

4016636

| |
|-----------|
| תכנית |
| 2050 |
| 43/552 |
| מס' תכנית |
| מס' חק |

תאריך עדכון : 14/06/2006

משרד הפנים
מחוז מרכז

21.06.2007

נתקבל

חיש מס'

תכנית מתאר מקומית נת/43/552

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/מחנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

מיום 11

בישיבת מס' 11

מנהל העיר

י"ד הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

43/552

אישור תכנית מס' לתכנון ולבניה החליטה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה נתניה

ביום 25.3.07

י"ד הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - נתניה.תכנית מתאר מקומית נת/ 552 / 43שינוי לתכניות מתאר נת/ 400 / 7 , נת/ 100 / ש / 1 ולתכנית מפורטת נת/304

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : רח' גורדון 62 - נתניה.
גוש : 8267
חלקה : 348
2. המגיש/ היוזם : ניסים פרג'ון - רח' אימבר 8 - נתניה
טלפון : 09 - 8321145
3. בעל הקרקע : מדינת ישראל-קק"ל - רח' צבי שפירא 11 - ת"א
טלפון : 03-5261111
- החוכר: ניסים פרג'ון - רח' אימבר 8 - נתניה
טלפון : 09 - 8321145
4. המתכנן : מנואל אפשטיין - אדריכלים
רח' ברנר 10 - נתניה , טלפקס : 09 - 8324882
מס' רשיון : 12240
5. שטח התכנית : 0.701 דונם
6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
7. מסמכי התכנית : א. 5 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בנייה בגוף התקנון (להלן התקנון).
ב. תשריט : תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500 , תרשים התמצאות בקנ"מ 1:9000 , תשריט מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט)
ג. נספח בינוי (נספח מס' 1) עקרוני בלבד .
ד. נספח תנועה (נספח מס' 2)
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בניספחים.
8. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ז' לאזור מגורים מיוחד .
ב. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות .

ג. הגדלת מס' יחידות דיור מ- 7 ל- 15 יח"ד.
 ד. הגדלת מס' קומות מ- מרתף + 4 ק' ע"ע + בנייה על הגג
 ל - 2 קומות מרתף + קומת ביניים + 8 ק' ע"ע .
 ה. קביעת הוראות ומגבלות בנייה .

ו. שינוי קווי בנין.

ז. הריסת מבנים קיימים.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר
 נת/ 400 / 7 על תיקוניה ונת/ 100 / ש / 1, 1985; , לרבות
 התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה
 בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות , עדיפות הוראות תכנית זו .
 תכנית הבינוי היא מנחה אך לא יותרו שינויים בגובה המירבי
 של הבניין, מספר קומות וקווי הבניין.

א. תמהיל הדירות:

5 יח"ד - 3 חדרים - 95 מ"ד (כולל ממ"ד).

2 יח"ד - 4 חדרים - 110 מ"ד (כולל ממ"ד).

7 יח"ד - 5 חדרים - 126 מ"ד (כולל ממ"ד).

1 יח"ד - 6 חדרים - 137 מ"ד (כולל ממ"ד)

ב. חומרי גמר יהיו - אבן ו/או שיש, אלומיניום חכוכית.

גמר המרפסות: יהיו עם גמר זהה לבניין.

ג. קווי בניין יהיו בהתאם לתשריט .

ד. גינון - בהתאם לנספח הבינוי.

ה. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 25.5% - ללא חניות, בינוי ומיסעות.

עומק מילוי הקרקע מעל המרתף לא יפחת מ- 0.5 מ', אך במקומות

המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת

לפחות 2 עצים בוגרים .

ו. הלוכי במלואו יהיה בגובה כפול.

ז. מעלית - עם מנגנון ממוחשב מהיר.

ח. קומת הביניים תהיה לשימוש שטחי שירות.

ט. הסתרת קולטי שמש ושילובם באמצעות פתרון אדריכלי.

י. מיקום מתקני אשפה ומערכות טכניות יהיה בקומת הקרקע ובתחום המבנה.

יא. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר בחזיתות הבניין.

יב. גודל מינימלי של מחסנים ליח"ד - 3.0 מ"ר.

יג. גודל מינימלי של המרפסות ליח"ד - 6.0 מ"ר.

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

אך לא פחות ממספר מקומות החניה המסומנים בטבלת מאזן החניה שבנספח

התנועה.

9. כפיפות לתכנית :

10. הוראות בנייה :

11. חניה :

מצב קיים

| הערות | קווי בניין | | | שטח שירות | שטח בנייה % (מ"ר) | שטח עיקרי | מס' יחיד | מס' קומות | שטח חכקה (מ"ר) | גוש | סימון בתשריט | יעוד |
|---|------------|------|-------|------------------------|-------------------|-----------|----------|----------------------|----------------|------|--------------|------------|
| | אחורי | צדדי | קידמי | | | | | | | | | |
| * 6% (הדיסה) + 2.5% (בניה על הגג) 5% (2 קומות נוספות) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7/400/נח 1/נח/100/ש | 30% בקומה * | --- | --- | 4 | 701 | 8267 | אוקר | מגורים י"י |
| | 0.00 | 0.00 | 5.00 | | | | | | | | | |
| ** עפ"י נח/מק/7/400/96/ב' | 6.00 | 4.00 | 5.00 | | 100% | 701 (מ"ר) | 7 | בניה על הגג + עמודים | 701 | 348 | | סה"כ |

מצב מוצע

| הערות | קווי בניין | | | שטח שירות | שטח בנייה % (מ"ר) | שטח עיקרי | מס' יחיד | מס' קומות | שטח חכקה (מ"ר) | גוש | סימון בתשריט | יעוד |
|-----------------------------|------------|--------------------------------|-------|------------------------|-------------------|--------------|----------|------------------|----------------|------|-----------------|--------------|
| | אחורי | צדדי | קידמי | | | | | | | | | |
| * עפ"י נח/מק/7/400/96/ב' | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7/400/נח 1/נח/100/ש | 85% | --- | --- | 8 | 701 | 8267 | צהוב מוחחס אדום | מגורים מיוחד |
| | 0.00 | 2.70 | 5.00 | | | | | | | | | |
| | 5.00 | 4:50- בקיר אטום בקיר עם חכונות | 5.00 | | 70% | 1676.5 (מ"ר) | 15 | עמודים + קיבויים | 701 | 348 | | סה"כ |

13. הוראות מיוחדות :
 תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)- התשס"ב 2002.
14. הוראות שונות :
 תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.
 א. קריאת מוני מים ממוחשבים.
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מזרקות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'.
 ג. מערכות השמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית עפ"י המסומן בתשריט.
15. הריסת מבנים :
 16. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלויות :
 מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים נכים ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים.
17. תנאים להוצאת היתר בנייה :
 א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
 ב. הריסת מבנים המסומנים להריסה.
 ג. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מוסדר.
18. חישוב שטחים :
 התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית של מרדד מוסמך ירון לזר מס' רשיון 700 מיום 20/03/2001 ועודכנה ביום 23/10/2004. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי החוק. תוך 5 שנים מיום מתן התוקף.
19. היטל השבחה :
 20. ביצוע התכנית :
 21. חתימות :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת המתכנן :

חתימת היוזם/המגיש :

סוכן (2007)
 אפלטין מנצ'ל-אדריכלים
 רח' ברנר 10, נחניה
 טלפקס 09-832488
 סוכן (2007)