

נכדק ונעמו לשנת 1999
 החלטת ועדת המהווי / 19.5.99
 תאריך: _____
 מלגות המהווי

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

מנהל מרחב מרכז-רמלה
 31-05-1999
 תיק מס' _____

מרחב תכנון מקומי נתניה
 תכנית מתאר נת / 750 / 11

שינוי לתכנית מתאר נת / 750, נת / 400 / 7

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מת' / 11 / 750
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הקליטה
 ביום 19.5.99 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

עדכון למתן תוקף 30 מאי 1999

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר נת / 750 / 11

שינוי לתכנית מתאר נת / 750, נת/400/ 7

עפ"י תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וחיתורים.
תיקון התשנ"ב 1992

מחוז - המרכז	1. <u>מסוף התכנית</u>
נפה - השרון	
עיר - נתניה קריית האקדמיה	
גוש - 8006	
חלקות רשומות - 13 (חלק), 28 (חלק).	
מגרשים לפי ת.ב.ע. נת / 750 -	
303, 304, 305, 306, 307, 308, 332	
342, 371, 372	
חלקי מגרש : 341, 601, 602, 604	
גוש חדש - 9901	
חלקות ארעיות - 13, 14, 17, 18, 23, 25, 32, 33, 34, 36	
חלק מחלקות ארעיות : 8, 12, 22, 27	
ד. רוטשטיין - חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ, עיריית נתניה ואחרים	2. <u>בעל הקרקע</u>
ד. רוטשטיין - חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	3. <u>ינוס התכנית</u>
ד. רוטשטיין - חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	4. <u>מגיש התכנית</u>
אהוד קורי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. רח' שלמה המלך 3 תל-אביב 03-5285706	5. <u>המתכנן</u>
58.271 דונם	6. <u>שטח התכנית</u>
מסומנים בתשריט בקו כחול	7. <u>גבולות התכנית</u>
א. 7 דמי הוראות התכנית בכתב ולהלן "תקנון התכנית". ב. תשריט הערוך בק.מ. 1250 : 1 ו- 5000 : 1 (להלן "התשריט") ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 500 : 1 לחק "נספח בינוי". ד. נספח חניה מנחה בק.מ. 500 : 1 (להלן "נספח חניה"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.	8. <u>מסמכי התכנית</u>

על תכנית חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר ;
 נת / 400 / 7 לרבות השינויים שיחולו בה זמן לזמן וכן
 הוראות תכנית נת / 750, במידה ותתגלה סתירה בין
 הוראות תכנית זו לבין תוכניות קיימות אחרות, תיהינה
 הוראות תכנית זו עדיפות.

9. כפיפות לתכניות אחרות :

10. מטרות התכנית :
- א. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 62 א (א) 3.
 - ב. תוספת של 20% יח"ד מ- 438 יח"ד ל- 526 יח"ד, ללא תוספת של שטחים למטרות עיקריות.
 - ג. שינוי תכנית הבינוי מקוטגים ובנייה רוויה לבנייה רוויה.
 - ד. קביעת הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח.
 - ה. תוספת קומות מ- 3- 4 קומות מעל קומת עמודים ל- 5 - 7 קומות מעל דירות גן ו/או קומת עמודים ודירות גן.
 - ו. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך הכל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%, בהתאם לסעיף 62 א (א) 6.
 - ז. קביעת שלבי ביצוע.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה :
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנן שלם לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 2. הגשת תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית (עפ"י פרטים מנחים של תדריך התכנון).
 3. במגרש מס' 17 לא יוצא היתר ללא פתרון גידור מסביב למגרש 18.
 4. אישור תשריט לצרכי רישום.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניצול מלא של השטחים העיקריים ושל 98% משטחי השרות העל קרקעיים.
 6. מספר יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור, לפיכך הקלה במספרי יח"ד תחשב סטיה ניכרת.

