

4017484

נבדק וגיתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה
08.02.09
נתארך
נתכנו המחוז

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מסי תכנית 32/650
התקבל ביום 9.2.09

ת.ב.ע. 08.02.09

- 10/11/2004 : תאריך עריכה
- 03/01/2005 : תאריך עדכון
- 05/04/2005 : תאריך עדכון
- 22/05/2005 : תאריך עדכון
- 3/10/06 : תאריך עדכון
- 21.02.08 : תאריך עדכון
- 18.01.09 : תאריך עדכון

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.02.2009
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/650/32
שינוי לתכנית מתאר נת/400/7
ולתכניות מפורטות נת/1/10 ו- נת/5/10
אבנר ויוכבד חשאי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
11 מיום 22.02.09
מנהל המחוז
מנהל העיר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. א.א. 650/32
התכנית מאושרת מכח
סעיף 100 ג) להוק
22.02 מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

מתכנן התכנית: פלג עודד, מתכננים, רח' הגפן 35, נתניה
טל': 8617533-09 פקס: 8616763-09
מ.ר. : 105902

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/32/650
שינוי לתכנית מתאר נת/7/400
ולתכניות מפורטות נת/1/10 ו- נת/5/10

1. שם התכנית : מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 מקום : רח' נווה שלום 55 ורחוב הגדוד העברי, נתניה.
 גוש : 8321.
 חלקה : 2 (ח), 38 (ח).
2. שטח התכנית : 1602 מ"ר.
3. גבולות התכנית : מסומנים בתכנית בקו כחול.
4. היזם והמגיש : חשאי אבנר, ת.ז.: 0328965 רח' נווה שלום 55, נתניה. טל': 09-8332260
 חשאי יוכבד, ת.ז.: 0360521 רח' נווה שלום 55, נתניה. טל': 09-8332260
5. בעל הקרקע : קק"ל (מ.מ.ג.) דרך פתח תקווה 88, תל-אביב.
 חשאי אבנר, ת.ז.: 0328965 רח' נווה שלום 55, נתניה. טל': 09-8332260
 חשאי יוכבד, ת.ז.: 0360521 רח' נווה שלום 55, נתניה. טל': 09-8332260
6. מתכנן התכנית : פלג עודד, מתכננים, רח' הגפן 35, נתניה
 טל': 09-8617533 פקס: 09-8616763.
 מ.ר.: 105902
7. מסמכי התכנית : א. 4 דפי הוראות בכתב כולל טבלת זכויות והוראות בנייה.
 (להלן "התקנון").
 ב. תשריט בקנ"מ 1:250, 1:2,500, 1:17,000 (להלן "התשריט").
 ג. נספח בינוי מס' 1 תוכנית בינוי מנחה בלבד, קנ"מ 1:200.
 ד. נספח תנייה ופיתוח שטח קנ"מ 1:200.
 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 ב/3.
 ב. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
 ג. קביעת מס' יח"ד (3 יח"ד).
 ד. שינוי לבינוי.
 ה. קביעת מס' קומות.
 ו. שינוי בקווי בניין.
 ז. קביעת מבנים/גדרות להריסה.
9. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 על תיקוניה ותכניות מפורטות נת/1/10 ו- נת/5/10 לרבות התיקונים והשינויים שיאושרו מעת לעת.
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות

הוראות תכנית זו.

10. הוראות בניה :
1. תכנית הבינוי הנה עקרונית ומנחה בלבד, למעט העמדת המבנים. מס' מבנים על החלקה, מיקום המבנים ומרחק בין 2 המבנים לא יפחת מ- 6 מ'.
 2. זכויות הבניה בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.
 3. תותר עליות גג עפ"י נת/97/7/400/א' בגג רעפים או גג שטוח עם יציאה לגג.
 4. תותר הקמת יחידת אחסנה בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.
 5. יחידת האחסנה תהא במרתף או בקומת הקרקע.
 6. היחידה הנ"ל תיכלל בגוף הבניין במסגרת קווי בניין.
 7. תותר בניית מרתפים בקונטור הבניין, גובה נטו לא יעלה על 2.50 מ'.
 8. תותר במרתף ליחידה: חניה 30 מ"ר, ממ"ד 7.5 מ"ר, חדר טכני/חדר הסקה 10 מ"ר, מחסן 12 מ"ר.
 9. במסגרת שטח שרות יתרת שטח המרתף – במסגרת שטח עיקרי.
 10. סך כל תכסית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות לא תעלה על 45% משטח המגרש.
 11. תותר ניווד זכויות בין קומת קרקע וקומה א' לכל מבנה.
 12. תותר הקמת פרגולות עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית נת/96/7/400/ה'.
 13. שטח בליטות לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
 14. גובה גדרות בחזית לא יעלה על 0.6 מ' בנוי.
 15. גדרות צדדיים ואחוריים לא יעלה על 1.8 מ'.
 16. מתקנים טכניים: מיקום בלוני גז, מזגנים, מסתורי כביסה, דוודי שמש וקולטי שמש, ישולבו בעיצוב גג המבנה ו/או יוסתרו בחלל הגג.
11. חניה : מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה ולא פחות משתי חניות ליח"ד.
12. הריסה : ביצוע הריסות בפועל עפ"י המסומן בתשריט.
13. הוראות שונות : א. אספקות- אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיית מה"ע, מונה מים ממוחשבים.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות כבישים, מדרכות, ביוב רשת מים, תאורה וכי"ב.

