

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
24.1.01 ח"מ 40
מנהל העיר

תכנית
התקבל ביום 24.1.01
מס' תכנית 74/229/נ
מס' תיק

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/74/229

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
2002-08-1
נתקבל
תיק מס':

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, נת/100/ש-1-85 ונת/271

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס. 74/229/נ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.4.01 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
מחוז: המרכז.
נפה: השרון.
גוש: 8260
חלקה: 73
מיקום: דרך פתח תקווה 78, נתניה

מקום התכנית:

בעל הקרקע:

פיליפסון ולטר, דרקון 1510959
ויתקין גרטה, ת.ז. 62162
ואחרים.

היזם/המגיש:

אורי אורבך - ת.ז. 542906. רח' ניצה 6, נתניה.

המתכנן:

טל. 09-8824088, פקס. 09-8336843.
מארק עזריאלי - אדריכל ובונה ערים, ת.ז. 306939919,
נאות גולדה 19, נתניה 42345.
טל/פקס: 09-8653939, טל. נייד 055-255005,
מס' רשיון: 53214

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/74/229

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, נת/100/ש/1-85 ונת/271

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

1. מקום התכנית:

מחוז: המרכז.

נפה: השרון.

גוש: 8260

חלקה: 73

מיקום: דרך פתח תקווה 78, נתניה

2. בעל הקרקע:

פיליפסון ולטר, דרקון 1510959

ויתקין גרטה, ת.ז. 62162

ואחרים.

3. היזם/המגיש:

אורי אוורבך - ת.ז. 542906. רח' ניצה 6, נתניה.

טל. 09-8824088, פקס. 09-8336843.

4. המתכנן:

מארק עזריאלי - אדריכל ובונה ערים, ת.ז. 306939919,

נאות גולדה 19, נתניה 42345.

טל/פקס: 09-8653939, טל. נייד 055-255005,

מס' רשיון: 53214

5. שטח התכנית:

0.751 דונם

6. גבול התכנית:

חלקה 73 בגוש 8260 בשלמותה.

7. מסמכי התכנית:

7.1 5 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות הבניה (להלן: התקנון).

7.2 נספח בינוי בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרות התכנית:

- 8.1. תוספת יח"ד.
- 8.2. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- 8.3. הקטנת קווי בנין והכל עפ"י מצב קיים.

9. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/400/7, נת/100/ש/1-85 ונת/271, לרבות התיקונים לתכניות שאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות בניה:

- 10.1. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה.
- 10.2. תותר תוספת יח"ד על ידי חלוקת דופלקס בקומות חמישית ושישית ל- 2 יח"ד כך שמספר יח"ד לא יעלה על 12 יח"ד.
- 10.3. שטח יח"ד מערבית בקומה 6 לא תעלה על 80 מ"ר.
- 10.4. תותר בניה על הגג בשטח של עד 28 מ"ר מעל קומה שישית ומעל יחידת דיור מזרחית בלבד. היציאה לקומת הגג תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתיה בלבד ובנסיגות של 2 מטר מקו בנין צדדי ו- 2.5 מ' מקו בנין קדמי ובהתאם לנספח הבינוי.
- 10.5. ניקוז הגג יחובר למערכת הקיימת.

10.6. קווי בנין:

- 10.6.1. קדמי לרח' פתח תקווה – 5.00 מטר.
- 10.6.2. צדדי צפוני – 5.05 מטר.
- 10.6.3. צדדי דרומי – 5.40 מטר.
- 10.7. הבניה תתבצע מחומרים קשיחים בלבד ותתאים לחזיתות הבניין. כני"ל לגבי גג המבנה שיתאים לגג הבניין ולא יבלוט מקנטור הבניין.

11. תנאי למתן היתר:

היתר בניה יינתן בתנאי מתן ערבות בגין פרוק גג האסבסט והחלפתו בגג אחר המתאים לחזיתות הבניין.

12. חניה/תנועה:

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 ובהתאם למס' מקומות חניה הנדרשים, עפ"י הנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה ועפ"י טבלת מאזן חניה בנספח.

13. הוראות מיוחדות:

יזם התכנית יהיה אחראי למתן פתרון לגישה נוחה לכל המערכות המשותפות של הגג מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין, כך שיאפשר טיפול, התקנה ואחזקה למערכות הנ"ל.

14. הוראות שונות:

- 14.1. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- 14.2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המושבים והכלים לבצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'.

15. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק.

16. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

17. עדכונים: מהדורה 3 - 29/05/2002.

18. טבלת זכויות וחוראות בניה.

מצב קיים:

הערות	קווי בנין			שטח בניה - %		מס' קומות	יח"ד	שטח מגרש (דונם)	מס' חלקה	יעוד האזור
	אחורי	צדדי	קדמי	שרות	עיקרי					
* - קיים 11 יח"ד בהיתר. ** - 2.5% תוספת לחדרים על הגג. *** - מרתפים חנייה תת קרקעיים ייבנו בקו בנין "0" של המגרש, אחורי וצדדי.	6	5.8	5.0	7/400/נת 1/ש/100/נת	+ 130% ** 2.5%	6 + גג	* 9	0.751	73	מגורים ה'

מצב מוצע:

הערות	קווי בנין **				שטח בניה - %		מס' קומות	יח"ד	שטח מגרש (דונם)	מס' חלקה	יעוד האזור
	אחורי	צדדי דרומי	צדדי צפוני	קדמי	שרות	עיקרי					
* - תוספת השטחים בקומות שישי וגג עפ"י סעיף הוראות בניה: א. 8.3% - בק. שישית. ב. 3.7% - בק. הגג. ** - קווי הבנין עפ"י היתר. *** - מרתפים חנייה תת קרקעיים ייבנו בקו בנין "0" של המגרש, אחורי וצדדי.	9.60	5.40	5.05	5.0	7/400/נת 1/ש/100/נת	* 142%	6 + גג	12	0.751	73	מגורים ה'

- ויתקין גרטה

- פיליפסון ולטר

בעלי הקרקע

- אורי אוורבון

היום, חמישי

מ. עזראלי, אדריכל
מס' רשיון: 53214

המתכנן: מארק עזראלי - אדריכל ובונה ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - נתניה