

4016934

תכנית

נתקבל ביום 22.08
מס' תכנית 2611/600
מס' חיק 77

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בישיבה מס' 19 תמום 07/09/05
מהנדס העיר
שר הנושאה

מרחב תכנון מקומי נתניה

תוכנית מתאר מקומית נת/600/א/26

שינוי לתוכנית מתאר נת/400/7

ולתוכניות מתאר מקומיות נת/מק/400/7/96 ב, נת/600/א

משרד הפנים
מחוז מרכז
2 03 2008
2 03 2008
תק מס':

זהה לתכנית שנשלחה למחוז
להתקנת מתן תוקף
ראה מכתב מיום 28/02/07

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2611/600
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.10.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מהדורה מס' 8
ינואר 2008

- בעל הקרקע: א.י.נבו בנתניה חברה קבלנית לבנין בע"מ, ע"י יצחק נבו
- היזם והמגיש: א.י.נבו בנתניה חברה קבלנית לבנין בע"מ, ע"י יצחק נבו
- המתכנן: אריק שניידר- אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך 21.01.08

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תוכנית מתאר מקומית נת/600/א/26

שינוי לתוכנית מתאר נת/400/7 ולתוכניות מתאר מקומיות, נת/מק/400/7/96/ב, נת/600/א

1. מקום התוכנית : מ"ז : המרכז
: נפה : השרון
: מקום : נתניה, רח' בני בנימין
: גוש : 8567
: חלקה : 4
: מגרש : 541 ע"פ נת/600/א
2. בעל הקרקע : א.י.נבו בנתניה
חברה קבלנית לבנין בע"מ, ע"י יצחק נבו
רח' עמק חפר 21 נתניה
טל : 050-8289556
3. היוזם והמגיש : א.י.נבו בנתניה
חברה קבלנית לבנין בע"מ, ע"י יצחק נבו
רח' עמק חפר 21 נתניה
טל : 050-8289556
4. המתכנן : אריק שניידר - אדריכל, מסי רישוי 18679
רח' הרצל 53 נתניה.
טל. 8822770 - 09 פקס. 09-8627625
5. שטח התוכנית : 2,000 דונם
6. גבולות התוכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
7. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת :
א. 7 דפי הוראות בכתב הכולל טבלת זכויות בניה
(להלן התקנון).
ב. תשריט בק.נ.מ 1: 500, 1: 2500, (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1: 250 (להלן נספח מס' 1) הנספח מנחה
בחלקו, אך מחייב כמפורט בהוראות בנייה.
ד. נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1: 250 (להלן נספח מס' 2) הנספח מנחה
בחלקו, אך מחייב כמפורט בסעיף "חניה".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
בשלמותה.
8. מהתכנית יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית
המתאר נת/400/7 על תיקוניה ותכנית מתאר מקומית
ו- נת/600/א לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות
עדיפות הוראות תכנית זו.
9. פירוט מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה
תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים
ואגרות) תש"ל להלן "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה
יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/600/א/26
דף מס' 3 מתוך 7

מטרות התוכנית :

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים רב קומות.
- ב. הגדלת שטחים עיקריים וקביעת שטחי שירות
- ג. הגדלת מס' יחידות דיור מ-26 יח"ד ל-44.
- ד. הגדלת מס' קומות ממרתף+7 ק' ל-13 ק' על ק' עמודים + ק' טכנית.
- ה. הקטנת קווי בניין צדדיים
- ו. הקטנת קווי בנין למרתף.

הוראות בניה :

בשטח המסומן בפסים אלכסוניים כתומים על רקע צהוב שיעודו אזור מגורים מיוחד רב קומות יחולו
ההוראות הבאות :

- א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמופיע בטבלת הזכויות.
- ב. הוראות תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של ת.ב.ע נת/600/א יחולו על התוכנית למעט הוראות ששונן בתוכנית זו.
- ג. ייבנה מבנה אחד.
- ד. התכסית הכוללת שטח עיקרי+שרות לא תעלה על 36% משטח החלקה.
- ה. ק. המגורים יבנו על גבי ק. עמודים כפולה חלקית. ייבנה לובי שגובהו לא יפחת מ-5 מ' ושטחו לא יפחת מ-80 מ"ר.
- ו. גובה הבנייה (גובה אבסולוטי) לא יעלה על 49 מ' מעל פני השטח כולל מתקנים טכניים על הגג כמסומן בנספח הבינוי. כל שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות מהווה סטייה ניכרת ומשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.
- ז. מס' יח"ד לא יעלה על 44
- ח. התפלגות ותמהיל שטחי הדירות :
 - 1) 34 יח"ד בשטח עיקרי של 121 מ"ר בתוספת ממ"ד.
 - 2) 10 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 136 מ"ר בתוספת ממ"ד.
- ט. סה"כ 44 יח"ד בשטח עיקרי למגורים של 5473 מ"ר בתוספת ממ"דים.
- י. חומרי גמר : ציפוי הבנין בחומרים קשיחים כדוגמת אבן נסורה, זכוכית ומתכת, שיש או שווה ערך לו. תותר הצמדת מרפסת מקורה לכל יח"ד, מתוך שטח עיקרי בסך של 1100 מ"ר, המוקצה למרפסות המקורות.
- יא. בבניין יוקצו 200 מ"ר שטח עיקרי למטרות שרותי פנאי לכלל הדיירים.
- יב. יותרו מחסנים פרטיים בשטח עד 5 מ"ר ליח"ד בקומות ו-12 מ"ר ליח"ד במרתף, בק. קרקע, ובק. טכנית
- יג. ניקוז : מערכת הניקוז תחוייב בבנית משמרת מים לאישור מינהלת מב"ת.
- יד. תינתן חשיבות מיוחדת לחזות הבניין ולא למנטים חיצוניים בו. מערכת של מיזוג אויר ותליית כביסה יהיו נוסתרים במתקנים מיוחדים ובפתרון משולב מחומרים עמידים.
- טו. מפלס הכניסה והפיתוח הגנני יהיו במפלס הרחוב הראשי.

