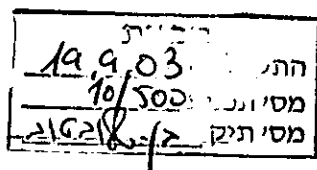
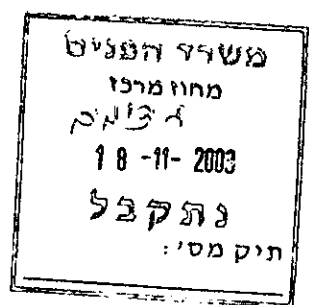


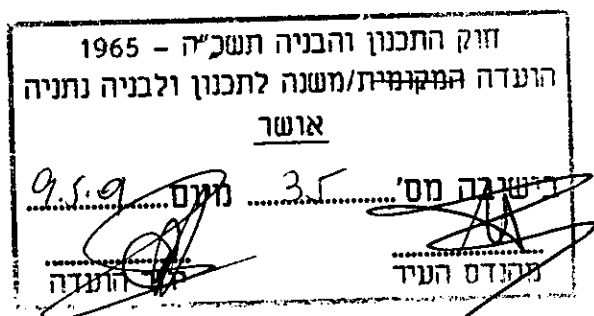
נ"ס / 500 / 10
תכנון התקן

-1-



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - נתניה
תכנית מתאר מפורטת נת/500/10
שינוי לתכנית מתאר נת/400/7 ונת/100/ש/1
ותכנית מפורטת נת/217
איחוד חלקות-בהסכמת הבעלים בתחום חלקות 9,7

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת נת/500/10
2. המקום: מחוז: מרכז
נפה: השרון
מקום: נתניה רח מינץ
גוש: 8233
חלקה: 9,7
ח.חלקות: 48, 389



3. בעל הקרקע: מ.מ.י.

4. יוזם התכנית: ברדה פינקלשטיין חב' לבנין בע"מ ח.פ. 511405896
רח' הירקונים 2 פ"ת טל. 03-9342801

5. עורך התכנית: מטקוביץ-אדריכלים רישיון 35317
רח' ויצמן 130 כ"ס טל. 09-7678374

6. שטח התכנית: 2.642 דונם

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

8. מסמכי התכנית:

- א. התקנון 5 דפים הכוללים טבלת זכויות בניה - (להלן "התקנון")
- ב. תשריט: בקנה מידה 1:250 ו-1:2500 (להלן: "התשריט")
- ג. נספח בינוי וחניה מנחה בקנה מידה 1:250, 1:2500 (להלן "נספח מס' 1")
- כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית:

- א) שינוי יעוד ממגורים י' למגורים מיוחד.
- ב) איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בתחום חלקות 9,7.
- ג) תוספת קומדות. מ-2 ק.ע.ע ל-8 ק.ע.ק + מרתף חניה + חדרי על הגג.
- ד) תוספת יח"ד. מ-12 יח"ד ל-27 יח"ד.
- ה) שינוי קווי בנין.
- ו) תוספת זכויות בניה (עיקרי+שרות).
- ז) קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ח) קביעת זיקת הנאה.



10. כפיפות לתכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/400/7 ונת/100/ש/1 לרבות שינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תוכניות קיימות אחרות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "תקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידו אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. הוראות בנייה:

(א) זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות.
(ב) גודל ותמהיל הדירות:

3 דירות גן בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 97 מ"ר.
8 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 87 מ"ר
12 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 97 מ"ר
2 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 115 מ"ר.
2 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 122 מ"ר.

(ג) מרתפים:

(1) קווי בנין למרתף: עד 9.80 מ' לרח מינק,
0.0 מ' בשאר גבולות המגרש.

(2) במסגרת שטחי שרות יכללו חניות, מחסנים, מערכות טכניות וכו'.

(3) חלקו המגונן של גג המרתף יוכשר בגינה בעומק של 60 ס"מ לפחות, ו- 1.00 מ' לנטיעת עצים בוגרים לאורך היקף הגינות הפרטיות.

(ד) תותר בנית מחסנים דירתיים בשטח של 7 מ"ר ליח"ד.

(ה) חומרי גמר: אבן, גג-רעפים+בטון

(ו) גינות: לגינות פרטיות - 17 % משטח חלקה יוצמדו לדירות קרקע,

לגינה משותפת - 38% לשימוש כל דיירי הבנין.

(ז) גובה המבנה לא יעלה על 29.40 מ' ממפלס הקרקע הקובע לבניין.

(ח) מינימום שטח פנוי מבינוי מיסעות וחניות 30%.

13. תנאי להיתר בניה:

(א) הצמדת מחסנים ליח"ד או רישומם כרכוש משותף.