12. פרוט מונחים והגדרות :
- בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, להלן "החוק" ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנון".
 מונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו במשמעות הרשומות בצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

טבלת ייעודי שטחים והוראות הבניה - קיים .13

הערות	קווי בנין		שטח מרובי זוויות		מספר מבנים מבני מבני	מספר קומות	מספר יחיד	מספר כנוש מבנים	סבון	שטח בדונם	מספר מונחים		האזור וסימונו בתשריט
	אחורי	צדדי	שטח שירות	שטח לקרי							לפי ח"צ	לפי ח"צ	
<p>1. פרטק לחניה בבתי משותפים מותר כחנת כל שטח הפרש (שטחי שירות) בסוגים טוריים מותר פרטק חניה במלוא התכנית.</p> <p>2. במגרשים אלו יותרו 4 קומות מגורים מעל קומת מסחרית. כל אחד מהמגורים תלוי יותרו פרטק מסחרי 250 מ"ר מסחר (שטח עסקי) בקומת מסחרית. בנוסף יותר פרטק מסחרי או חניה כחנת לכל שטח הפרש.</p> <p>3. קוטני טורי 3 קי - ברחובות המשובכים תכנית בקפי לח"צ לקוטני טורי - 90 מ' או 50% הקטן ביניהם.</p>	5 מ'	3 מ'	לפי	110 מ"ר לח"צ בית משותף	2 בתיים 3 קוטנים משותפים עירוניים ברחובות בטובוס פינתי חותר קומה נוספת בבניה מעל 35%	2 בתיים 3 קוטנים משותפים עירוניים ברחובות בטובוס פינתי חותר קומה נוספת בבניה מעל 35%	23 בתיים 3 קוטנים משותפים סה"כ 26 יחיד	F 2	2.307	32	303	הערה 3.1	מגורים ב- צפיות בנונית (תכלית)
	5 מ'	3 מ'	לפי	120 מ"ר לח"צ	4 בתיים 12 קוטנים משותפים ברחובות המשולבים סה"כ 16	2 בתיים 4 קוטנים משותפים ברחובות המשולבים סה"כ 5	42 בתיים 13 קוטנים משותפים סה"כ 55 יחיד	304	5.017	34	304	הערה 3.1	
	5 מ'	3 מ'	לפי	19,000 מ"ר	6 בתיים 13 קוטנים משותפים ברחובות המשולבים סה"כ 19	78 בתיים 12 קוטנים משותפים סה"כ 90 יחיד	78 בתיים 12 קוטנים משותפים סה"כ 90 יחיד	305	8.360	25	305	הערה 3.2	
<p>3. קוטני טורי 3 קי - ברחובות המשובכים תכנית בקפי לח"צ לקוטני טורי - 90 מ' או 50% הקטן ביניהם.</p>	5 מ'	3 מ'	לפי	110 מ"ר לח"צ בית משותף	6 בתיים 16 קוטנים משותפים סה"כ 25	6 בתיים 16 קוטנים משותפים סה"כ 25	84 בתיים 16 קוטנים משותפים סה"כ 100	F 3	9.272	17	306	הערה 3.2	מגורים ב- צפיות בנונית (תכלית)
	5 מ'	3 מ'	לפי	120 מ"ר לח"צ בית משותף	7 בתיים 15 קוטנים משותפים סה"כ 22	7 בתיים 15 קוטנים משותפים סה"כ 22	100 בתיים 15 קוטנים משותפים סה"כ 115	10.643	14	307	הערה 3.1		
	5 מ'	3 מ'	לפי	28750 מ"ר	4 בתיים 7 קוטנים משותפים סה"כ 11	45 בתיים 7 קוטנים משותפים סה"כ 52	45 בתיים 7 קוטנים משותפים סה"כ 52	4.865	13	308	הערה 3.1		