12. סטייה ניכרת :

תכסית הבניין, גובהו, קווי הבניין ומס' יח"ד מחייבים, וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית-תשס"ב 2002).

תכנית מתאר מקומית מס' נת/600/א/26
דף מס' 4 מתוך 7

13. שטח מגוון שאינו כולל מסעות, דרכי מעבר וחניות לא יפחת מ-30% משטח המגרש. מילוי הקרקע מעל קומת המרתף יאפשר נטיעות עצים בוגרים. גובה המילוי לא יפחת מ-0.5 מ' ובמקומות המיועדים לנטיעות עצים בוגרים המילוי לא יפחת מ-1.5 מ'.

14. הוראות מיוחדות :

- א. ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי ובלבד שישמר השטח המותר לבניה, מס' הקומות המכסימלי, קווי בנין, כניסה לחניה, שטחי גינון ותכנית מכסימלית כמפורט בטבלת הוראות וזכויות בניה, אך לא יכלול שינויים במפלס הכניסה ביחס למפלס הרחוב ויבטיח מילוי קרקע שמאפשר נטיעות עצים בוגרים.
- ב. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות- תחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.

15. איכות סביבה:

מתקני ביוב, ניקוז, סילוק ופינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו ע"פ דרישת המשרד לאיכ"ס, משרד הבריאות ומה"ע.

16. חברת אחזקה:

- א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון וכו' הכלולים ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

17. הוצאות עריכת תוכנית:

הוצאות עריכת התכנית נת/600/א' על נספחיה לרבות מדידה, תכנית לצורכי רשום ורישומה, יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

18. תנועה וחניה :

- א. החניה תהיה חניה תת-קרקעית ולא תותר חניה עילית.
- ב. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983
- ג. החניה תהיה עפ"י הוראות התכנית ועפ"י מאזן חניה בנספח תנועה וחניה.
- ד. הכניסה לחניה תהיה כפי שמסומן בתשריט הבינוי.
- ה. החניה תהיה תת קרקעית בכמה מפלסים בהתאם לדרישת מקומות החניה, כאשר הגישה מכיוון הכביש ברמפה שכולה בתחום המגרש וכן תיתכן גישה נוספת לרכב פינוי אשפה, כיבוי אש בלבד.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/600/א/26
דף מס' 5 מתוך 7

19. טבלת הוראות והכויות בנייה:

מצב קיים

איזור	סימון	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		קווי בניין
							על קרקע	תת קרקע	
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	8567	4	2000	מרתף+7 ק'	26	על קרקע: 3039	תת קרקע: 0.00	דרומי 5-מ' מזרחי 4-מ'
							על קרקע:		צדדי
							- מ"ד עילי ליח"ד - 7.5 מ"ר - בליטות 4-מ"ר ליח"ד - מערכות טכניות, מבואות וחורי מדרגות א. חדר טכני על הגג - 30 מ"ר ב. 30 מ"ר לגרעין לקומה ג. קומת עמודים מפולטת בשטח תכסית הקומה	תת קרקע:	4.0 * מתייחס ל-4 קומות בלבד. כל קומה נוספת תיסוג 0.8 מ' נוספים מקו הבניין הצדדי.

מצב מוצע

איזור	סימון	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		קווי בניין	הערות
							על קרקע	תת קרקע		
מגורים רב קומות	פסים אלכסוניים אדומים על רקע צהוב	8567	4	2000	2 מרתפים + 13 ק' על ק. עמודים כפולה חלקית+גג טכני *	44 *	על קרקע: 5473 מגורים 200 שרתי פאי 1100 מרפסות מקירות	תת קרקע: 2400	דרומי 5.0 מ' מזרחי 4.0 מ'	מרתפים בגבולות החלקה
סה"כ							על קרקע: 6773	תת קרקע: 4000		

* תוספת יח"ד וקומות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית

20. הוראות שונות :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעיריית נתניה את המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות כבישים מדרכות, ביוב, רשת מים, תאורה וכו'.
- ב. אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ג. ביוב - יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים.
- ד. תשלום עלות התאמת תשתיות ע"י היזם ובהתאם להוראות חל"ת.
- ה. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר.

21. תנאי למתן היתר בנייה :

- א. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר.
- ב. בקשה להיתר תכלול תכנית חזיתות המראה את הפתרונות לנושא מסתורי הכביסה לאישור מהנדס העיר.

22. תנאי למתן טופס 4 :

- א. הסכם חתום עם חברת האחזקה
- ב. רשום מחסנים כמשותפים ו/או הצמדתם.

23. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

24. ביצוע תוכנית :

תוך 10 שנים מיום מתן התוקף.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/600/א/26
דף מס' 7 מתוך 7

25. חתימות :

שם (בנתונה)
מילת לחץ (בנתונה)
מילת לחץ (בנתונה)
מילת לחץ (בנתונה)

חתימת היוזם

שם (בנתונה)
מילת לחץ (בנתונה)
מילת לחץ (בנתונה)
מילת לחץ (בנתונה)

חתימת בעל הקרקע :

אריק שניידר אדריכל
הרצל 53, נתניה 42390
טל: 8322770 09 8622725

חתימת המתכנן

י. בן אבי
מודד מוסמד
מ"ר 618
טל 8622396 09

י. בן אבי