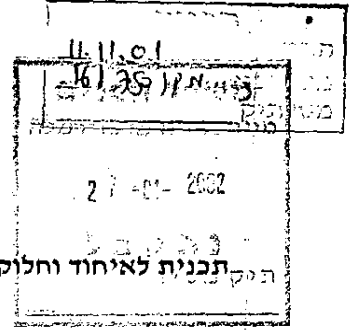


מחוז: המרכז
נפה: שרון

מרחב תכנון מקומי: נתניה
תכנית שינוי מתאר מקומית מס': נת/מק/16/750
שינוי לתכנית מתאר מקומית: נת/750
שינוי לתכנית מתאר: נת/7/400

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



1. שם התכנית:

תכנית שינוי מתאר מקומית מס': נת/מק/16/750
שינוי לתכנית מתאר: נת/7/400
שינוי לתכנית מתאר מקומית: נת/750
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

2. מקום התכנית:

מחוז: המרכז
נפה: שרון
מקום: נתניה, מזרח העיר (שכונת עמליה).

3. גושים וחלקות:

גוש: 8007 ח.חלקות: 58-65
גוש: 7933 ח.חלקות: 106, 101, 98, 96
גוש: 9904 (גוש ארעי לפי תלצ"ר) ח.ארעיות: 24-27, 12-14
ח.חלקה ארעית: 18
גוש: 9905 (גוש ארעי לפי תלצ"ר) ח.חלקות ארעיות: 3-5, 7-9, 11-13, 15, 16, 23-20
ח.חלקות ארעיות: 1, 10, 17
מגרשים ע"פ נת/750: 14, 15, 20, 22, 31, 36-41, 49, 62-64, 97, 98, 117, 234, 236
חלקי מגרשים: 242, 241, 503, 507, 510, 511

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול.

5. שטח התכנית:

72.958 דונם.

6. מסמכי התכנית:

א. 5 דפי הוראות בכתב אלה, הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה וטבלת הקצאה (להלן: התקנון).
ב. תשריט הערוך בקניימ 1:1000, 1:5000, 1:30,000 (להלן: התשריט).
ג. תכנית בינוי מנחה בקניימ 1:1000 (להלן: נספח מס' 1 - נספח בינוי).
ד. תכנית תנועה וחניה מנחה בקניימ 1:500 (להלן: נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה).
ה. תכנית פיתוח מנחה בקניימ 1:1000 (מסמך לא מחייב).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל וחוכרים.
דרך פי"ת 88 ת"א. טל. 03-5638383

8. יוזם ומגיש התכנית:

דנקר בניה ופיתוח בע"מ
רח' בצלאל 28 רמת-גן. טל. 03-6112222 פקס. 03-6122216

9. המתכנן:

אדם איל דני איל אדריכלים.
סירקין 34 ת"א. טל. 03-5226524 פקס. 03-5224043 רשיון מס': 01625, 37223

10. מטרות התכנית:

א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם לסעיף 62 א(א)(1) לחוק.
ב. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62 א(א)(6) לחוק.
ג. הגדלת מס' יחיד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62 א(א)(8) לחוק.
ד. הגדלת שטחים ציבוריים בהתאם לסעיף 62 א(א)(3) לחוק.
ה. שינוי שטחי מסחר באזור מגורים ג' לשטח מגורים באותו אזור ללא הגדלת שטחי המגורים ביותר מ-50% בהתאם לסעיף 62 א(א)(6) לחוק.
ו. שינוי קוי בנין בהתאם לסעיף 62 א(א)(4) לחוק.
ז. הגדלת מס' קומות בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק.
ח. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א(א)(5) לחוק.