טבלת יעודי שטחים והוראות הבניה - מוצע

הערות	קווי בנין			שטח בניה כולל במ"ר בכל הקומות		מספר מנוש	מספר קומות	מוצע		סכנו	שטח כדווים	כיספר מנושים		האזור וסימוני בתשרים
	אחורי	צידי	קדמי	שטח עיקרי	שטח שעות			מספר יח"ד	מספר יח"ד			יח"ד	לפי ת.ב.ע	
<p>1. אזור זה כולל את טיפוס הבתים הנאים:</p> <p>2. בתני קומה אחת מעל דירות גן ודירות גג ("בתים משותפים")</p> <p>3. בתני קומה אחת מעל דירות גן ודירות גג ("בתים משותפים")</p> <p>4. מרתף לחניה בבתים המשותפים מותר מתחת 80% משטח המגרש (שטחי שרות)</p> <p>5. במגרשים אלה יותרו 7 קומות מעל קומה מסחרית ודירות גג. ככל אחד מהמגרשים הללו יותר 250 מ"ר משחר (שטח עיקרי) בקומה מסחרית בנוסף יותר מרתף מסחרי או חניה מתחת ל-80% משטח המגרש</p> <p>6. בהתאם לתכליות גני ילדים באשור הועדה המקומית</p>	5 מ'	3 מ'	לפי תשרים	20 מ"ר למ"ר מעל הקרקע	2633 מ"ר	2 מבנים בבניה רוויה בקיר משותף	7-5 מעל דירות גן + דירות גג (הערה 1)	28 יח"ד כבניה רוויה כולל 3 דירות גן	32	F 2	2.307	303	אזור בתשרים	
	4,120 מ"ר	סה"כ 5	3 מבנים בבניה רוויה	עד 7 מעל דירות גן + דירות גג (הערה 1)	72 יח"ד כבניה רוויה כולל 6 דירות גן	34	5.017	304	הערה (4)	צפיפות	8.360	305	הערה (4)	ביוות
	9871 מ"ר	6 מבנים בבניה רוויה	עד 7 קומות מעל דירות גן וחיות מסחריות ועוד דירות גג (הערות 1, 4, 2)	106 יח"ד כבניה רוויה כולל 12 דירות גן	25	8.360	305	הערה (4)	הערה (4)	ביוות	9.272	306	הערה (4)	(הכלת) קטע II
	13,280 מ"ר	5 מבנים בבניה רוויה	7 קומות מעל דירות גן + דירות גג	144 יח"ד כבניה רוויה כולל 10 דירות גן	14	9.143	307	הערה (4)	הערה (4)	ביוות	4.865	308	הערה (4)	ביוות
	5,990 מ"ר	4 מבנים בבניה רוויה	6-5 קומות מעל דירות גן + דירות גג	64 יח"ד כולל 7 דירות גן	2	1.5	1.5	הערה (5)	הערה (5)	ביוות	1.5	308	הערה (5)	ביוות
9096 משטח המגרש	מסך 20%	הועדה המקומית באישור	2 קומות	2	9096	המקומית הועדה באישור	2 קומות	2	1.5	1.5	1.5	1.5	הערה (5)	ביוות

14 הוראות בניה

א. אזור מגורים ב'

השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת; מגרשים 303 עד 308 ועד בכלל, הינו אזור מגורים ב' וחלות לגביו ההוראות הבאות;
תכליות מותרות 1.א.

1.1.א. מרתפים

במסגרת שטחי שרות יותרו מרתפים לחניה ולמחסנים מתחת לשטח המגרש במגרשים 303, 304, 307, 308. במגרשים 305, 306, יותר מרתף מסחרי ומחסנים או חניה מתחת לשטח המגרש בכפוף להוראות סעיף 2.1.א.
תכסית קרקע ללא בינוי תת-קרקעי ועל קרקעי לא תקטן מ- 20%.

3.1.א. קומת הכניסה לבנין

במסגרת שטחים עיקריים יותרו מגורים (דירות גן).
במסגרת שטחי שרות יותרו מחסנים ומתקנים טכניים.
סה"כ יותרו 52 דירות גן לפי הפרוט כדלקמן;
מגרש 303 - 3 דירות גן
מגרש 304 - 6 דירות גן
מגרש 305 - 12 דירות גן
מגרש 306 - 14 דירות גן
מגרש 307 - 10 דירות גן
מגרש 308 - 7 דירות גן

4.1.א. שטח יחידת דיור

גודל יח' דיור ממוצעת יהיה 99 מ"ר עד 105 מ"ר ויכלול שטח עיקרי וממ"ד.

5.1.א. בקומות

במסגרת שטחים עיקריים יותרו מגורים בלבד.

6.1.א. גג

במסגרת שטחים עיקריים יותר דירות גג, בנסיגה חלקית מהיקף הקומה. יתרת שטח הגג ישמש כמרפסת לא מקורה.

2.א. גובה בנינים

הבנייה הרוויה מבוססת על 4 סוגי מבנים מבחינת גובה. הגבהים מתייחסים לגובה ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד למפלס הכניסה הקובעת לדירת הגג ועד בכלל. ולא כוללים מבני עזר על הגג; מעקות וכיו"ב.
עד 3 קומות בגובה שלא יעלה על 6.5 מ'.
עד 6 קומות בגובה שלא יעלה על 16.0 מ'.
עד 7 קומות בגובה שלא יעלה על 19.0 מ'.
עד 9 קומות בגובה שלא יעלה על 25.0 מ'.

3.א. מספר מבנים במגרש

1.3.א. מספר המבנים במגרש הינו בהתאם למצוין בטבלת ייעודי שטחים והוראות הבניה המוצעת.
2.3.א. המרחק המינימלי בין בנין לבנין לא יפחת מ- 6 מ'.

4.א. חזית מסחרית במגרשים 305 306

1.4.א. תותר הקמת חזית מסחרית במגרשים הנ"ל.
2.4.א. יותר מרתף מסחרי ו/או מרתף חניה.
3.4.א. בקומת הכניסה לבנין יותר שטח מסחר בשטח של 250 מ"ר.

5.א. שטחי גינון ונוי

- 1.5.א. סה"כ שטחי הגינון בכל מגרש יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2.5.א. תכנית קרקע פנויה לגינון לכל מגרש תהיה לפחות 30 %.

15. הוראות לש.צ.פ.

בתחום מגרש 342 תשמר הבאר הקיימת וסביב המגרש תוקם גדר הפרדה על חשבון היזם.

16. הוראות לש.ב.צ.

תותר בניית גני ילדים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

17. הוראות לש.פ.פ.

בשטח המסומן בתשריט כש.פ.פ עם זיקת הנאה לציבור תרשם בפנקסי המקרקעין, זיקת הנאה לציבור, שטח זה יגונן ותותר בו הצבת מתקני משחק לילדים.

18. רישום שטחים

- 17.1 האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת התשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין יהיו על חשבון יוזם התכנית.
17.2 התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה ע"י מודד מוסמך, בתאריך 25.3.98.

19. תנועה וחניה

- 18.1 על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, נת/ 400 / 7 / 87 - חניה, פרט לכך יחולו הוראות תכנית נת / 750 על תיקוניה.
18.2 הכניסות והיציאות של כלי הרכב יהיו כמצוין בנספח התנועה. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שהן מסומנות בתשריט, באישור גורמי התנועה המוסמכים, לא יהוו שינוי לנספח התנועה.
18.3 מגרש מס' 14 ייתן את כל פתרונות החניה בתוך מגרשו, גם אם יהיה צורך בבניית מפלס תת-קרקעי נוסף. אם ישונה תקן החניה לפני מתן ההיתר תוגש תכנית בהתאם.
18.4 50 % לפחות מהחניות יהיו תת-קרקעיות.

20. שלביות ביצוע

לא יינתן היתר בניה לבנין הראשון שיבנה במבטן F3 קודם למתן היתר בניה למבנה גן הילדים. כמו כן, לא יינתן טופס 4 - אישור חיבור חשמל ומים לבנין הראשון שייבנה במבטן F3 קודם למתן טופס 4 למבנה גן הילדים.

21. התאמת תשתיות

עלות התאמת התשתיות על חשבון יזם התכנית.

22. היטל השבחה

על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

ד. א. ש. ט. י. ו.
חברה לענפי הנדסה
בשרון בע"מ

חתימת יוזם התכנית

ד. א. ש. ט. י. ו.
חברה לענפי הנדסה
בשרון בע"מ

חתימת בעל הקרקע

אהוד קרוי

א. ד. מ. י. ג. ל. י. ה.
ומתבונני עליהם/ בצי

חתימת המתכנן