

4010947

התקבלה	4.5.99
מס' תיק	
מס' תיק	

נבדק וניתן להסדיר / לאשר
 החלטת הועדה המקומית / משנה מיום 2.10.98
 מתמנה הנכח
 תאריך

20 באוקטובר 1998

מסמך א: תקנות התכנית

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 6 - 06 - 1999
 נתקבל
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' נת/ 605

שינוי לתכניות מס' נת/ 600 / א, נת / 400 / 7

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 בישיבה מס' 34 מיום 27.8.99
 ממוסד העיר
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 605
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

26.4.99 למתן חוקף

שם התכנית:

.1

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' נת / 605 שינוי לתכניות מס' נת / 600 / א,
נת / 400 / 7.

מסמכי התכנית:

.2

התכנית כוללת:

- א. דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון הכולל 6 דפי הוראות).
ב. תשריט בק.מ. 1:500, 1:1000, 1:2500, הכולל תכנית בינוי עקרונית
(להלן: התשריט).

המקום:

.3

מחוז: מרכז

נפה: השרון

עיר: נתניה

גוש חדש: 8253 (גוש ישן: 8247)

חלקה ארעית: 125 (חלקי חלקות ישנות: 71 - 66)

שטח התכנית:

.4

3.400 דונם

גבול התכנית:

.5

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

בעלי הקרקע:

.6

אהוד פקר, יאיר פקר ויזהר פקר

רח' הזית 2 תל אביב

טל': 03-5952922, פקס: 03-6953554

יוזם התכנית:

.7

אהוד פקר, יאיר פקר ויזהר פקר

רח' הזית 2 תל אביב

טל': 03-5952922, פקס: 03-6953554

גפן אלגד חברה לבנין בע"מ

רח' רמז 13 נתניה

טל': 09-8614172, פקס: 09-8621430

עורכי התכנית:

.8

עדן בר - אדריכלים ומתכנני ערים

יעל פקר - אדריכלית

סרגיו וולנסקי - אדריכל

רח' אליעזר וינשל 6 רמת גן

טל': 03-5752699, 03-7511926

יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת / 400 / 7 - נת / 600 / א' והוראות תכנית הבינוי המאושרת לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפה תכנית זו.

מטרות התכנית:

- א. שינוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד 1 ללא תוספת שטחי בניה עיקריים.
- ב. שינוי יעוד ממגורים מיוחד לש.פ.פ. וקביעת הוראות לגביו.
- ג. הגדלת מסי הקומות מ 8 - 6 מעל קומה מפולשת ל - 17, 15, 13 קומות מעל קומה מפולשת.
- ד. קביעת קווי בנין.
- ה. קביעת הוראות והנחיות בינוי.
- ו. הגדלת שטחי שירות.
- ז. הגדלת מסי יח"ד מ- 44 יח"ד ל- 50 יח"ד.
- ח. קביעת תקן חנייה.

תכליות:

באזור מגורים מיוחד - מגורים, חניה ומתקנים טכניים.
בש.פ.פ. - לא תותר כל בניה למעט:

- א. כיכרות, גנים.
- ב. מתקני גן
- ג. שבילים וגינון.

הוראות בניה:

- א. באזור מגורים מיוחד:
- יותר לבניה בנין מדורג המורכב מ- 3 גושים מחוברים בניהם בני 13 קומות האחד, 15 קומות השני והשלישי 17 קומות. שלושת הגושים מעל קומת עמדים ומרתף.
- ב. שטח הדירות במסגרת זכויות הבנייה כמפורט להלן:

דירות בשטח של כ 100 - 70 מ"ר - מקסי 25% ממספר הדירות
דירות בשטח של 115 - 101 מ"ר - מקסי 25% ממספר הדירות
דירות בשטח של 116 מ"ר ומעלה - מיני 50% ממספר הדירות
ניתן להגדיל את שטח כל הדירות במסגרת זכויות בנייה.
- ג. תכסית: 25% משטח מגרש מיוחד 1 (מגרש א').
- ד. החניה כולה תהיה תת קרקעית במגרש מגורים מיוחד 1 (מגרש א'), כאשר הגישה היא אך ורק מכיוון הדרך הפנימית.
- ה. שטחים עיקריים, שטחי שירות וקוי בנין יהיו בהתאם למפורט בטבלת הוראות זכויות בניה (נספח 1).

