

27/4/03

- 1 -

מרחב תכנון מקומי נתניה  
תכנית מפורטת נת/6/750/ג'

תכנית  
התקבל ביום 4.8.03  
מס' תכנית 216/92  
יק 6/750/נת/במ/6/750/נת

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/93/7/400 ולתכנית מתאר מקומית נת/במ/6/750/נת  
איחוד מגרשים בהסכמה, עפ"י פרק ג' סעיף ז', לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
מיום 31.12.03  
מהנדס העיר

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
2003-08-06  
נתקבל  
תיק מס':

- 1. מקום התכנית : מחוז נפה
- המרכז : השרון
- נתניה : 8006
- 12 (חלקה פוצלה) : 2, 3, 17, 18, 21
- מגרשים עפ"י : נת/במ/6/750
- חלקות סופיות : 38, 39, 49, 50, 142 (לפי רישום חדש)
- מיקום : מזרח נתניה. פינת הרחובות דגניה, הרטום ושפיגלמן.

- 2. בעל הקרקע : "דירות נ. שקד" - הנציג כיכר העצמאות 12, נתניה טל' 09-8616966  
פקס' 09-8334689  
"גרין טרי פרופרטי" כיכר העצמאות 12, נתניה טל' 09-8616966  
פקס' 09-8334689

- 3. היוזם/מגיש : "דירות נ. שקד" - הנציג כיכר העצמאות 12, נתניה טל' 09-8616966  
פקס' 09-8334689  
"גרין טרי פרופרטי" כיכר העצמאות 12, נתניה טל' 09-8616966  
פקס' 09-8334689

- 4. המתכנן : אדריכל חיימי שניידר שד' בנימין 60 נתניה טל' 09-8616024  
מס. רשיון 28678 פקס' 09-8320936

5. שטח התכנית : 8.670 ד'

6. גבול התכנית : כמסומן בתכנית בקו כחול

7. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות בכתב הכולל טבלת זכויות בנייה (להלן : התקנון).  
ב. תשריט בקנה מידה 1 : 500 1 : 1250 (להלן התשריט).  
ג. 2 גליונות נספח בינוי - מחייב (להלן נספח מס' 1).  
ד. 1 גליון נספח תנועה (להלן נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית: א. איחוד מגרשים בהסכמה, עפ"י פרק ג' סעיף ז', לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 216/92  
התכנית מאושרת מס' 193/03  
סעיף 108 ג' לחוק  
מתאריך 19.3.03  
יו"ר הועדה המחוזית

- ז. קביעת קווי בנין.  
 ח. קביעת תכנית קרקע מכסימלית.  
 ט. קביעת הוראות לבריכת שחייה.  
 י. קביעת מבנים להריסה.

9. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/93/7/400 ותכנית מתאר מקומית נת/במ/6/750 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. פרוט 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 "תקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. הוראות בניה : א. על המגרש יבנו עד 4 בנינים בלבד.  
 ב. זכויות הבניה, קווי הבניה והמרחק המינימלי בין הבנינים יהיו בהתאם לטבלת הוראות זכויות הבניה ונספח הבנוי.  
 ג. תכנית קרקע מכסימלית לבנין - עד 550 מ"ר.  
 ד. מפלס גג עליון של הבנינים לא יעלה על 33.5 מ' מעל ל-0.00. הגובה הסופי של הבנינים, כולל חללים טכנים על הגג וקולטי שמש, לא יעלה על 40.5 מ' מעל ל-0.00.  
 ה. גובה מכסימלי של הגדרות הקדמיות - 60 ס"מ. גובה גדרות צדדיות - בהתאם לתכנית בינוי מאושרת. גובה גדרות לבריכה - בהתאם לנת/93/7/400.  
 ו. פתוח המגרש בהתאם לתכנית בינוי מאושרת. סך השטח המגוון בתחום המגרש לא יפחת מ-26% (כולל שטחי הבריכה הלא בנויים ובנוסף למגרשי השצ"פ 1004 ו-1006).  
 ז. תותר בנית מחסנים במסגרת שטחי השרות המותרים, בקומת הכניסה ובמרתפים בלבד, בגודל שלא יפחת מ-3 מ"ר למחסן.  
 ח. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתחום הבנינים.  
 ט. מערכות למזוג אויר ולחימום יוסתרו.  
 י. חומרי גמר כפי שמופיע בתכנית הבינוי.  
 יא. תמהיל דירות:

