

4011781

הכנית  
התקבל ביום 22.08.00  
מס' תכנית 5/519  
מס' תיק

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
23-08-2000  
נתקבל  
תיק מס'

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**

החלטת הועדה המחוזית משנת 2000

מתכנת המחוז

תאריך

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת מס' נת/5/519

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400 ו- נת/100/ש-1

ולתכניות מפורטות נת/1/519, נת/2/519 ו-נת/3/519

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
27/1/00 מיום 2  
נשיא הוועדה  
מנהל תעודות

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 5/519  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

RECEIVED  
[Stamp]

RECEIVED  
[Stamp]

RECEIVED  
[Stamp]

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת מס' נת/5/519

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, ו- נת/100/ש-1

ולתכניות מפורטות נת/1/519, נת/2/519 ו-נת/3/519

התכנית נערכה עפ"י תקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' נת/5/519.
2. מיקום התכנית:  
מחוז: המרכז  
נפה: השרון  
עיר: נתניה  
גוש: 8265  
חלקות: 205, 206
3. בעלי הקרקע:  
אלקנית פיתוח בע"מ  
רח' הרצל 60 נתניה  
טל: 09-8601850
4. יזום/מגיש התכנית:  
אלקנית פיתוח בע"מ  
רח' הרצל 60 נתניה  
טל: 09-8601850
5. עורך התכנית:  
יסקי אדריכלים ומתכנני ערים -  
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי  
רח' מיטב 6 ת"א 03-5681515
6. שטח התכנית: 3.981 דונם.
7. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
8. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
  1. 3 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: התקנון).
  2. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
  3. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
  - נספח הבינוי מנחה בלבד (למעט חלוקת תוספת השטחים העיקריים בין המפלסים המחייבת בכפוף להוראות סעיף 11 להלן).
  4. נספח חניה בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
9. מטרת התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.  
הגדלת שטחי הבניה העיקריים ב- 1,250 מ"ר ללא שינוי מעטפת הבנין הקיימת, ללא הגדלת מספר הקומות בבנין וללא שינוי בגובה הבנין.

10. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/7/400 ו- נת/100/ש-1, לרבות התקונים לתכנית שאושרו ממזמן לזמן וכן הוראות תכניות מפורטות מס' נת/1/519, נת/2/519, נת/3/519. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות ההוראות תכנית זו.

11. הוראות וזכויות בניה:

מצב מוצע				מצב קיים									
שטחי שרות		שטחים עיקריים		שטח מ"ר	חלקה	גוש	שטחי שרות		שטחים עיקריים		שטח מ"ר	חלקה	גוש
מ"ר	מפלס	מ"ר	מפלס				מ"ר	מפלס	מ"ר	מפלס			
13,849	תת-קרקעי	359	תת-קרקעי	3981	205/206	8265	12,643	תת-קרקעי	9	תת-קרקעי	3981	205/206	8265
3,504	על קרקעי	2,331	על קרקעי מסחר				5,960	על קרקעי	1346	על קרקעי מסחר			
		4,675	על קרקעי דיור מוגן						4760	על קרקעי דיור מוגן			
17,353		7365		3981		סה"כ	18,603		6115		3981		סה"כ

הערות:

- השטחים המפורטים במצב מוצע מבוססים על שינויים בתפרוסת השטחים שבוצעו במסגרת היתרי הבניה הקיימים ושינויים נוספים מוצעים עפ"י תכנית זו.
- מותרת העברת עד 50 מ"ר שטח עיקרי מתוך השטח המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ולהיפך, ובלבד שסה"כ השטח העיקרי לא יעלה על 7,365 מ"ר.
- בהתאם להוראות תכנית מס' נת/2/519: כשינוי מהותי יחשב שינוי בשימושים של המבנה בשטח כולל של יותר מ-10% מעבר למוגדר בתקנות בדבר סטיה ניכרת.

12. תכליות:
- סה"כ השטח למטרות עיקריות יוגדל ב- 1,250 מ"ר באופן הבא:

קומת מרתף 3-  
 תוספת 350 מ"ר למועדון דיירים, הכולל שימוש לחדרי חוגים, חדרי טיפול, אולם התכנסות ושרותי עזר נוספים, כל זאת לשימוש דיירי בית הדיור המוגן הנמצא באותו המבנה.

קומת כניסה + קומה א'  
 תוספת 985 מ"ר להגדלת השטח המסחרי באופן הבא:  
 קומת כניסה כ- 435 מ"ר  
 קומה א' כ- 550 מ"ר  
 מתוך ה- 550 מ"ר בקומה א' - עד 230 מ"ר חנויות בגשר מעל רחוב הפורצים.

קומות דיור מוגן:  
 הקטנה של 85 מ"ר ביחס לסה"כ השטחים המיועדים לדיור מוגן בקומות ב' ואילך בתכנית מס. נת/3/519.

ב. השימושים המותרים בקומות המרתף הם חניה, מקלט, חדרי מכוונות ושרותי הבית, מפקדת הג"א ושרותי רווחה ופנאי לשימוש דיירי בית הדיור המוגן הנמצא באותו מבנה.

ג. השימושים המותרים בקומת הכניסה ובקומה ראשונה הם מסחר ומשרדים וכן מכון כושר, מסעדות ובתי קפה, אולמי תצוגה, בנקים, חנויות כלבו, תרופות ומזון.

ד. השימושים המותרים בשאר הקומות הם מגורים למטרת "דיור מוגן לקשישים" עם שרותים המשמשים את הדיירים, כגון: דירת אם בית, מועדון, מטבח, משרדים, שרותים רפואיים וסיעודיים.

הגדלת שטחי הבניה העיקריים תותר בתנאי שתוספת זו לא כוגעת במס' מקומות החניה כפי שמופיעים בנספח החניה, או במעברים חיוניים כגון: מעלית, חדר מדרגות וכד'.

הסדרי החניה ומספר מקומות החניה יהיו בהתאם לנספח התנועה ובכפוף לתקנו החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

נספח הבינוי הינו מנחה ומראה את הפריסה המקורבת של השטחים העיקריים המבוקשים. יותרו שינויים גאומטריים קלים בגבולות פריסת השטחים כמצוין בנספח הבינוי.

היטל השבחה יוטל כחוק.

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י המודד המוסמך בן-ציון לזר בתאריך 11.1.98 ועודכנה בתאריך 30.7.2000.

התכנית תבוצע תוך כ-5 שנים מיום מתן התוקף.

13. הוראות מיוחדות:

14. תנועה וחניה:

15. סטיה מתכנית הבינוי:

16. היטל השבחה:

17. רישום שטחים:

18. ביצוע התכנית:

19. חתימות:

אס-קניית בתוח בע"מ

בעל הקרקע:

אס-קניית בתוח בע"מ

יוזם התכנית:

יסקי ושות' אס-קניית בתוח בע"מ  
א. יסקי, י. סיון, י. סיון

עורך התכנית:

תאריך: 6.8.00  
נתניה TK/15