

1856  
1.11.92

תכנון התכנון

משרד הבינוי  
מחוז המזרח  
רח' החשמונאים  
תל-אביב

9.12.92

421760

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה	
אושר	
ביום	תאריך
6.12.92	26.5.91
מנהל העיר	ראש הועדה

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/401/16 ג'

שינוי לתכנית המתאר נת/401/16

תת-מתחם 1 במתחם תכנון מ-6 - נתניה

קרית נורדאו

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תהליך מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כח יכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בווינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפיכך יחולו עלינו כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין לנו התנגדות על זכותנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, ואם ייעשה על ידינו הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כזכות היתר כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק במסגרת מבט תכנונית.

מנהל מחוז המזרח  
תהליך התכנון

תאריך 06-אדר"ת-1992

משרד הפנים מחוז מרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. (נת/401/16) ג'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 6.12.92 לאשר את התכנית.	
מנהל המחוז	ראש הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' 16/401/ג'

שינוי לתכנית המתאר נת/16/401

תת-מתחם 1 במתחם תכנון מ-6 - נתניה

קריית נורדאו

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' נת/16/401/ג' תת-מתחם 1 במתחם תכנון מ-6 - נתניה.
2. מקום התכנית : מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
עיר : נתניה  
גוש : 7940 חלק מחלקות 7, 9, 18  
גוש : 7944 חלק מחלקות 1, 6  
גוש : 7945 חלק מחלקות 8
3. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
4. היוזמים : מנהל מקרקעי ישראל - משרד הבינוי והשיכון ; והועדה המקומית לתכנון ולבניה - נתניה.
5. מחבר התכנית : פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים.
6. שטח התכנית : כ- 176.7 דונם.
7. תחולת התכנית וגבולותיה : תכנית זו תחול על שטח קרקע כמפורט בסעיף מס' 2 דלעיל ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף והערוך בק.מ. 1:1250 מיום 01.01.86.
8. מטרות התכנית : א. התאמת שטח התכנית למדידת המצב הקיים.  
ב. שינויים בגבולות מגרשי המגרשים ושטחם ושינויים בכמות וצורת החניה ושטח פרטי פתוח, הכלול במגרש.  
ג. שינוי חלוקת מספרי היחידות בתכנית.  
ד. שינויים בצורת המגרשים הציבוריים.  
ה. הסדרת קווי בנין בתחום התכנית.
9. יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס' נת/3/401/א' :

תכנית זו באה כשינוי לתכנית המתאר נת/16/401. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר נת/3/401/א' - למתחם מ-6 קריית נורדאו (להלן התכנית הראשית) וכן הוראות תכנית המתאר נת/7/400, על תיקונה מעת לעת.

בכל מקרה, שקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית קיימת, תהיה נהוגה הוראת תכנית זו עדיפות.

10. הפקעות לצרכי ציבור : הדרכי... פתוח... המקו... למען הסר ספק מוצהר... חסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הברה או הוצאה בקיום חסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו... כשטח, האו על כל... כאמור ועפ"י כל... ממש תכנית.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז המרכז  
תאריך: 1987

11. אופן הבינוי לאזורים מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד :

הקווים התוחמים את הבניינים בתשריט המצורף באזורי המגורים השונים, מראים את מגמות ואופי התכנון בלבד. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית ללא תאום ואישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח, לכל מגרש הכולל את מפלטי הקרקע; קירות מגן ופתרון החניה לבניינים. לא יבנו גדרות בין המגרשים של אזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד ולא יבנו מבני עזר, אלא אך ורק על פי תכניות הפיתוח.

12. אזור מגורים א' :

הבניה באזור מגורים א' תהיה כפופה לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני לקבוצות מגרשים כדלקמן :-

למגרשים מס' 332	-	336
למגרשים מס' 337	-	340
למגרשים מס' 341	-	344

א. העיצוב הארכיטקטוני הנ"ל יוגש על רקע מפה טופוגרפית של מודד מוסמך ויכלול חלוקה למגרשים, מידות ושטחי המגרשים.

ב. תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 שתכלול העמדת הבניינים, גובה המפלסים, קירות מגן, פתרון החניה וניקוז המגרש.

ג. תכנית חזיתות הבניינים בק.מ. מתאים שיקבעו את אופי החזיתות והמרכיבים העיקריים בהם, צורת הפתחים, מרפסות, גובה הקומצת, גמר הגגות, סוג ואיכות הציפויים וצבעים וסוג ואיכות תריסי המרפסות.

