

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/מק/750/1/7

שינוי לתכנית מתאר נת/400/7, נת/750/7

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' נת/מק/750/1/7

2. מקום התכנית: מחוז: מרכז

נפה: שרון

מקום: מורח נתניה

גוש: 8007, חלקות 3(ח), 10, 12, 14(ח), 15, 19, 20-21, 23, 27-28, 76, 78-79, 80

גוש: 9089, חלקות ארעיות 5, 45-41, 68

גוש: 9090, חלקות ארעיות 16-10, 48, 56, 61 (ח)

מגרשים(ע"פ נת/750/7) 3, 56-67, 168, 194, 196, 224 (בחלק)

3. בעל הקרקע:

הדרי יואל בע"מ ח.פ. 4-51-040840

הנגבי זיוה ת.ז. 322250

הראל דן ת.ז. 645429

זילברמן אליעזר ת.ז. 177121

זלמנוב ניסן ת.ז. 232308

זלמנוב אהוד ת.ז. 5415349

לביא יעקב ת.ז. 002745842

לביא מאיר יאיר ת.ז. 053300802

עוזרי (לביא) טליה ת.ז. 054515440

עתריה שלמה ת.ז. 004971701

פיכמן חדוה ת.ז. 8-322252

שחם אליקים ת.ז. 322251 (שטיין אליקום)

שטיין עוזיהו ת.ז. 322249

שפי ענת אריאלה ת.ז. 3019035

ע"י מיופי הכוח עו"ד עודד ונגליק,

עו"ד יעל עשת, עו"ד עפרה סטופ,

ת.ד. 95 קיסריה מיקוד 38900 טלפון: 04-6262554

4. היוזם/ מגיש התכנית:

אשטרום פרוייקטים בע"מ ח.פ. 3-52-003408

רח' בן-יהודה 190א' תל-אביב, טלפון: 03-5204242

5. המתכננים:

גיל קריבין, אדריכלים

רח' אריה דולצ'ין 55/4 ירושלים

טלפון: 02-6433346, פקס: 02-6433347

6. שטח התכנית: 21.248 דונם.

7. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית:

א. 6 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן "התקנון")

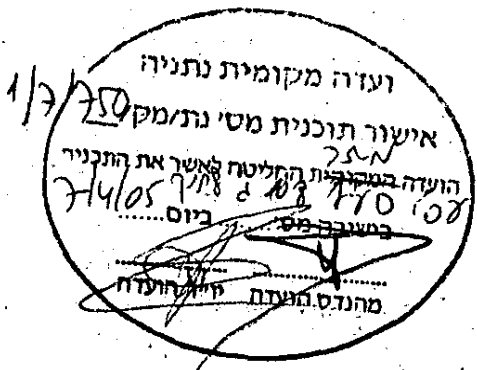
ב. תשריט הערוך בקניימ 1:5000, 1:1250 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה בקניימ 1:500 (להלן: נספח מס' 1)

ד. נספח תנועה וחניה בקניימ 1:250 (להלן: נספח מס' 2)

ה. לוח הקצאות (להלן: נספח מס' 3)

כל מסמך ממשמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.



מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/ מק / 750 / 7 / 1

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

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' נת/ מק / 750 / 7 / 1
2. מקום התכנית : מחוז : מרכז
נפה : שרון
מקום : מזרח נתניה
גוש : 8007, חלקות 3(ח), 10, 12, 14(ח), 15, 19, 20-21, 23, 27-28, 76, 78-79, 80
גוש : 9089, חלקות ארעיות 5, 41-45, 68
גוש : 9090, חלקות ארעיות 10-16, 48, 56, 61 (ח)
מגרשים(ע"פ נת / 750 / 7) 3, 56-67, 168, 194, 196, 224 (בחלק)
3. בעל הקרקע : הדרי יואל בע"מ ח.פ. 4-040840-51
הנגבי זיוה ת.ז. 322250
הראל דן ת.ז. 645429
זילברמן אליעזר ת.ז. 177121
זלמנוב ניסן ת.ז. 232308
זלמנוב אהוד ת.ז. 5415349
לביא יעקב ת.ז. 002745842
לביא מאיר יאיר ת.ז. 053300802
עוזרי (לביא) טליה ת.ז. 054515440
עתריה שלמה ת.ז. 004971701
פיכמן חדוה ת.ז. 322252-8
שחם אליקים ת.ז. 322251 (שטיין אליקום)
שטיין עוזיהו ת.ז. 322249
שפי ענת אריאלה ת.ז. 3019035

ע"י מיופי הכוח עו"ד עודד ונגליק,
עו"ד יעל עשת, עו"ד עפרה סטופ,
ת.ד. 95 קיסריה מיקוד 38900 טלפון : 04-6262554
4. היוזם/ מגיש התכנית : אשטרום פרויקטים בע"מ ח.פ. 3-003408-52
רח' בן-יהודה 190א' תל-אביב, טלפון : 03-5204242
5. המתכננים : גיל קריבין, אדריכלים
רח' אריה דולצ'ין 55/4 ירושלים
טלפון : 02-6433346, פקס : 02-6433347
6. שטח התכנית : 21.248 דונם.
7. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול
8. מסמכי התכנית :
 - א. 6 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן "התקנון")
 - ב. תשריט הערוך בקני"מ 1: 5000, 1: 1250 (להלן : "התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 (להלן : נספח מס' 1)
 - ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 250 (להלן : נספח מס' 2)
 - ה. לוח הקצאות (להלן : נספח מס' 3)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. **מטרות התכנית:**

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
- ב. תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)9.
- ג. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4.
- ד. ניווד זכויות בין מגרשי הבניה ללא שינוי בשטח הכולל עפ"י סעיף 62א(א)6.
- ה. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)5.

10. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' נת/ 400 / 7 על תיקוניה, וגם נת/ 750 / 7 על תיקוניה לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. **נספח בינוי:**

- א. נספח הבינוי הינו נספח מנחה ומשקף את רוח התכנון בלבד. ניתן יהיה לשנותו ובלבד שיישמרו קווי הבנין, מס' מבנים מרבי זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה.
- ב. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בת.ב.ע. נת/ 750 / 7 חלות על תוכנית זו למעט הוראות ששנו בתכנית זו.

12. **הוראות הבניה לאזור מגורים א':**

האזור המסומן בצבע כתום ייעודו לאזור מגורים א' ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

- א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה.
- ב. יותרו דירות-גן ודופלקסים.
- ג. שטח דירה לא יפחת מ-120 מ"ר עיקרי ליח"ד.
- ד. גובה המבנים המרבי לא יעלה על 13 מ' בגגות שטוחים ו-15 מ' בגגות משופעים.
- ה. תכסית הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- ו. במגרש מס' 2010:
 - 1. זכויות הבניה יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה.
 - 2. יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש.
 - 3. תותר הקמת בריכת שחיה.
- ז. גינון: שטח גינון פנוי ממעברים, משטחי תמרון וחניה לא יפחת מ-35% משטח המגרש.
- ח. חמרי גמר: חמרי הגמר יהיו עפ"י נת/ 750 / 7.
- ט. הוראות הבניה למגורים א' בתכנית נת/ 750 / 7 יחולו באזור הנ"ל למעט הוראות ששנו בתכנית זו.
- י. קולטי שמש יוסתרו במסתור. בגג משופע יוצמדו הקולטים למישור הגג והדוד ימוקם בחלל הגג, כל זאת באישור מהנדס העיר.

13. **הוראות בניה לאזור מגורים ד':**

הוראות הבניה לאזור מגורים ד' יהיו ע"פ תכנית נת/ 750 / 7, למעט הסעיפים הבאים:

- א. מס' הקומות לא יעלה על 16 קומות מעל קומת הכניסה.
- ב. תותר בניית 2 קומות חניה.
- ג. בקומה העליונה בלבד של כל בנין, יהיה דירוג ע"י נסיגה של לפחות 5 מ' לכיוון כביש מס' 9, לאורך שלא יפחת מ-30% מאורך חזית הבנין לרחוב.