סה"כ	D	**C	**B	**A	בנין * גודל דירות
30 יח"ד 22%-	—	—	14 יח"ד	16 יח"ד	מינ' 68 מ"ר, 3 חדרים
90 יח"ד - 66%	32 יח"ד	28 יח"ד	14 יח"ד	16 יח"ד	מינ' 86 מ"ר, 4 חדרים
16 יח"ד - 12%	4 יח"ד	4 יח"ד	4 יח"ד	4 יח"ד	מינ' 125 מ"ר, 5 חדרים
136 יח"ד - 100%	36 יח"ד	32 יח"ד	32 יח"ד	36 יח"ד	סה"כ

\* שטח עיקרי ללא ממ"ד (בדירות אלו הממ"ד מתוכנן כחדר למגורים) וללא מרפסת שרות.  
 \*\* בנינים B, A ו-C קיבלו היתר בניה, עפ"י ת.ב.ע. בתוקף.

12. בריכות שחייה: א. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בשטח החצר המשותפת בהתאם לנספח הבינוי.

- ב. קווי הבנין זכיויות הבנין לבריכה – בהתאם לטבלת הוראות זכיויות הבניה.
- ג. שולי הבריכה המרוצפים יכולים להיות מעבר לקווי הבנין של הבריכה.
- ד. תותר הקמת 2 בריכות: בריכה ראשית ובריכת פעוטות, באישור משרד הבריאות ובהתאם לתנאים והוראות תכנית המתאר נת/93/7/400 ובהתאם לתקנות ותיקונים אחרים שיאושרו מזמן לזמן.
- ה. לא יותר קירו לבריכה.

13. טבלאות הוראות זכיויות בניה :

מצב קיים :

קווי בניין מינימליים	חזית	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מס' ק' מכס'	מס' יח"ד לד' / נטו	שטח מגרש במ"ר עפ"י תלצ"ר	מס' מגרש	האזור וסימונו בתכנית
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
4	בהתאם לרוזטה	5 ליח"ד לפי קונטור הבית בנוסף למרתף חניה	25 ליחידה בקומות	עד 110 ממוצע ליחידה. תכנית קרקע 40%	7 ק' ע"ע + חדרי גג	14 (סה"כ 107.8 ב-7.7 ד')	3789	3	מגורים ג' מיוחד (כתום מותחם כתום כהה)
							3908	17	
							7697	סה"כ	
							489	2	שצ"פ (ירוק)
							430	18	
							919	סה"כ	
							54	121	רחוב משולב (ירוק אלכסון על אדום)
							8670	סה"כ	

## מצב מוצע:

קווי בניין מינימליים	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	מס' ק' מכס'	מס' בנין	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	האזור וסימונו בתכנית	
									מתחת * לקרקע
4 מעל לקרקע 0 למרתף	בהתאם לרוזטה מעל לקרקע 0 למרתף כולל הרמפה	500	550 בק"ע + 1150 בקומות	2970	36	9 ע"ע + חדרי גג	A	7697	מגורים מיוחד רב-קומות (צהוב מותחם אדום)
			550 בק"ע + 1025 בקומות	2680	32	8 ע"ע + חדרי גג	B		
			550 בק"ע + 1050 בקומות	2960	32	8 ע"ע + חדרי גג	C		
		+ 180 2250 שטחי חנייה	550 בק"ע + 1150 קומות	3350	36	9 ע"ע + חדרי גג	D		
	+ 680 2250 שטחי חנייה	2200 בק"ע + 4375 בקומות	11960	136	---	---	7697	סה"כ	
	סה"כ שטחי שרות								
		2930	6575						
			120					בריכה	
						520	1004	שצ"פ (ירוק)	
						399	1006		
						919	סה"כ		
						54	1005	רחוב משולב (ירוק) אלכסון על (אדום)	
						8670		סה"כ	

\* ניתן לנייד שטחי שרות שמתחת לקרקע בין הבנינים.