<p>בתכנית זו תהיה לכל המונחים משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (להלן "החוק") או עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל (להלן "התקנות"). מונחים שאינם נכללים באלה יהיו במשמעויות הרשומות בצידי. אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.</p>	<p>11. <u>פרוט מונחים והגדרות:</u></p>
<p>א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/750/ ותכנית מתאר מקומית נת/750 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה או שינוי בין הוראות תכנית זו, על נספחיה, לבין התכניות הנ"ל, תהייה הוראות תכנית זו, על נספחיה, עדיפות.</p>	<p>12. <u>יחס לתכניות תקפות או מופקות:</u></p>
<p>א. הוצאת היתרי בניה תעשה רק בהתאם ל"תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" למגרשים שתאושר ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שבנספח הבינוי. ב. על תכנית זו לכלול מיקום לנטיעת עצים בוגרים לאורך כל קווי הבנין הקדמיים בכל תחומי התכנית במרחק של 8 מ' בממוצע, וכן הנחיות לגבי גדרות הפרדה. ג. אישור תשריט לצרכי רישום אצל המודד המחוזי, כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ד. תנאי למתן היתר בניה למבנה האחרון בתחום התכנית יהיה רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין. ה. הצמדת המחסנים ליחיד ו/או רישום המחסנים כרכוש משותף.</p>	<p>13. <u>תנאים למתן היתרי בניה:</u></p>
<p>א. 1. תותר בניה למגורים, חניה, מתקנים טכניים, אחסנה לדיריים ו/או מתקנים לשרות ולרווחת הדיריים בכל הקומות. תותר הצמדת גינות לדירות גן וגגות/מרפסות לדירות גג. 2. מספר קומות כמפורט בטבלת הזכויות ובנספח הבינוי, ובנוסף- חדרי יציאה לגג מהקומות העליונות (כלול בשטח). 3. מספר יחיד ושטח דירות ממוצע כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה וע"פ התמהיל שלהלן: כ- 208 יחיד ששטחן לא יפחת מ- 84 מ"ר שטח עיקרי. כ- 208 יחיד ששטחן לא יפחת מ- 96 מ"ר שטח עיקרי. כ- 89 יחיד ששטחן לא יפחת מ- 107 מ"ר שטח עיקרי. כ- 89 יחיד ששטחן לא יפחת מ- 114 מ"ר שטח עיקרי. 4. תותר בניית מרתף, מבנה לחניה, אחסנה, מתקנים טכניים ושנאים בקו בנין 0. 5. מרחק בין זוג בניינים באותו מגרש (למעט מרפסות וזיזים) לא יפחת מ- 10 מ'. 6. שטח פתוח (ללא מבנה עילי או חניה)- עפ"י נת/750 - 20% משטח המגרשים. 7. שטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ראה סעיף נפרד. 8. לא תותר הקמת גדר בין שטחי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לשצ"פ הגובל.</p> <p>א. 1. על פי נת/750. 2. תותר הקמת פרגולות, מתקנים טכניים, מיסעות וחניה לציבור. 3. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית. 4. תכנון וביצוע של הגינון, הריצוף והתאורה במגרשי השצ"פ 1204-1201 יהיה עח"ש יוזם התכנית.</p>	<p>14. <u>תכליות מותרות והוראות בניה:</u></p> <p>אזורים מגורים ב,ג:</p> <p>ג. על פי נת/750. דרכים משולבות שצ"פ:</p>
<p>ג. על פי נת/750. שטח למבני ציבור: ד. על מגרש מס' 63 חלות כל הוראות זכויות תכנית נת/750 על תיקוניה, למעט הכניסה לחניה שתהא עפ"י נספח התנועה והחניה (נספח 2) ולמעט קו בנין צידי לכוון מגרש מס' 1004 עפ"י המפורט בתשריט. אי לכך, מגרש 63 לא נכלל בטבלת זכויות והוראות בניה למצבים קיים ומוצע.</p>	<p>ג. על פי נת/750. שטח למבני ציבור: ד. על מגרש מס' 63 חלות כל הוראות זכויות תכנית נת/750 על תיקוניה, למעט הכניסה לחניה שתהא עפ"י נספח התנועה והחניה (נספח 2) ולמעט קו בנין צידי לכוון מגרש מס' 1004 עפ"י המפורט בתשריט. אי לכך, מגרש 63 לא נכלל בטבלת זכויות והוראות בניה למצבים קיים ומוצע.</p>
<p>א. השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו שטחים מגוונים שתכנונם, בתאום ובשילוב עם השצ"פ הגובל (ללא גדר הפרדה) ובאישור הועדה המקומית, יעשה ע"י אדריכל נוף מטעמו ועל חשבונו של יוזם התכנית. ב. תותר הקמת פרגולות, מתקנים טכניים, חדרי השנאה, שבילים ומשטחים מרוצפים. ג. ניתן לשנות את גבולותיו ומיקומו של השטח המסומן לזיקת הנאה בנספח הבינוי בעת אישור תכנית הבינוי על ידי הועדה המקומית ובלבד ששטחו לא יפחת מהמפורט בטבלה שבנספח הבינוי ובלבד שישאר בצמוד לשצ"פ ויהווה יחידה תכנונית ירוקה אחת איתו. ד. תכנון וביצוע השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תהיה עח"ש יוזם התכנית. ה. תחזוקת השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה להולכי רגל תהיה עח"ש יוזם התכנית עד לקבלת "טופס 4" לבנין האחרון במגרש. ו. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין בעת הרישום על ידי בעל הנכס ועל חשבונו.</p>	<p>15. <u>זיקת הנאה למעבר הולכי-רגל:</u></p> <p>א. השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו שטחים מגוונים שתכנונם, בתאום ובשילוב עם השצ"פ הגובל (ללא גדר הפרדה) ובאישור הועדה המקומית, יעשה ע"י אדריכל נוף מטעמו ועל חשבונו של יוזם התכנית. ב. תותר הקמת פרגולות, מתקנים טכניים, חדרי השנאה, שבילים ומשטחים מרוצפים. ג. ניתן לשנות את גבולותיו ומיקומו של השטח המסומן לזיקת הנאה בנספח הבינוי בעת אישור תכנית הבינוי על ידי הועדה המקומית ובלבד ששטחו לא יפחת מהמפורט בטבלה שבנספח הבינוי ובלבד שישאר בצמוד לשצ"פ ויהווה יחידה תכנונית ירוקה אחת איתו. ד. תכנון וביצוע השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תהיה עח"ש יוזם התכנית. ה. תחזוקת השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה להולכי רגל תהיה עח"ש יוזם התכנית עד לקבלת "טופס 4" לבנין האחרון במגרש. ו. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין בעת הרישום על ידי בעל הנכס ועל חשבונו.</p>