14. **חניה:**

- א. על התכנית יחולו הוראות תקני החניה עפ"י תכנית נת/ 750 / 7, ובהתאם לטבלת מאזן החניה.
- ב. נספח החניה יהיה מחייב לנושא טבלת מאזן החניה וכניסות ויציאות לרכב.
- ג. לא יותר קירוי לחניות במגרשים 2001-2009.
- ד. **זיקת הנאה:** בחניות הפרטיות תרשם זיקת הנאה החדית לזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות. זיקה זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין.

קיים מצב

הערות		בנין		קווי בנין		שטח בניה מירבי בכל הקומות		שטח שירות במרתף		שטח שירות מעל הקרקע		שטח עיקרי		מס' קומות (ראה הערה)		מס' יחיד		שטח המגרש (דונם)		מספר המגרש		ייעוד הקרקע	
לא כולל מרתף ואו חדר על הגג		5	3	לפי תשריט	כל תכנית המבנה	35מ"ר לית"ד	300	2	2	0.567	56	מגורים א'											
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.496	57												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.554	58												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.520	59												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל *	900	2	6	2.042	60												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.500	61												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.620	62												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.592	63												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	750	2	5	2.491	64												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	750	2	5	2.571	65												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.630	66												
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.500	67												
לא כולל ק' עמודים או ק' עמודים חלקיות, לא כולל חדר על הגג.		10	10	לפי תשריט	בשטח קווי-בנין צד/אחורי 0 בלבד	60 מ"ר/יחיד	19,715	15	171	6.028	3	מגורים ד'											
							24,815	205	18.111			ס"כ מגורים											
									1.072	168		מבני צבוע											
									1.072			סה"כ											
									0.541	224		זדר ק"מת											
									0.583	194		דרכים											
									0.941	196		משולבות											
									1.524			סה"כ											
									21.248			סה"כ											

15. **תנאים למתן היתר בניה :**
 א. תנאי למתן היתר לבנין הראשון עפ"י תכנית זו : אישור תכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.
 ב. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התכנית עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
 ג. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין במגרש 2010 עבור חניות למגרש 3.
16. **רישום שטחים ציבוריים :**
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה עפ"י חוק במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.
17. **הוצאות עריכת תכנית :**
 הוצאות עריכת התכנית נת/750/7 הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי רישום ורישומה בטאבו יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על-פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.
18. **הוראות שונות :**
 אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. קריאת מוני מים ממוחשבים.
19. **חישוב שטחים :**
 התכנית נערכה על רקע מפת מדידה של הלפרין-פלוס מיום 16.7.2003.
20. **היטל השבחה :** על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.
21. **ביצוע התכנית :** התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

חתימות בעלי הקרקע:

הדרי יואל בע"מ ח.פ. 51-040840-4

הנגבי זיוה ת.ז. 322250

הראל דן ת.ז. 645429

זילברמן אליעזר ת.ז. 177121

זלמנוב ניסן ת.ז. 232308

זלמנוב אהוד ת.ז. 5415349

לביא יעקב ת.ז. 002745842

לביא מאיר יאיר ת.ז. 053300802

עוזרי (לביא) טליה ת.ז. 054515440

עתריה שלמה ת.ז. 004971701

פיכמן חדוה ת.ז. 322252-8

שחם אליקים ת.ז. 322251 (שטיין אליקים)

שטיין עוזיהו ת.ז. 322249

שפי ענת אריאלה ת.ז. 3019035

ע"י מיופי הכוח עו"ד עודד ונגליק,
עו"ד יעל עשת, עו"ד עפרה סטופ,
ת.ד. 95 קיסריה מיקוד 38900 טלפון: 04-6262554

חתימת יוזם/מגיש התכנית:

אשטרום פרוייקטים בע"מ ח.פ. 52-003408-3

חתימת מתכנן התכנית:

גיל קריבין, אדריכל

Blank lines for signatures and stamps.

יעל עשת עו"ד ונטריון
רשמי
קראוה 3 עמ' 1
עו"ד עפרה סטופ
מ.ר. 09405
זכויות סגור
מ.ר. 09405
מ.ר. 09405

אשטרום פרוייקטים בע"מ

גיל קריבין אדריכל
96407
דולצ'ין 355/4 ע"ש 6433347
טל 6433346 פקס 6433347