13. **תכנית בינוי:**
תכנית הבינוי הינה מנחה והיא חלק בלתי נפרד מהתכנית.
14. **סטייה מתכנית בינוי:**
ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי ובלבד שישמר השטח המותר לבניה כמפורט בסעיף 21 - לוח יעדי שטחים חכיות בניה, ומספר קומות מקסימלי לפי טבלת זכויות הבניה.
15. **חניה:**
קביעת תקן החנייה ייעשה בעת הוצאת היתרי בנייה עפ"י התקן המוצע של משרד התחבורה 1992 בהתאם לגודל יחיד המבוקשות.
החנייה תותר בתוך גבולות המגרש.
16. **מרתפים:**
- א. יותרו שני מרתפים להבטחת פתרונות חנייה כמפורט בסעיף 15 לעיל.
 - ב. מרתפי חניה בגבולות מגרש מגורים מיוחד 1 (מגרש א'), למעט קו בנין קדמי.
 - ג. תותר בנית מרתף חניה בגבולות מגרש מגורים מיוחד 1 (מגרש א'), באישור מהנדס העיר, ובתנאי פתרון מעבר תשתיות.
 - ד. המרתף לא יבלוט מעל פני המדרכה הסמוכה.
- במרתף יותרו חניה ומחסנים פרטיים לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו. שטח המחסן לא יעלה על 3 מ"ר ליחידת דיור (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת, תותר קומת מרתף נוספת לצורך זה.
17. **הוראות מיוחדות:**
- א. הוראות תכנית פיתוח הש.פ.פ. תוגש במסגרת הבקשה להיתר על ידי היזם/בעל הקרקע/ מגיש הבקשה ותהווה תנאי להיתר באישור מהנדס העיר.
 - ב. פיתוח הש.פ.פ. יבוצע על ידי היזם / בעל הקרקע/מגיש הבקשה וסיום ביצוע פיתוח הש.פ.פ. יהווה תנאי לקבלת טופס 4.
 - ג. הש.פ.פ. יתוחזק ע"י דיירי הבית המשותף.
 - ד. לא יותר גידור הש.פ.פ. לכיוון הדרכים הגובלות.
 - ה. לא תותר הקמת גדרות בין שלושת הבניינים.
 - ו. תוכנית הפיתוח לש.פ.פ. תהיה ברצף אחד עם תוכנית הפיתוח למגרש כולו.
18. **היטל השבחה:**
יגבה כחוק.
19. **רישום שטחים:**
התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה ע"י מחדד מוסמך, לזר בן ציון בתאריך 12.3.98.
20. **ביצוע התכנית:**
התכנית תבוצע תוך 10 שנים ממתן תוקף.

21. טבלת ייעודי שטחים חכירות בנייה:

מצב קיים

ייעוד האזור	מס' חלקה	שטח (מ"ר)	מס' יחיד	מס' קומות	מס' מבנים במגרש	גובה	קווי בניין
אזור מגורים מיוחד	125	3,400	44	6 - 8 ע"ע	שני גושי מבנים הבנויים בקיר משותף	—	כמסומן בתשריט

מצב מוצע

ייעוד האזור	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' יחיד	מס' קומות	מס' מבנים במגרש	גובה	קווי בניין	תכנית
אזור מגורים מיוחד 1	א'	3,175	50	13 15 17	שלושה גושים מחזברים ביניהם	50 55 61	כמסומן בתשריט	25% ממגרש מגורים מיוחד 1 (מגרש א')
שפ"פ 9	ב'	225						
סה"כ		3,400	50					

מצב קיים

שטח על קרקעי במ"ר		שטח תת קרקעי במ"ר	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
5,569	חנייה מקורה	—	מרתפים - 3 מ"ר מחסן ליחיד (מלבד מקלט, חנייה, חדרי הסקה)

מצב מוצע

שטח על קרקעי במ"ר		שטח תת קרקעי במ"ר	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
5,569	קומת עמדים מפולשת בשטח של תכנית קומה ** ממ"ד עילי - 7.5 מ"ר ליחיד בליטות - 4 מ"ר ליחיד חדר טכני על הגג - 30 מ"ר 80 מ"ר לגרעין קומה	—	יותר 2 מרתפים. שטח כולל של המרתפים: 4,700 מ"ר. עבור: חנייה, מחסנים ליחיד, חדרי משחקים, מקלט, חדרי הסקה. מרתפי חנייה בשטח מגרש מגורים מיוחד 1 (מגרש א') למעט קו בניין קדמי

** תכליות מותרות: חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, חדר טכני ומחסנים.

חתימות:

גפן-199
חברת גבנין בע"מ
רח' המד 13 | בית רמזן
פתניה טל. 09-8621430

ב"מ יצחק פז

חתימת יו"ם התכנית

ב"מ יצחק פז

חתימת בעלי הקרקע

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

עדן בר
אדריכלים ומתכנני ערים
טל. 03-5752899

27.4.97

חתימת עורכי התכנית