ד. בעיצוב הנ"ל ימצא פתרון לשטחי החניה במגרש, לרבות חניה מקורה וגגונים הקושרים בין בניינים.

ה. למגרשים מס' 332-336 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שתנתן התחייבות לפתרון הפרשי המפלסים בכביש הגובל מצפון.

13. חלוקת מגרשים לצרכי רישום

1. בסמכות הועדה המקומית והמחוזית לאשר מפה לצרכי רישום למגרשים נפרדים באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד בתנאי שירשמו זיקות הנאה הדדיות לזכות מעבר ולחניית כלי רכב, עפ"י תכניות והסדרי החניה המאושרים ע"י הועדה המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואי חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לכסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת. חתימתנו לנו מכח הסכי כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מטעמי סבס תכנונית.

מיוזמת המוקדשני ישראל

התמי התרמי

06 אוקט 1992

השטחים המפורטים בתכנית כשטח פרטי פתוח הכלול במגרש, יהיו חלק בלתי נפרד משטח המגרש וחובת אחזקת השטח הנ"ל יחול על בעלי המגרש. ניתן לקבוע בשטחים הנ"ל שימושים של בריכת שחיה, מתקני טפודט ונופש באישור הועדה המקומית.

15. התכליות : א. אזור מגורים א', ג' ואזור מגורים מיוחד

מגורים.

ב. חזית חנויות

השימושים המותרים יהיו עפ"י הנחיות תכנית המתאר נת/7/400.

לא תותר הקמת מחסנים.

ג. מגרשים לבנינים ציבוריים

מכסות הקרקע לאזור לבנינים הציבוריים בתכנית, תהיינה בהתאם לנקבע ע"פ נת/3/401 א' ובאישור הועדה המקומית.

שטחים אלו ישמשו כ: בי"ס יסודי 18 כיתות, בית כנסת, גן ילדים 2 כיתות, מעון ילדים, גן ילדים 4 כיתות, מועדון נוער, ספרייה.

מותר יהיה לכלול בבנין אחד מספר תכליות בתנאי שהן לא תהוונה מטריד אחת לשניה ובלבד שתוקמנה בהתאם לאחוזי הבניה המפורטים בסעי' 18 להלן.

ד. שטחים ציבוריים פתוחים

ע"פ נת/3/401 א', מותרים קווי חשמל ותחנות טרנספורמציה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בהחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם באמון או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מנו זכויות כלשהן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו ברכש ויחסינו כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק למטרה שבמטת תכנונית.

מיוזם: מינהל תכנון ופיקוח  
מיוזם: מינהל תכנון ופיקוח

06 אוקט 1992

זאריד

אין לה... עקרונות לתכנית, בתנאי שזו תהיה...  
 אף על פי שהחוק המכני המוסמך...  
 כלל על ענין אחר בשטח התכנית כל...  
 ענין לא חוקצה השטח והחוק המכני השטח מתאים בנין ואין...  
 והוא כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וענין כל דין.  
 למען הסד ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידי...  
 תכנית בנין השטח הכלול בתכנית, אין להתבטל על התכנית...  
 לפי כל דבר אחר שיש בו כדי להחליש את כוחה של התכנית...  
 בשטח, ואף על כל זכות אחרת הקשורה בה, מלבד (אשר)  
 במסך וענין כל דבר שכן התכנית מתייחסת.

האזורים וחוטי התכנית:  
 היחיד התכנית יוצא לכל אזור ואזור בהתאם לשוכה, כדלקמן: -

ה א ז ר	מגדש מינימלי	שטח יחידת דיוך	מספר קומות	מספר יחידות בכלד	ה ע ר א י ת י י ט
מגורים א' (צבוע בתשריט) בצבוע כחום)	500 מ"ר למגדש 10 משפחה	90 מ"ר ליחידה 35% בקומה או בקומה אחת	2 קומות או 2 קומות על קומת עמודיים	2 יחידות בכלד	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ' מגבול מגדש צדדי ו-6 מ' מגבול מגדש אחר
מגורים א' (צבוע בתשריט) בצבוע כחום)	2.000 דונם	30% לקומה 90% וסד"כ	3 קומות מעל קומת עמודיים מפולשת	בהתאם לרשימת היחידות בתשריט	כפוף לשוכה היחידות בתשריט. בבניינים עם חזית מסחרית תותר הקמת 80 מ"ר מסחר בקומת העמודים
מגורים ב' (צבוע בתשריט) בצבוע כחום)	2.000 דונם	20% לקומה 160% וסד"כ	8 קומות מעל קומת עמודיים מפולשת	בהתאם לרשימת היחידות בתשריט	כפוף לשוכה היחידות בתשריט
מגורים ג' (צבוע בתשריט) בצבוע כחום)	1.250 דונם	30% לקומה	3 קומות	בהתאם לתכנית בתשריט	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5 מ' מגבול מגדש צדדי או 3.5 מ' מגבול עם ש.א.פ. ו-6 מ' מגבול מגדש אחר
מגורים ד' (צבוע בתשריט) בצבוע כחום)	1.250 דונם	30% לקומה	3 קומות	בהתאם לתכנית בתשריט	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מ' מגבול מגדש צדדי

הוראות התכנית בהתאם לתכנית נ/ת 7/16/401  
 תשריט מסומן בתשריט  
 ולא פחות מ-4 מ'  
 מקו בנין צדדי

האזור בתוכו התכנית:  
 בתחום המוקדמות  
 7/400/נ/ת וראשור הועדה המקומית

- 17. ש ו נ ו ת : אספקת מים : לפי הוראות מהנדס העיר.
- מערכת הביוב : לפי הוראות מהנדס העיר.
- ניקוז : לפי הוראות מהנדס העיר.
- סילוק אשפה : לפי זרישות מהנדס תברואה מחוזי.
- חשמל : אף מבנה לא יוקם מתחת לקווי חשמל במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח מהאדמה מן החוט הקיצוני של קו מתח 66 קו"ש 3.0 מ' מקו מתח של 22 קו"ש ו- 2.0 מ' מקו מתח נמוך.

18. פינויים : כל המבנים המצויינים בתשריט להריסה, יפוננו ע"י וע"ח משרד הבינוי והשיכון, כולל מבני ציבור.

- 19. חניה וחניה מקורה :
  - א. החניה בשטח התכנית תהייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 וכן תכנית מתאר מקומית נת/87/1/400 - חניה - למעט בנינים שנבנו לפני תאריך זה.
  - ב. בשטחי החניה המסומנים בתשריט בקוים אדומים, אלכסוניים מצטלבים, תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב, כלהלן:
    - 1. בין המגרשים: 304, 305, 318, 302, 317, 303, 801
    - 2. בין המגרשים: 808, 320, 807, 306, 319, 310, 309
    - 3. בין המגרשים: 312, 313
    - 4. בין המגרשים: 314, 315, 316
  - ג. באזור המגורים א', רשאית הועדה המקומית לאשר חניה מקורה בתחום המגרשים, עפ"י תכנית מס' נת/7/400.

20. מבני עזר : מבני עזר בשטח של 25 מ"ר למגרש יותרו רק באזור מגורים א', והם יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי. באזורי המגורים האחרים לא תותר בנית כל מבני עזר.

21. חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י אגף המדידות, מעודכנת ליום 12.5.89.

22. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

התחייבות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תחייב את המוסמכות. היתר לפרטית תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מונאים בנינו ואי התמנתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדרש ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. לזמן הסדר ספק מנוחה בזה לא יעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול באזור נשנה או ייעשה על ידנו חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור. אין בהתמנתו על התכנית לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכות כלשהי בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכתב כאמור ועפ"י כל דין, שכן התמנתנו נעשה אף בלא קבלת הכנסת 0-אוקט 1992

מיון  
מס' תכנית

23. שכבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 ותימנת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל  
 עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואני  
 חותמתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון  
 וזו כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו  
 הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בהתימתנו על התכנית  
 הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, ואו ויתור על זכויותינו  
 לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרשיתו או זכויותינו  
 בשטח, ואו על כל זכות אחרת שיש לנו מכח  
 כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו לתכנית אין ורק  
 מבט תכנונית.

חתימת בע"כ הקרקע :

תאריך 06.08.1982

מינהל התכנון  
 תל-אביב  
**משרד הפינוי והשיכון**  
 מחוז המרכז  
 רח' החשמונאים 113  
 תל-אביב



חתימת היוזמים :

צדק פרשטיין ושות'  
 רכישתים ונדוני ערים  
 תל-אביב, רח' אהרן העם 9, טל. 5101191

חתימת המתכנן :

1988 ספט' 15.12.1987 1.1.1986 8.08.1984 :  
 8.12.1991 6.8.1990 1.09.1989

תאריך התכנית :