה עד 8 מ"ר.

13. חניה : א. על התכנית יחולו תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983).

ב. מס' מקומות החניה יהיו עפ"י טבלת מאזן חניה בנספח הבינוי.

ג. התכנית תעדיכן את החניה עפ"י הקיים בהיתר ועפ"י דרישות תקן החניה

14. הוראות מיוחדות : תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002

15. 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-זום התכנית מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלויות ובשיפוע נח בהתאם לחוק, לגישה ולתנועת נכים בקומת קרקע.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר עד מועד שבו יהיו לעיריה המשאבים לבצוע תשתיות ופיתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, מבני צבור, גנים, בתי ספר וכו'.

ה. מתן זיקת הנאה להולכי רגל בין המדרכה לבנין בתחום השצ"פ הגובל מדרום.

ו. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות (לפי הצורך) במרתף העליון ובחזית ברחוב ובעומק של 1.5 מ' בתחום החלקה ובתאום עם אגף התשתיות של עיריה.

16. טבלת הוראות וזכויות בנייה:

מצב קיים

הערות	קווי בניין		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		מס' יח"ד	מס' קומות	שטח במ"ר	חלקה	גוש	
	קדמי	צדדי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי						
	כמסומן בנספח בינוי	כמסומן בנספח בינוי	ע"פ נת/539/א ד/539/א	ע"פ נת/539/א ד/539/א		קרקע 255 קומה א-ז 1395		מרתף+ ק. קרקע + 6 קומות	1000	40	8258	גורים יחוד א ע"פ נת/539/א ד/539/א
						1650	15					

מצב מוצע

הערות	קווי בניין		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		מס' יח"ד	מס' קומות	שטח במ"ר	חלקה	גוש	
	קדמי	צדדי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי						
* יותר ניווד שטחיכ בין הקומות ** בקומת קרקע יהיה לובי כניסה בחזית הבנין	כמסומן בנספח בינוי	כמסומן בנספח בינוי	ע"פ נת/539/א ד/539/א	ע"פ נת/539/א ד/539/א		*1650	18	2 קומות מרתף+ ק.קרקע חלקית למגורים** +7 קומות	1000	40	8258	גורים יחוד א
						1650	18					

17. תנאים למתן היתר בניה -

- א. עלות התאמת תשתית על חשבון המבקש.
- ב. רשום שטחים משותפים על שם הדיירים.
- ג. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין בגין זיקת הנאה משותפת עם חלקה 39 למעברים משותפים במרתפי חניה.
- ד. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין בגין זיקת הנאה להלוכי רגל בתחום השצ"פ הגובל מדרום (חלקה 41) על חשבון המבקש.
- ה. אישור תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/539/ד', נת/539/א' למתכנן התכנית במצב הקודם (אדרי' ליפסקי).
- ז. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.

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

19. ניקוז : מי נגר העילי ינוקזו בתחום המגרש ויש להימנע שכל האפשר הפנייה מי נגר העילי ממגרש למגרש ועל שטחים אטימים.

20. חישוב שטחים : התכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך ב. ליבוביץ מיום 4.7.89 ועודכנה ב-11.04.05

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

22. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנית מתאר מקומית נת/מק/539/1
דף מסי 6 מתוך 6, 03.01.06



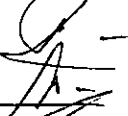


23. חתימות :

בן-דוד הרצל, קבלן בניין
(נתניה 2000) בע"מ
ע.מ. 512920364

חתימת היוזם :

בן-דוד הרצל, קבלן בניין
(נתניה 2000) בע"מ
ע.מ. 512920364

חתימת בעל הקרקע :

	בן-דוד הרצל
	בן-דוד הרצל
	בן-דוד הרצל
	בן-דוד הרצל
	בן-דוד הרצל

חתימת המתכנן :

אריק שניידר אדריכל
הרצל 53, נתניה 2360
טל: 8822770 פקס' 27525