(ב) אישור תכנית לצורכי רישום.

ג) בקשה להיתר תכלול:

פתרון להסתרת הכביסה.

פתרון ארכיטקטוני למתקני מיזוג אויר, אנרגיה סולרית, אנטנות.

פתרונות למתקנים לאספקת גז, חשמל, בריכות מים,

שעוני מים וחדרי מכוניות.

פתרונות לאגירה וסילוק אשפה. כל מערכות הצנרת, חשמל ותקשורת,

יהיו מזוטרם ולא יראו.

ד) תאום עם רשות העתיקות.

ה) רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

14. תנאי לטופס 4:

א. רישום תכנית לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.

ב. ביצוע עבודות הפיתוח במיתחם לשביעות רצון מהנדס העיר.

15. הוראות מיוחדות:

א. מס' יח"ד המוצע ומס' הקומות המוצעים משקף את מלא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיוור ראווה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך, הקלה במס' קומות ובמס' יח"ד תחשב כסטיה נכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטיה נכרת מתוכנית, תשכ"ז).

ב. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישום בלשכת רשם המקרקעין תהא על יוזם התכנית ועל חשבוננו. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין תהיה על חשבון היזם.

16. רישום שטחים: התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממחשבת שנערכה על ידי מזדד מזסמך בני ליבוביץ רשיון מס' 450.

17. חניה: על התוכניות יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ותוכנית נת/87/7/400 – "חניה" ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח החניה המצורף לתכנית. העלאת החניה התת קרקעית אל מעל הקרקע תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה לפי החוק.

18. עתיקות: גוש 8233 חלקות 7,9 הינם שטח עתיקות המזכרז כחוק ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות תשל"ח, 1978.

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

20. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישור כחוק.

21. תאריך עדכון: 24/11/2002.

21. טבלת זכויות :

מצב קיים

גוש	חלקה	שטח מגרש ב-מ"ר	סימון בתשריט	אזור	מספר יח"ד	מספר קומות	שטחי בניה	קוי בנין			הערות
								קדמיים	צדדיים	אחורי	
8233	7	1055	צהוב	מגורים 1	4 צמודי קרקע או 6 ע"ע	2	30% בקומה 60% סה"כ	6.5	4		1) 5% מדתף 2) שטחי שרות ע"פי נת/100/ש/1 ונת/400/7
8233	9	1005	צהוב	מגורים 1	4 צמודי קרקע או 6 ע"ע	2	30% בקומה 60% סה"כ	6.5	4	6	

מצב מצע

גוש	מגרש	שטח מגרש ב-מ"ר	סימון בתשריט	אזור	מספר יח"ד	מספר קומות	שטח עיקרי		שטח שרות		קוי בנין				הערות
							מעל מפלס כניסה ב- %	מתחת למפלס הכניסה ב- %	מעל מפלס כניסה ב- %	מתחת למפלס הכניסה ב- %	קדמי מינף	קדמי לכיוון צפון-מזרח	צדדי לכיוון דרום-מזרח	צדדי לכיוון דרום-מערב	
8233	1	2060	צהוב מתחם אדום	מגורים מיוחד	27	8 על הקרקע + מדתף + גג טכני.	130 % 2678 מ"ר		30% 618 מ"ר	51% 1050 מ"ר	14.0	13.0	6.0	5.0	המדתף: בקו בניין קדמי - 9.8 מ' ו-0 בשאר גבולות המגרש.

חותמות:

ברוך פנקלשטיין
חברת לבנין בע"מ


משה רבינוביץ
מ"ר רש"ח 35317
אדריכל

אין לנו התנגדות גורמית לה ביטול התנאי שני שהיה
מתואמת עם רשימת התכנית המימית.
התכנית הונה בצרכי המימית בלבד, אין בה מעורב הסכמה
למשל התכנית עתידית ליישם את כל אדם אחר, אין בה
כריז להסגות כל זכות ליוזם התכנית, אי הכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקפה השטח ונהגם עמנו
הסכם יתאים בנינו ואנו התכניתנו זו באה במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מיסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מציבה בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בנינו השטח הנדון בתכנית, אין בהתכניתנו
על התכנית הסכמה או ייתאד בקיום הסכם כאמור ואנו
ייתיר על זכותנו הנכונה בנכס הנדון עפ"י מי שרשש מאתנו
על פני יחידות בשטח הנדון, ואי על כל זכות אחרת
העומדת לנו סבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
התכניתנו נחתה אי ייתא סגירות מבט תכנונית,
יחיא הסכם בנינו חידשים מהארץ החלומה.
מינרל מקרקעי ישראל
מכרז המדבר

03-09-2003

אמגדי
אדריכל המחוז