

מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)
התש"ן 1990
מדינת ישראל
תכנית מס' נח/במ/14-401-ד איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית המתאר נח/7400
שינוי תכנית מס' נח/14401, נח/15401, נח/15401-א

תת מתחם 4 במתחם תכנון מ-6 נתניה
עדכון למתן חוקף: 12.91
עדכון להפקה: 10.91

1. שם התכנית: תכנית מס' נח/במ/14-401-ד איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
שינוי לתכנית מס' נח/14401-א ונח/15401, 15-א במתחם תכנון מ-6 נתניה, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים. לפי פד"ג סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

נבדק וניתן להפקה / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 23.12.91
תאריך 8.1.92

מתכנן המחוז

מקום התכנית

מחוז: המרכז
נפה: השרון
עיר: נתניה
גושים: 7948 חלק מחלקה 7, 15
7949 חלקי חלקות 3, 7
גוש 7926 חלקות ארעיות: 132 - 125 בהתאם למפה לצורכי רישום שטרם נרשמה ומצ"ב.

בעל הקרקע:

- א. מינהל מקרקעי ישראל
- ב. החוכרים:
 - 1. עיריית נתניה
 - 2. "סלנית" תעשיות סחר נדל"ן ופיננסים בע"מ
 - 3. מליבו ישראל בע"מ
 - 4. אליאב

היוזמים:

- א. ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה.
- ב. סלנית תעשיות סחר נדל"ן ופיננסים בע"מ
- ג. מליבו ישראל בע"מ

עורך התכנית:

ג'ורא גור אדריכלים
ת.ד. 6486 ח'יפה 31063 טל' 04-370705

שטח התכנית:

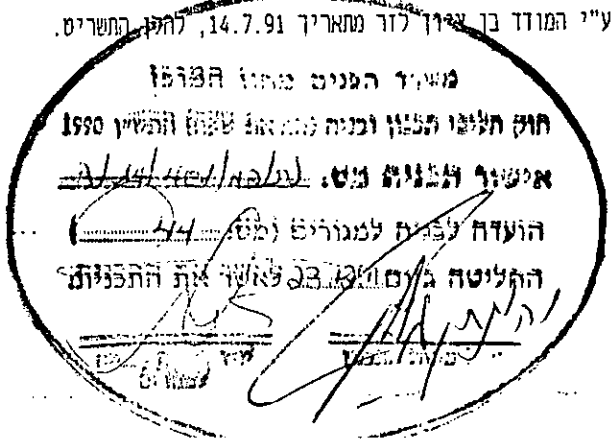
83.6 דונם.

תחולת התכנית וגבולותיה:

התכנית הזו תחול על שטח הקרקע כמפורט בסעיף 2 לעיל ואשר גבולותיו מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף והערון בקנ"מ 1:1250.

מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקנ"מ 1:1250 כולל בינוי ערוך על רקע תכנית מדידה ע"י המודד בן ציון לזד מתאריך 14.7.91, להלן התשריט.
- ב. הוראות התכנית - 5 דפים, להלן התקנון.
- ג. טבלת הוראות הבניה, להלן נספח מס' 2.
- ד. טבלת איזון ולוח הקצאות, להלן נספח מס' 3.
- ה. נספח תחבורתי, להלן נספח מס' 4.



9. מטרת התכנית:

- א. שינוי בהתווית רשת הדרכים כמסומן בתשריט.
- ב. חלוקת שטחי הבניה המאושרים בין המגרשים השונים לפי התכנית הקיימת מבלי להגדילם.
- ג. הגדלת מספר הדירות כמסומן בתשריט. כל זאת בכדי לגוון את סוגי וגדלי הדירות, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים, מ-409 יח"ד ל-492 יח"ד, מבלי להגדיל את השטח המיוחר.
- ד. קביעת השטחים לבנינים ציבוריים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ה. קביעת שטחים פרטיים פתוחים עבור מתקני ספורט מבנה, ושטחי חניה.
- ו. שינוי בהוראות הבניה באזור מגורים ג' מיוחד, שינוי במספר היחידות המותרות בכל מגרש, שינוי בהעמדת הבנינים, קווי בנין, גובה הבנינים ושינוי הנחיה לחלוקה למגרשים, הכל כמסומן בתשריט.
- ז. קביעת הליך לתכנית עיצוב ארכיטקטוני והוצאת היתר בניה.
- ח. הזזת המגרש המסחרי ללא שינוי בתכליות, הכל עפ"י חכנית נת/14/401.A.

10. שטח הבניה המותר באזורי המגורים:

שטח הבניה המותר לצורך חישוב אחוזי הבניה באזורי המגורים, יהיה כפי שהותר בת.ב.ע. נת/14/401 א' (דהיינו - 409 יח"ד * 130 מ"ר נטו = 53170 מ"ר, לא כולל את כל שטח הגרעין). מס' יח"ד המותר יהיה - 492 יח"ד.

11. היתרי בניה ותכנית עיצוב ארכיטקטוני במגרשי המגורים:

לצורך הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתכלול:

א. תכנית בנוי בקנ"מ 1:500, אשר תכלול פתרונות החניה, שביילי גישה וכניסה, סילוק אשפה, ניקוז המגרשים, וגבהי רצפת הכניסה לכל הבנינים.

ב. עיצוב עקרוני למבנים בקנ"מ 1:250 בהתייחסות לאלמנטים הבאים:

- א. צורה חיצונית, גובה, צבע, חלונות, מעקות, מרפסות, מסתורי כביסה.
- ב. גובהי קומות, גובהי קומות, גובהי קומות, גובהי קומות.
- ג. לא תהיה נגישות למגרשי המגורים ולשטח המסחרי מרח' בו גוררן.

12. הוראות הבניה

עפ"י נספח מס' 2 הרצ"ב.

13. אופן הבנוי והתפלגות יחידות הדירור:

א. הבנינוי:

הקווים בתשריט התוחמים את הבנינים באזור המגורים ג' מיוחדים קבאים את מגמת האופי התכנון בעיצוב הארכיטקטוני הנ"ל. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים מהתכנית הנ"ל.

ב. גבהי הקומות:

בכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה להוסיף עד שתי קומות, או להוריד קומות לבנינים ולהעביר קומות בין בנין לבנין, מבלי להוסיף על סך היקף הבניה המותר בתכנית. ניתן יהיה לבנות קומת מרתף לצורכי חניה ו/או מחסנים. קומה זו לא תספר במנין הקומות ולא תכלל במנין השטחים לחישוב זכויות הבניה, או במנין הקומות. ניתן יהיה לבנות קומה זו עד קו בנין 0 אל גבול צדדי ואחורי של המגרש ובתנאי שלא תהיה גבוהה מ-1.2 מ' מפני קרקע סופיים של המגרש.

ג. קומות עמודים: ניתן יהיה לנצלן לצרכי לובי לפחות 50% מהשטח הסגור של קומת העמודים, ויתרת השטח: מקלט, מחסן חדרים טכניים עד שטח המהווה את מלא היסל הבנין. שטחים אלה לא יהיו כוללים במנין השטחים לחישוב זכויות הבניה.

ד. התפלגות יחידות הדיור:

התפלגות יחידות הדיור בשטח התכנית תהיה עד 492 יח"ד סה"כ. ניתן יהיה להעביר מספר יחידות ממגרש למגרש ומבנין לבנין בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית, בתנאי שסה"כ מספר יחידות לא יגדל מ-492 יח"ד וסה"כ המסרים הבנויים לא יגדל מ- 53,170 מ"ר נטו.
ה. שטחי הדיור לא יקטנו מ-75 מ"ר.

14. חלוקת מגרשים לצרכי רשום

כאזור מגורים ג' מיוחד:

תכנית חלוקה לצרכי רישום חוגש ע"י החוכרים לאישור ועדה מקומית ומחוזית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים. שטח מגרש מינימלי 2 דונם.

15. התכליות:

א. אזור מגורים ג' מיוחד: לפי המסומן בתשריט.

ב. שטח פרטי פתוח:

מגרש 2101: ישמש למועדון ספורט שכונתי לתושבי השכונה ואורחיהם בלבד, הכולל מגרש משחקים, בריכות שחיה, מבנה למלחחות, שרותים, בית קפה פנימי ומשרדי המועדון. שטח הבניה לא יעלה על 500 מ"ר. עם השלמת הבניה למגורים, תועבר הבעלות על המועדון לרשות חברה או עמותה, שתוקם על ידי תושבי השכונה, דבר זה יגבש על ידי רישום הערת אזהרה. טרם הוצאת היתרי בניה למועדון הספורט יוכן דו"ח סביבתי לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

מגרש 2102: ישמש מגרש חניה עבור מועדון הספורט שבמגרש 2101. לא תותר כל בניה או הצבת גדרות.

ג. מגרש למסחר:

חובה למקם את החניות בחלק האחורי הצמוד למגרשים 2005, 2004. ניתן יהיה לבנות את הבנין על קו בנין קדמי 0 ו/או צידי 0 בחלק הדרומי של המגרש, בחואי קיר אסום אל המגרש הצמוד של המגורים. בחזית המגרש, בפנינתו יוקצה שטח לגינה ציבורית או רחבה ציבורית להולכי רגל ברדיוס מינימלי של 12 מ'. לא תהיה נגישות למגרש המסחרי ישירות משד' שז"ר (שממערב לתכנית) (ראה נספח תחבורה מס' 4).

ד. שצ"פ: ניתן יהיה לבנות דירה לדוגמא במבנה זמני במגרש 802. לר"ו להסרת המבנה יקבע בהיתר.

ה. שטח לבנין ציבורי:

מגרש	יעוד	מס' כיתות	שטח כדונמים
901	גן ילדים	2	1.23
902	" "	2	1.22
903	" "	2	1.22
904	" "	2	1.22
905	מעון ילדים	9	4.79
906	בית"ס	18	8.68
	גן ילדים	2	

א. יזם התכנית יחייב את המבנה להכיל בתוכו חנייה שיוז תחילה מתואמת עם יזמי המגורים והמסחר.

ב. יזם המגרש יחייב את המבנה להכיל בתוכו חנייה שיוז תחילה מתואמת עם יזמי המגורים והמסחר. יזם המגרש יחייב את המבנה להכיל בתוכו חנייה שיוז תחילה מתואמת עם יזמי המגורים והמסחר.

אדוואנל מחוץ

אדוואנל מחוץ: יזם המגרש יחייב את המבנה להכיל בתוכו חנייה שיוז תחילה מתואמת עם יזמי המגורים והמסחר. יזם המגרש יחייב את המבנה להכיל בתוכו חנייה שיוז תחילה מתואמת עם יזמי המגורים והמסחר.

אדוואנל מחוץ: יזם המגרש יחייב את המבנה להכיל בתוכו חנייה שיוז תחילה מתואמת עם יזמי המגורים והמסחר. יזם המגרש יחייב את המבנה להכיל בתוכו חנייה שיוז תחילה מתואמת עם יזמי המגורים והמסחר.

16. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה עפ"י חוק, במידה ולא יוקנו לרשות בדרך אחר.

17. היסל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. חניה:

לפי תקנות התכנון והבניין התקנת מקומות חניה - התשמ"ג 1983. וכן תכנית מתאר נת/87/7/400 - חניה.

19. הוראות שונות:

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז ושילוח אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכיו"ב.
- ג. כל המבנים בשטח התכנית יחוברו אל מערכת הביוב העירונית המרכזית.
- ד. בצומת המערבית עם שד' שדר - לא יותרו פניות שמאליות (ראה נספח תחבורה - מס' 4).

20. שלבי ביצוע:

- תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. בתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
- א. סיום ביצוע כל התשתיות לרבות מערכת השפכים.
- ב. סיום ביצוע שלדים של 40% מהמבנים המיועדים למגורים.
- ג. ביצוע מוסדות הציבור באופן יחסי להתקדמות הבניה למגורים.
- ד. עד האכלוס, חושלם הקמת שתי כיתות גן.

אין לנו התנגדות טקדונית לתכנית, בתנאי שזו תוחזק מתואמת עם רשויות התכנון והמסכמות.

הנכונות הזאת לסייע ולתמוך ב'מ' אורך פרויקט לשיקום כל זכות ליוזם החברתית או לכל בעל עסק או כל משאב ותוספות כל ענין לא חוקפת השטח והתחום עומד וזאת יחד עם כל המידע והנתונים המצויים במקום. הסכמת כל הפרט עומד השטח המיועד, וכל של וטוח בהסכמת לפי כל חוק ועשוי כל זמן.

אין חשש ספק יאמרנו אנו כי אין פגיעה בו. יישום כל זכות הסכמת יזם השטח והתחום המיועד וכל ענין לא חוקפת השטח והתחום עומד וזאת יחד עם כל המידע והנתונים המצויים במקום. הסכמת כל הפרט עומד השטח המיועד, וכל של וטוח בהסכמת לפי כל חוק ועשוי כל זמן.

מכתב מקדמות יזם
מתוך הפרטים

.....

חתימת היוזמים:

[Handwritten signature]
שלנית תעשייה סחר גדלין ופיננסים בע"מ

מליבו ישראל בע"מ

[Handwritten signature]
חתימת חברי הקרקע:
שלנית תעשייה סחר גדלין ופיננסים בע"מ

מליבו ישראל בע"מ
10.5

[Handwritten signature]
23.12.91

חתימת המזכיר:

אין לנו התנגדות עקרונית להסעות, בתנאי שיש תהיה מתואמת עם
השליח החברתי המוסמכות.

החלטתנו היא...
התשובות לנו...
החלטתנו היא...
אדיה פאר
ס. אדריכל מחוז

החלטתנו היא...
החלטתנו היא...
החלטתנו היא...
אדיה פאר
ס. אדריכל מחוז

10.5
1992



הוראות הבינוי - נספח מס' 2 לתכנית מס' נח/במ/401/14-ד'

סימון בתשריש	אזור מגורים	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	כמות יח"ד	מס' קומות מירבי	שטח בניה (מ"ר נטו)	קווי בנין		
							קדמי	צידי	אחורי
צהוב	ג' מיוחד	2001	2551.0	34	+11 ע' + מרתף	3675	ראה	6	תשריש
		2002	2638.0	34	+11 ע' + מרתף	3675	תשריש		
		2003	3126.0	34	+11 ע' + מרתף	3675			
		2004	2636.0	34	+11 ע' + מרתף	3675			
		2005	3033.0	34	+11 ע' + מרתף	3675			
		2006	2694.0	34	+11 ע' + מרתף	3675			
		2007	2807.0	42	+13 ע' + מרתף	4539			
		2008	2919.0	54	+16 ע' + מרתף	5835			
		2009	3399.0	62	+18 ע' + מרתף	6697			
		2010	2316.0	54	+16 ע' + מרתף	5835			
		2011	2432.0	42	+13 ע' + מרתף	4539			
		2012	2267.0	34	+11 ע' + מרתף	3675			
			סה"כ		32818.0	492			

ירוק בהיר תחום בירוק כהה	שפ"פ	2101	3122.0	2	-	500	ראה תשריש	4	6
		2102	1452.0						
	סה"כ		4574.0			500			

אפור בהיר	מסחרי	2200	1816.0	+1 גלריה	780 + 260 גלריה	0	0	0	-
		סה"כ	1816.0						

חום בהיר תחום בחום כהה	בנין ציבורי	901	1237.0						
		902	1223.0						
		903	1223.0						
		904	1223.0						
		905	4790.0						
		906	8677.0						
	סה"כ		18373.0						

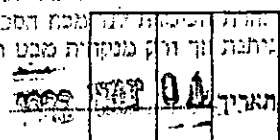
ירוק בהיר	שפ"פ	801	2347.0						
		802	1695.0						
		803	595.0						
		804	156.0						
		סה"כ	4793.0						

בהתאם לתכנית בנינוי באישור הועדה המקומית לתכנון ולבנין, בתנאי שיש תשלום כמותאמת עם סכומי המס המפורטים להלן:

אריח פאר
ע. אדריכל מחוז

מכתב מס' 01/01/01
 תאריך: 01/01/01

מחוז המרכז



* קו בנין צידי מינימלי יהיה 5 מ', כאשר המרחק המינימלי בין שני בנינים יהיה לפחות 10 מ', אולם הועדה תהיה רשאית לאשר חיבור המרחפים והמסודים של הבנינים השכנים עם קו בנין 0.
 ** סך כל שטחי הבניה למגורים לא יעלה על סך 53,170 מ"ר נטו (לא כולל גרעין קומתי). וסך יח"ד לא יעלה על 492.