14. חנייה : א. החנייה בתכנית זו תהיה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ותיקונים שיאושרו מעת לעת. ובהתאם לנספח בינוי ותנועה (נספח מס' 1).  
ב. לא תותר גישה לרכב מהרחוב מזרח לתכנית.  
ג. כל החנייה הנדרשת לדירות הנוספות בתכנית זאת – תהיה תת-קרקעית. (למעט חנייה תפעולית)  
ד. העלאת חנייה תת-קרקעית (לפי סעיף ג') אל מעל לקרקע – תהיה סטייה ניכרת.
15. מרתפים : א. תותר הקמת מרתף לתכליות הבאות : חניה, חללים טכניים, מבואות ושטחי שרות ליח"ד.  
ב. מפלס תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופיים.
16. בצוע הריסה : המבנים המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.
17. תשתיות : א. אספקות: מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.  
ב. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.  
ג. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתכנית הבנוי והפתוח בתאום ואשורו של מהנדס העיר.  
ד. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.  
ה. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה 1965 על תיקוניו.
18. אחזקת שטחים: א. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש, לרבות המרתף, הבריכה, מעברים ורחבות, שטחי גיגון וכיו"ב יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם, עפ"י נספח הבינוי.  
ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקות אשר תרכז את ניהולם בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.  
ג. יוזם התכנית יתחזק את השטחים המשותפים עד קבלת תעודת הגמר לבנין הרביעי.
19. תנאים למתן היתר : א. משלוח תכנית לצורכי רישום ע"י וע"ח יזם התכנית לאישור המוודד המחוזי.  
ב. תנאי להיתר לבנין הרביעי – הריסה בפועל של המבנים והגדרות המסומנים להריסה.  
ג. מתן התחיבות מטעם היזם לגמר הטיפול בתלצ"ר.
20. תנאים למתן טופס 4 לבנין הרביעי : א. העברת התלצ"ר המאושר ע"י המוודד המחוזי למשרד רשם המקרקעין.  
ב. השלמת ביצוע ההריסות.  
ג. הצגת חוזה עם חברת אחזקה לוועדה המקומית.
21. תנאי לקבלת תעודת גמר לבנין הרביעי : רישום התלצ"ר במשרד המקרקעין.

(תקנון נת/6/750/א')

22. הוראות : תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זאת יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - סטייה ניכרת - תשכ"ז.  
 23. שלבי ביצוע מיוחדות : א. ניתן לבצע את התכנית בשלבים ולהוציא היתרי בניה בהתאם.  
 ב. גמר ביצוע התכנית, עד 10 שנים מיום אישור התכנית.

24. חישוב שטחים : חישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך לזר בן ציון, רשיון מס' 298 ביום 24.1.01.

25. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.

26. לוח הקצאה :

מצב מוצע				מצב קיים				
בעלות	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש	בעלות	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש	חלקה
דירות נ. שקד בע"מ + גרין טרי פרופרטי	7697	אזור מגורים מיוחד רב קומות	100	דירות נ. שקד בע"מ + גרין טרי פרופרטי	3908	אזור מגורים ג' מיוחד	17	49
				דירות נ. שקד בע"מ + גרין טרי פרופרטי	3789	אזור מגורים ג' מיוחד	3	39
ע. נתניה	399	שצ"פ	1006	ע. נתניה	430	שצ"פ	18	50
ע. נתניה	520	שצ"פ	1004	ע. נתניה	489	שצ"פ	2	38
ע. נתניה	54	רח' משולב	1005	ע. נתניה	54	רח' משולב	121	142

27. חתימות : חתימת היוזם

"דירות נ. שקד"

דירות נ. שקד בע"מ  
 חיימי שניידר - אדריכל

"גרין טרי פרופרטי"

חיימי שניידר - אדריכל  
 שד בנימין 60, נתניה  
 טל 09-616024

חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית