

23.5.99



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/מק/ 401 / 16 / ז'

שינוי לתכנית מתאר נת / 400 / 7 ולתכנית מפורטת נת / 401 / 16

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' נת/מק/ 401 / 16 / ז'

2. מקום התכנית: מקום: נתניה, קירית נורדאו, רחוב נורדאו.
גוש: 7945
חלקה: 8 (חלק)
מיגרשים: 331-325 עפ"י ת.ב.ע נת / 401 / 16

3. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

4. יזום התכנית: תשלויז השקעות ואחזקות בע"מ
רח'י גלגלי הפלדה 11 הרצליה
טל' 09-9527889

5. עורך התכנית: ד. מורן - י. זיק - אדריכלים
רח'י היצירה 12 רמת גן
טל' 03-6136030

6. שטח התכנית: 13.502 דונם.

7. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

8. מסמכי התכנית: א) 3 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
ב) תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250, 1:17,000 ו- 1:5,000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד (להלן: התשריט).
ג) נספח בינוי מנחה הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: נספח הבינוי).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים כמשמעותו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ב. תוספת קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

ג. תוספת יח"ד מ- 46 יח"ד ל- 108 יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרת עיקריות.

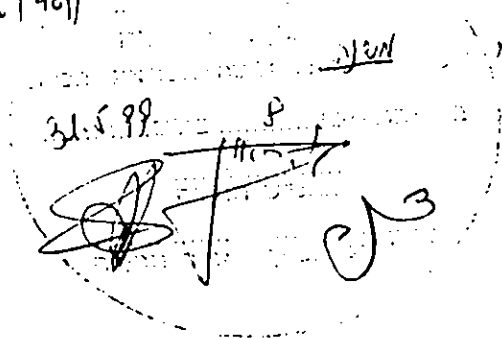
ד. הגדלת שטחים עיקריים ב- 13.5% בהתאם לסעיף 62(א)9.

ה. קביעת קווי בנין.

ו. קביעת שטחי שירות.

ז. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

§ (16/401)



- ח. הבלטת מרפסות בלתי מקורות עד 2 מטר מקו בנין קדמי.
- ט. הסדרת שטחי המגרשים על פי מפה לצרכי רישום המהווה סטייה ניכרת לתכנית נת/ 401 / 16 שבתוקף.
- י. התכנית אינה באה להוסיף זכויות בניה על הקיים.
- יא. אישור קו בנין לדרך ארצית (כביש מס' 2).
10. **כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר נת/ 400 / 7 ותכנית מתאר מפורטת נת/ 400 / 16, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במידה ותתגלה סטייה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, הוראות תכנית זו עדיפות.
11. **מונחים והגדרות:**
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, (להלן: "התקנות"). למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה תהיה המשמעות הרשומה בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. **ססיה מתכנית בינוי:**
תכנית הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית והנה מנחה בלבד למעט מספר קומות מרבי, גובה הבנין וקוי הבנין.
13. **הוראות הבניה:**
א. בכל מגרש ייבנה מבנה אחד בלבד הכולל 12 יח"ד. זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות.
ב. תמהיל יחידות הדיור יהיה כלהלן:
שליש מכמות יחידות הדיור – שטחן העיקרי לא יקטן מ- 72 מ"ר וגינה צמודה.
שליש מכמות יחידות הדיור – שטחן העיקרי לא יקטן מ- 79 מ"ר.
שליש מכמות יחידות הדיור – שטחן העיקרי לא יקטן מ- 77 מ"ר ואופציה לניצול חלל גג בשטח שלא יקטן מ- 45 מ"ר.
ניצול חלל הגג יותנה בקבלת היתר בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, במסגרת היתר הבניה הכללי לבנין או בנפרד.
ג. גובה המבנים לא יעלה על 16 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה לכל מגרש ומגרש.
ד. חדרי יציאה לגג וניצול חלל גג יהיו בהתאם לתכנית נת/ 400 / 7 / 97 / א.
ה. לא תותר בניית מבני עזר במגרש, פרט לחנייה מקורה.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר (ראה הערה ב')		שטחי שירות במ"ר		קרי בנין ב- מ'			מספר קומות	שטח מגרש מינימלי במ"ר
			מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	קדמי	צדדי	אחורי		
אזור מגורים 1א	325-326	13,502	80 מ"ר ליתדות דיור בקומה או 35% בקומה 2) קומות	0	בהתאם להוראות תוכנית נת 7 / 400 /	בהתאם להוראות תוכנית נת 7 / 400 /	5	3	6	2	1,200
	327-331		80 מ"ר ליחידת דיור בקומה או 35% בקומה 2) קומות	0	בהתאם להוראות תוכנית נת 7 / 400 /	בהתאם להוראות תוכנית נת 7 / 400 /	5	3	6	2	
סה"כ			9,451 (ב)						46		

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר (ראה הערה ב')		שטחי שירות במ"ר		קרי בנין ב- מ'			מספר קומות מירבי (ראה הערה א')	הערות	
			מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	קדמי	צדדי	אחורי			
אזור מגורים 1א	1	2,234	1,914	0	300	0	5	3	6	12	3	
	2	1,138	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
	3	1,138	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
	4	1,138	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
	5	1,138	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
	6	1,138	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
	7	1,138	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
	8	1,138	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
	9	3,302	1,170	0	300	0	5	3	6	12	3	
סה"כ		13,502	11,274 (ג)		2,700 (ה)					108		

הערות לטבלאות:

- א. גובה המבנים המופיע בלוח לעיל, מתייחס למספר הקומות המלאות מעל הכניסה הקובעת לבנין ואינו כולל עליות הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות
- ב. השטח העיקרי הקיים מחושב לפי 35% בקומה ב- 2 קומות - סה"כ 70% משטח המגרש
- ג. השטח העיקרי המוצע כולל את כל ההקלות המותרות ע"פ חוק 13.5% = 6% הקלה בשטח + 5% מעלית + 2.5% לכוונה נוספת) סה"כ 83.5% (13.5% + 70%)

ד. הישובי השטחים מתכנסים על תכנית כרידה המהווה רקע לתכנית שנערכה ע"י מודד מוסכך - ירון לור ברחוב תל-חי 6 בנתניה בתאריך 31.8.98.
ה. שיטת השירות יכללו את השטחים שיצודם מוגדר כשטח שירות בתקנות התכנון והכניה/חיישוב שטחים ואח"כ בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992, ובניהם: מקלטים, מרחב סוגן דירתי, מערכות טכניות ומתקני שירות, חורי מכונות, מקום למיכל גז ולאצירת אשפה, מעברים לצורת, הדר בקרה, מהסנים, חנייה, מבואות וחזרי מדרגות, בליטות, וכיו"ב.

14. חנייה: החנייה תוסדר בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חנייה תשמ"ג - 1983, תכנית נת/ 400 / 7 / 87 - חנייה וכפי שיחוקק נעת לעת.

15. חלוקת המגרשים לצורכי רישום: מפה לצורכי רישום למגרשים נפרדים בתחום התוכנית תאושר על ידי הועדה המקומית בהתאם לתכניות והסדרי החנייה שיאושרו על ידי הועדה המקומית ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

16. קיר אקוסטי: אקוסטיקה - ייבנה קיר אקוסטי בתחום המיגרשים לאורך גבולם המזרחי למניעת מטרדי רעש למגורים. גובהו של הקיר, מיקומו, והחומרים שמהם ייבנה יקבעו על ידי הועדה המקומית, בהסתמך על דו"ח אקוסטי מאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה שיוגש עם תכניות הפיתוח לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשות להיתרי בניה. יושם דגש על חומרי הגמר של הקיר לכוון כביש החוף.

17. הוראות שונות:
א. הספקת מים וחשמל, סילוק הביוב והאשפה, ואופן ניקוז המגרשים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.

18. הוראות מיוחדות: האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין, על חשבון היזם.

19. תנאים לקבלת טופס 4:
א. אישור תשריט לצורכי רישום.
ב. סיום בניית הקיר האקוסטי.

20. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

ד. מנחם - י. דיין
אדוואקטים תלמי ערים
רח. העיר 12
טל. 6236030

תשלוח חקעות והחזקות בע"מ

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלף סקרעין ישראלי
תלמי ערים
רח. העיר 12
טל. 6236030

החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלף סקרעין ישראלי
תלמי ערים
רח. העיר 12
טל. 6236030

החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלף סקרעין ישראלי
תלמי ערים
רח. העיר 12
טל. 6236030



עירית נתניה

אגף רישוי ופיקוח

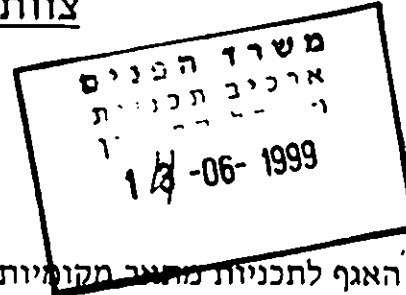


צוות תמיכה אדמינסטרטיבי

כ"ט בסיוון תשנ"ט
13 בינוי 1999

נת/מק/401/16 ז'

Handwritten signatures and notes:
מאלי יוקם
הג'ט א"א



לכבוד מנהל האגף לתכניות מתאר מקומיות מפורטות משרד הפנים ת.ד. 6158 ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: טופס להעברת תכניות לעיון שר הפנים

1. ועדת המשנה לתכנון ולבניה דנה בתכנית נת/מק/401/16 ז' בישיבתה מס' 8 מיום 31.5.99 החליטה לאשר התכנית.
התנאים שנדרשו להפקדת התכנית מולאו.
2. שר הפנים החליט ב-24.3.99 כי התכנית טעונה אישורו.
3. בהתאם לסעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מועברת התכנית לאישור שר הפנים.
4. רצ"ב צילום החלטת המועצה הארצית לענין קווי בנין ואישור מע"צ לקו הבנין לכביש מס' 2.
5. רצ"ב העתק מסמכי התכנית (+) + נוסח ההודעה + החלטת הועדה בדבר אישור התכנית ע"י הועדה.

בכבוד רב,
דליה יהודה

צוות תמיכה אדמינסטרטיבי

העתק: אדר' צ. הופמן - מנהלת צוות תמיכה תכנוני
מ. רובין - מנהלת צוות שירות ומידע
ד. מורן - י. דיק - היצירה 12 ר"ג

אזור התעשייה ק. נורדאו, רח' המלאכה 71 ת.ד. 8335 נתניה
טל: 09-8603170 פקס: 09-8658911