טבלת שטחים
זכויות בנייה מצב קיים

.14

מס' התלקה	שטח התלקה	שטח	יעוד	מס' קומות	מבנה עזר	מס' מבנים	קווי בניין
(ח) 2	'ד 1,486	150 מ"ר	מגורים	1	12 מ"ר 7/400 נת	1	קדמי - 4.00 מ' לרחוב הגדוד העברי. קדמי 5.00 מ' לרחוב נווה שלום. צדדי - 5.00 מ'.
(ח) 38	'ד 0.116		דרך				
	'ד 1,602 כ						

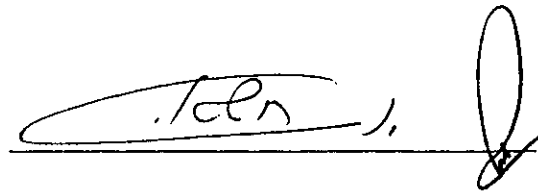
.15

זכויות בנייה מצב מוצע

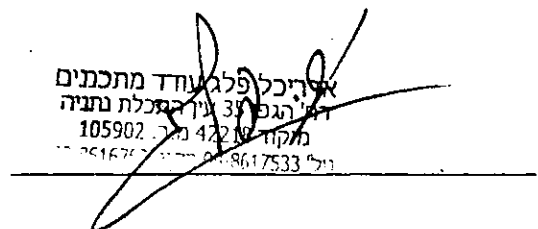
מס' התלקה	שטח התלקה	שטח	מס' יח"ד	קומות	מס' קומות	מבנה עזר	שטח בניה ליח"ד		מס' קומות	מס' מבנים	קווי בניין	שטח	יעוד	מס' התלקה	שטח התלקה	בזונם		
							עיקרי	על קרקעי										
3	(ח) 2	מגורים 3/3	3	מרתף קרקע ק.א. *****	*	ממ"ד 7.5 מ"ר מחסן 12 מ"ר בליטות 6 מ"ר חצר שדות 12 מ"ר	**	170 מ"ר									'ד 1,486	
	(ח) 38	דרך																'ד 0.116
	(ח) 38	דרך																'ד 1,602 כ

* בהתאם לסעיף 10 סעיף קטן 7.
** לחילופין תת-קרקעי או על קרקעי.
*** מרחק בין המבנים לא יפחת מ- 6 מ'.
**** קו בניין למרתף יהיה בקונטור המבנה.
***** ועליית גג ע"פ ת.ב.ע. עליות גג.

16. תנאי למתן היתר : א. תוספת בניה ו/או בניה חדשה תהא בתנאי הריסת המבנה או חלקו בתחום החלק המבוקש בהתאם לזכויות הבניה וקווי הבניין עפ"י טבלת הזכויות.
ההריסה תתבצע ע"י היזם ועל חשבונו.
- ב. פתרון למי נגר עילי בתוך תחומי המגרש, עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34 יוותרו 15% משטח התוכנית פנויים לצורך חלחול מי נגר עילי, בהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות התמ"א.
ג. ביצוע הריסות כמסומן בתשריט.
- ד. תקנה 27 בעת הגשת תכנית להוצאת היתר בניה.
17. חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית אשר הוכנה ע"י מודד מוסמך לזר ב.י מדידות בע"מ מ – 31/5/2004 ועודכנה בתאריך 3/1/2005 ובתאריך 24.2.08 ובתאריך ה-18.01.09.
18. היטל השבחה : בהתאם להוראות החוק.
19. ביצוע תכנית : 5 שנים מיום מתן התוקף.

חתימת היוזם : 

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית: 
אריכל פלג עורך מתכנים
ד"ר הגם 37 עיר המכלת נתניה
מקוד 42210 ת.ד. 105902
ניל 8617533 ת.ד. 1676