16. **תנועה וחניה** א. הסדרי החניה, הכניסות והיציאות ומספר מקומות החניה הדרושים יהיו עפ"י עקרונות נספח התנועה והחניה (נספח מס' 2) ובהתאם להוראות תכנית נת/750 על תיקוניה.
- ב. פיתרון החניה למגרש מס' 62 יקבע בעת הגשת תוכנית להוצאת היתר בניה.
17. **נספח הבינוי** א. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הוראות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני שהינן מחייבות. ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבינוי ובלבד שרוח התכנון הכללית לא תפגע וכן יישמר השטח המותר לבניה, קוי בנין וווראות הבניה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה, וכן יישמר שטחם של האזורי המוגדרים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל עפ"י המופיע בטבלה שבנספח הבינוי.
- ב. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הוראות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני שהינן מחייבות. ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבינוי ובלבד שרוח התכנון הכללית לא תפגע וכן יישמר השטח המותר לבניה, קוי בנין וווראות הבניה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה, וכן יישמר שטחם של האזורי המוגדרים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל עפ"י המופיע בטבלה שבנספח הבינוי.
18. **הוראות מיוחדות:** א. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין יהיו על חשבון יוזם התכנית.
- ב. מס' יח"ד הקבוע בתכנית (616 יח"ד) משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראווה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב כסטיה ניכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית, תשכ"ז).
19. **רישום שטחים:** א. התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על ידי מודד מוסמך: אברהם דיאמנט בתאריך: 23.12.2000.
20. **התאמת תשתיות:** א. עלות התאמת תשתיות על חשבון יוזם התכנית.
21. **היטל השבחה:** א. על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.
22. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים:**

קוי בנין (מ"א)		שטחי בניה (מ"ר)										
א	צ	ק	שטח שירות מתחת 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מעל 0.00 (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי מתחת 0.00 (מ"ר)	שטח עיקרי מעל 0.00 (מ"ר)	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	שטח מגרש מינמלי (דונם)	מספר מגרש קיים	יעוד קרקע וסימונו בתשריט
5	3	ל פ י ת ש ר י ט	יותר מרתף חניה מתחת לכל שטח המגרש (2)	20 מ"ר ליח"ד	2750 960 4510 840 2530 960 5170 7260 5390 2860 2860 4400 6930 6380	אין	110 לדירה 120 לקוטג' 110 לדירה 120 לקוטג' 110 לדירה 120 לקוטג' 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה 110 לדירה	4 קומות + ק"ע (1)	+ 25 8 יח' קוטג' + 41 7 יח' קוטג' + 23 8 יח' קוטג' 47 66 49 26 26 40 63 58	1.0	14 15 20 22 31 36 37 38 39 40 41	מגורים ב' (תכלת)
					53,800				487			סה"כ מגורים ב'
4	3 או 0 (4)	ל פ י ת ש ר י ט	יותר מרתף חניה מתחת לכל שטח המגרש	15 מ"ר ליח"ד	2860 250 2310 2860 250	אין	110 לדירה + 250 מ"ר מסחר 110 לדירה 110 לדירה + 250 מ"ר מסחר	6 קומות + ק"ע (1)	26 21 26	0.8	59 62 64	מגורים ג' "בתי שדרה" (צהוב)
					8,530 (3)				73			סה"כ מגורים ג'
					62,330				560			סה"כ

- הערות:**
- (1) בטיפוס בית פינתי תותר קומה נוספת בפינה על 35% משטח הקומה, כן יותרו חדרי יציאה לגג מדירות העליונות.
 - (2) בקוטגיים הטוריים מותר מרתף לחניה במלוא התכסית.
 - (3) במגרשים 59, 64 יותרו 250 מ"ר מסחר בחזית מסחרית בק. קרקע.
 - (4) יותר קו בנין 0 לכוון שטח המוגדר כ"בעל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל".

קוי בנין (מ"א) (3)			שטחי בניה (מ"ר)								
א	ב	ג	שטח שירות מתחת (מ"ר)	שטח שירות מעל 0.00 (מ"ר) (2)	סה"כ שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי מתחת (מ"ר)	מס' קומות מירבי	מס' יחיד	שטח מגרש מינמלי (דונם)	מספר מגרש חדש	יעוד קרקע וסימונו בתשריט
4	3	ל פ י	יותר מרתף חניה מתחת לכל שטח המגרש	20 מ"ר ליחיד	10074	אינ	קרקע + 6 ק. (1)	96	1.0	1001	מגורים ב' (תכלת)
					10074			96		1002	
					3777			36		31	
					4827			46		1003	
					7660			73		1004	
					10493			100		1005	
					7660			73		1006	
					54,565			520			סה"כ מגורים ב'
4	3	ל פ י	לפי הוראות נת/750 יותר מרתף חניה מתחת לכל שטח המגרש	15 מ"ר ליחיד	2938	אינ	קרקע + 8 ק. (1)	28		59	מגורים ג' (צהוב)
					1889			18		62	
					2938			28		64	
					7,765			74			סה"כ מגורים ג'
					62,330			594 (6)			

הערות:

- בבית פינתי תותר קומה חלקית נוספת - ראה פרוט גבהים מותרים בנספח הבינוי. תותר בניית דירות גן בקרקע.
- שטחי השרות, כולל הגדרת שטחי אחסנה, עבור אזורי המגורים ב' ו-ג' יעודכנו בכפוף לשינויים שיחולו בהוראות תכנית נת/750 על תיקוניה וללא צורך בהפקדה נוספת של תכנית זו.
- לפי המפורט בטבלה, או לפי המסומן בנספח הבינוי. תותר בליטה מק.ב. של מרפסות, עמודי מרפסות וחלקי בנין זיזיים בשעור 40%.
- 3 מ' לשצ"פ.
- תותר העברת יחידות וואו שטחי בניה בין מגרשים למגורים (ב' וואו ג'), ובלבד שישמר סך הזכויות הכוללות.
- תותר הגדלת כמות יחיד עד ל- 616 יח' (10% תוספת ביחס ל- 560) במסגרת סה"כ השטחים העקריים המותרים לבניה, במסגרת תכנית הבינוי והבקשות להיתרי בניה.

24. טבלת הקצאה:

מצב מוצע				מצב קיים									
חלק	שטח המגרש	יעוד	חוכרים	בעלים	מגרש	חלק	שטח המגרש	יעוד	חלקה	גוש	חוכרים	בעלים	מגרש
1/1	7818	מגורים ב'	דנקר	ממיי	1001	1/1	3233	מגורים ב'	14	9904	דנקר	ממיי	14
1/1	1346	ד.משולבת	ע.נתניה	ממיי	1101	1/1	4569	מגורים ב'	12	9904	דנקר	ממיי	15
1/1	637	שצ"פ	ע.נתניה	ממיי	1201	1/1	1984	ד.משולבת	13	9904	ע.נתניה	ממיי	234
1/1	7823	מגורים ב'	דנקר	ממיי	1002	1/1	3242	מגורים ב'	26	9904	דנקר	ממיי	20
1/1	1353	ד.משולבת	ע.נתניה	ממיי	1102	1/1	4569	מגורים ב'	24	9904	דנקר	ממיי	22
1/1	639	שצ"פ	ע.נתניה	ממיי	1202	1/1	1992	ד.משולבת	25	9904	ע.נתניה	ממיי	236
1/1	3759	מגורים ב'	דנקר	ממיי	1003	1/1	4582	מגורים ב'	13	9905	דנקר	ממיי	36
1/1	5849	מגורים ב'	דנקר	ממיי	1004	1/1	2487	מגורים ב'	11	9905	דנקר	ממיי	37
1/1	1997	שצ"פ	ע.נתניה	ממיי	1204	1/1	2547	מגורים ב'	16	9905	דנקר	ממיי	38
						1/1	1999	ד.משולבת	12	9905	ע.נתניה	ממיי	241
1/1	8574	מגורים ב'	דנקר	ממיי	1005	1/1	3757	מגורים ב'	7	9905	דנקר	ממיי	39
1/1	5874	מגורים ב'	דנקר	ממיי	1006	1/1	6158	מגורים ב'	9	9905	דנקר	ממיי	40
1/1	2631	שצ"פ	ע.נתניה	ממיי	1203	1/1	4578	מגורים ב'	15	9905	דנקר	ממיי	41
						1/1	2603	ד.משולבת	8	9905	ע.נתניה	ממיי	242
				סה"כ	48,300			סה"כ	48,300				

- הערות: 1. הגושים והחלקות המפורטים בטבלת ההקצאה הנם גושים וחלקות ארעיים עפ"י תלצ"ר.
 2. מינוח הטבלה: ממיי=מנהל מקרקעי ישראל, דנקר=חב' דנקר בניה ופיתוח בע"מ, ע.נתניה=עיריית נתניה, ד.משולבת=דרך משולבת

חתימות

	<p>בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל וחוכרים.</p>
<p>תאריך: _____</p>	<p>יום ומגיש התכנית: דנקנר בניה ופיתוח בע"מ.</p>
<p>תאריך: 08/11/2001</p> <p>דנקנר בניה ופיתוח בע"מ</p>	<p>המתכנן: אדם איל דני איל אדריכלים.</p>

אשורים

--