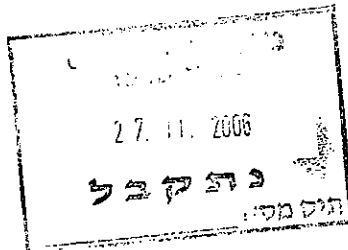


20.6.06



4016355

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/800/81

שינוי לתכניות מתאר נת/400/7, נת/100/ש/1,

מפורטת נת/114

ומתאר מקומית נת/מק/400/7/96/ב'

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
81	אישור תכנית מס. (ת) 800
התכנית מאושרת מכח	
סעיף 108 ג' לחוק	
מתאריך 30.10.06	

- מרחב תכנון מקומי נתניה
- תכנית מתאר מקומית נת/ 800 / 81
- שינוי לתכניות מתאר נת/ 400 / 7, נת/ 100 / ש/ 1; מתאר מקומית נת/מק/ 400 / 7 / 96 / ב' ומפורטת נת/ 114

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית נת/ 800 / 81
2. מקום התכנית: מחוז – מרכז
נפה – השרון
מיקום – נתניה, רח' ירושלים פינת רח' אוסישקין
גוש – 8262
חלקה – 63 (בחלק); 145 (בחלק)
3. שטח התכנית: 0.886 דונם.
4. יוזם התכנית: אטיאה רפאל, ת.ז. 057902488, רח' הרוותם 28, אביחיל, ת"ד 295, טל' 09-2513140-052, פקס: 09-8654405.
5. בעל הקרקע: קפלן דליה, ת.ז. 953906, פיקהולץ אריאל, ת.ז. 5825037, פיקהולץ אסנת, ת.ז. 5916986, פיקהולץ יצחק-צת, ת.ז. 2929985 – יפוי כוח עו"ד הודסמן, רח' סמילנסקי 21, נתניה, טל' 09-8339568, פקס: 09-8846757.
6. עורך התכנית: נחום כץ, אדריכל. רשיון 22874, שדי ח"ץ 9, נתניה, טל' 09-8616766, פקס 09-8616781.
7. מסמכי התכנית: א) 6 דפי הוראות בכתב כולל טבלת זכויות בנייה (להלן: "התקנון")
ב) תשריט בקני"מ 1:250, 1:2,500.
ג) נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1:200 (להלן נספח מספר 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט, הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספח.
8. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.
ב. הגדלת מספר יחיד מ- 11 ל- 17 יחידות דיור.
ג. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
ד. שינוי מספר קומות ממרתף + 7 קומות ע"ע ובנייה על הגג, למרתף + 9 קומות ע"ע.
ה. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
ו. שינוי קווי בניין.
ז. מבנים להריסה.
9. כפיפות התכנית: על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכניות נת/ 400 / 7 על תיקוניה ו- נת/ 100 / ש/ 1, מתאר מקומית נת/מק/ 400 / 7 / 96 / ב' ומפורטת נת/ 114 לרבות התיקונים שיאושרו מעת לעת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות, הוראות תכנית זו תגברנה על הוראות התכניות הקיימות.

10. הוראות בנייה: א. נספח הבינוי הוא עקרוני ומחייב לגבי קווי בניין, מספר הקומות, גובה הבניין. הוראות וזכויות בניה על פי טבלת זכויות בנייה – מצב מוצע.
- ב. יבוצע ויותקן מתקן להחדרת מי נגר עליים – מרזבים וחניה לאדמה על ידי מתקן שנקרא "סיקדוקט".
- ג. תמהיל דירות כולל ממ"דים.
- 16 יח"ד בנות 5 חדרים בשטח מינימלי של 130 מ"ר שטח עיקרי כל אחת
- 1 יח"ד של 200 מ"ר.
- ד. תותר בניית מסד של 1 מ' מפני המדרכה הגבוהים ביותר.
- ה. גובה מקסימלי של הבניין – 36.90 מ' ממפלס ± 00.0 . הגג העליון – משותף לכל הדיירים.
- ו. הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מקו בניין קדמי. כל המרפסות יהיו בנויות במערכות כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין.
- ז. סה"כ שטח גינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 25% משטח המגרש ללא חניות, מסעות ובינוי: גינון מתחת קומה מפולשת לא יימנה במגרת שטחי הגינון. מילוי לגינון לא יפחת מ- 0.5 מ'. נטיעת עצים בוגרים תותר במכלים בגובה מקסימלי של 1 מ' מפני הפיתוח.
- ח. הבניין יחופה בכל ארבעת החזיתות באבן נסורה או בשיש ובזכוכית.
- ט. תותר בניית מחסן עד 6 מ"ר לכל יח"ד.
- י. גובה לובי מינימלי 2.60 מ', שטח מרפסות מנימלי – 8 מ"ר.
- יא. יותקנו שתי מעליות.
- יב. לא תותר התקנת מערכות מיזוג אוויר ומסתורי כביסה בחזיתות הפונות לרחוב. למערכות מיזוג אוויר יימצא פתרון אדריכלי.
- יג. מתקן לאשפה יותקן בתחום קווי הבניין.
- יד. כבלי מתח נמוך ועמוד החשמל יועתקו במידת הצורך על ידי היזם וחברת החשמל.
11. ניקוז: מי נגר עילי ינוקזו בתחום המגרש, ויש להימנע ככל האפשר מהפניית מי נגר עילי ממגרש למגרש ועל שטחים אטימים. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית ניקוז בהתאמה להנחיות לניקוז (בניית משמרת מים) כפי שאושרו במליאת הוועדה המחוזית ביום 26.7.00. נספח הניקוז יהיה חתום ומאושר על ידי יועץ הביסוס ויועץ הקרקע ובאישור אגף התשתיות של עיריית נתניה.
12. חניה: על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983, ולא פחות למספר מקומות החניה הנדרשים בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי. תקן הבנייה יהיה 1.7 חניות ל- 1 יח"ד, סה"כ 29 מקומות חניה.
13. הריסה: ביצוע הריסת מבנה קיים, כפי שסומן בנספח בינוי, נספח מס' 1.

14. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות: היזם מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות בניידו פיסית בשיפוע נוח בהתאם להוראות החוק.

15. תנאים להוצאת היתר בנייה:
1. רישום שטחים משותפים על שם דיירי הבניין.
 2. הריסת מבנים המסומנים הריסה.
 3. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מסודר.

16. טבלת זכויות בנייה מצב קיים

הערות	קווי בניין				שטחי בנייה			מספר קומות	מספר יחיד	שטח החלקה במ"ר	מספר חלקה	מספר גוש	יעוד
	קדמי דרומי אוסיש קין	קדמי דרומי ירושלים	צדדי צפוני	צדדי מזרחי	שירות ב- %		עיקרי ב- %						
					תת-תקעי	על-תקעי							
י"ע"פ נת/100/ש"ל 7/400/נת	7.5	2.5	0	0	*	*	6% + 150 הריסה 30% בקומות (1114 מ"ר)	מרתף 7	11	714	63 (בחלק)	8262	מגורים ג'
	7.5	2.5	6.6	6.6				קומות ע"י + בנייה על הגג					
							156% (1114)	7 ע"י + גג	11	886	145 (בחלק)	8262	דרך קיימת סה"כ

מצב מוצע

הערות	קווי בניין				שטחי בנייה		קומה	גובה מרבי	מספר קומות	מספר יחיד	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש	סימון בושריט	יעוד
	קדמי מערבי אוסישקין	קדמי דרומי ירושלים	צדדי צפוני	צדדי מזרחי	שירות										
					במ"ר	עיקרי במ"ר									
	0	0	0	0	(100%) 714		מרתף	36.9 מ'	מרתף 9 קומות ע.ע.	17	714	63	8262	כתום – צהוב מלבסן	מגורים מיוחד
	6	2.5	4.80	4	(43.4%) 310		קרקע								
					(63%) 450		1-9								
					(2.8%) 20		חדר מכונות								

17. הוראות מיוחדות: תוספת יחיד למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה

(2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב-2002.

18. הוראות שונות: (1) מערכות חשמל, כבלים, תקשורת וכו' בתחום התנית יהיו תת-קרקעיות.

(2) מכלי מערכת השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה על תיקוניו 1965 – תוספת שנייה, סימון ה'.

(3) תותקן מערכת קריאת מוני מים ממוחשבת.

(4) חדר טרנספורמציה (במידה שיהיה צורך) מוקם בתחום הבניין.

(5) הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום

התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע

עבודות תשתית ופיתוח, לרבות: דרכים, מדרכות, ביבים, רשת

מים, הסדרת צומת הרחובות, תאורה, וכו'.

(6) תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף (לפי

הצורך) ברוחב ובעומק של 1.5 מ' (בתיאום עם אגף התשתית של

העירייה).

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

20. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

21. חתימות:

1. היוזם:

ערן זיו הוזסמן, עו"ד
ר"ח סמלנסקי 21
נתניה 42431

2. בעל הנכס:

3. מתכנן התכנית:

4. ועדה מקומית:

5. ועדה מחוזית:

תאריך (15.5.05)

(21.6.05)

(30.6.05)

(20.12.05)

(1.2.06)

(27.2.06)

(5.3.06)

20.6.06