

4-14234

תכנית
התקבל ביום 6.5.04
מס' תכנית 22759
מס' תיק 1518-12

משרד הפנים
מחוז מרכז
10-06-2004
נתקבל
תיק מס': 750/נת

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/מק/750/22

שינוי לתכנית מתאר נת/400/7 ותכנית נת/במ/750/נת תיק מס':

ועדה מקומית נתניה
אישור תוכנית מס' נת/מק/750/22
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 25.4.04
מחוז מרכז
הממונה על המחוז יו"ר ועדה

1. מקום התכנית: מחוז: מרכז
נפה: שרון
מקום: נתניה, שכונת עמלית
גוש: 8006
חלקה: 13 (חלק)
גוש חדש: 9901
חלקה ארעית: 15
מגרש: 311 (ע"פ נת/במ/750).

2. בעל הקרקע: חברת אחוזת עדי
טלפון: 03-5795836
פקס: 03-5795720
כתובת: רחוב יעבץ 8 - בני ברק

3. יוזם/מגיש: חברת אחוזת עדי
טלפון: 03-5795836
פקס: 03-5795720
כתובת: רחוב יעבץ 8 - בני ברק

4. מתכנן: איל איצקין, אדריכלים
טלפון: 02-5336618
פקס: 02-5333680
כתובת: רחוב היצירה, ת.ד. 3471, מבשרת ציון 90805

5. שטח התכנית: 9.347 ד'

6. גבול התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.

7. מסמכי התכנית :
 א. 7 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: "התקנון").
 ב. תשריט ערוך בק.נ.מ 1:500 (להלן: "התשריט").
 ג. נספח בינוי וחניה ערוך בק.נ.מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 1").
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. מטרות התכנית :
 א. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א' (א)6.
 ב. הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א' (א)8.
 ג. הגדלת מס' קומות בהתאם לסעיף 62א' (א)9.
 ד. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א' (א)5.
 ה. שינוי שטחי מסחר לשטח למגורים באותו אזור מגורים ללא הגדלת שטחי המגורים ביותר מ- 50% בהתאם לסעיף 62א' (א)6.
9. כפיפות התכנית :
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/750/8 ונת/750/א' על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
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 "התקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
11. הוראות בניה :
 א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
 ב. מס' מבנים על החלקה : 5, המרחק המינימלי בין מבנה למבנה : 6 מ'.
 ג. מס' יח"ד לא יעלה על 115 יח"ד ע"פ התמהיל שלהלן :
 80 יח"ד, בנות 4 חדרים ומרפסת בשטח שלא יפחת מ- 107 מ"ר כולל ממ"ד.
 20 יח"ד, בנות 4 חדרים וגינה בשטח שלא יפחת מ- 120 מ"ר כולל ממ"ד.
 10 יח"ד, בנות 5 חדרים ומרפסת בשטח שלא יפחת מ- 120 מ"ר כולל ממ"ד.
 5 יח"ד, בנות 5 חדרים ומרפסת בשטח שלא יפחת מ- 136 מ"ר כולל ממ"ד.
 מס' יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב סטיה נכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית, תשכ"ז).
 ד. יינטעו עצים בוגרים כל 11.0 מ' בתחום המגרש לאורך קווי הבניין הקדמיים.

נספח הבינוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית למעט הוראות בניה, קווי בניין ומרחב מינימלי בין בניינים שיהיו מחייבים.

טבלת מצב קיים

הערות	קווי בניין			שטח בניה		מס' קומות מירבי	מס' יחיד' מירבי	שטח מגרש מינימלי (דונם)	מספרים מגרשים	אזור וסימונו בתשריט
	אחורי	צידי	קדמי	שטח שירות	שטח עיקרי					
אזור זה כולל את טיפוס הבתים הבאים: (1) בתי 4 קי + ע' או 5 ברחובות העירוניים ("בתים משותפים). (2) בטיפוס בית פינתי - תותר קומה נוספת בפינה על 35% בשטח הקומה. (3) קוטגי טורי 3 קי - ברחובות המשולבים. תכנית מקסי ליחיד לקוטגי טורי - 90 מ"ר או 50% הקטן שביניהם. (4) מרתף לחניה בבתים משותפים מותר (שטחי שרות): בקוטגיים הטוריים - מותר מרתף חניה במלוא התכנית. יותר מרתף מסחרי או חניה מתחת לכל שטח המגרש.	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	40 מ"ר שירות	120 מ"ר עיקרי ליחיד ובנוסף קומה מפורשת בתכנית הקומה שמעליה	4 על קומה מסחרית או עמודי	87 יחיד' קוטגיים	9347	311	מגורים ב' (תכלת)
					250 מ"ר מסחר	הערות (1)-(3)				

מצב מוצע:

הערות	קווי בניין			שטח בניה		מס' קומות מירבי	מס' יחיד'	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	האזור וסימונו בתשריט
	אחורי	צידי	קדמי	שטח שירות תיקון לפי תכנית 8/750	שטח עיקרי					
(1) מרתף חניה בשטח המגרש. (2) שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 12 מ"ר. (3) שטח מחסן פרטי ממוצע 6 מ"ר ליחיד.	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	40 מ"ר שירות ליחיד ובנוסף קומה מפורשת בשטח תכנית הקומה שמעליה	11380	7 ק.ע.ע. ודירות גן	115 דירות	9347	311	מגורים ב' (תכלת)
					11381		115			סה"כ

13. התאמת תשתיות: עלות התאמת תשתיות תהא על חשבון יוזם התכנית.

14. הריסה: כמסומן בתשריט בעת התחלת הבניה.

15. רישום שטחים: התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך רמזי קעואר בתאריך 26/12/03.

16. היטל השבחה: על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

17. הוראות שונות: א. הספקות – הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מה"ע.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים ותאורה מבני ציבור, בניינים, בה"ס וכו'.

18. חתימות:

מנכ"ל
חברת רחוב יעבץ בע"מ

מגיש התכנית: אחוזת עדי
טלפון: 03-5795836
פקס: 03-5795720
כתובת: רחוב יעבץ 8 – בני ברק

מנכ"ל
חברת רחוב יעבץ בע"מ

בעל הקרקע: חברת אחוזת עדי
טלפון: 03-5795836
פקס: 03-5795720
כתובת: רחוב יעבץ 8 – בני ברק

איל איצקין ARCHITECT
טל 02-5336618
מבשרת ציון 90805
P.O.B 3471 ת.ד.
MEVASSEMENT ZION

עורך התכנית: איל איצקין, אדריכלים
טלפון: 02-5336618
פקס: 02-5336680
כתובת: רחוב היצירה, ת.ד. 3471, מבשרת ציון 90805

ועדה מקומית