

מרחב תכנון מקומי נתניה
מחוז המרכז

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/7/50, נת/8/750,
נת/97/7/400 ב'

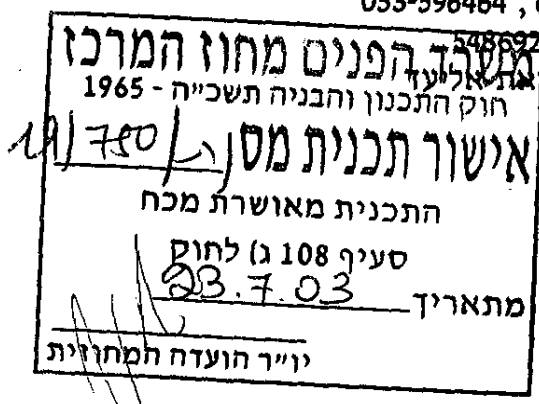
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת/19/750



מחוז:	המרכז	2. מקום התכנית:	מחוז:
נפה:	השרון	מיקום:	נתניה מזרח-מבנן G
ישוב:	נתניה	גוש:	8006
מיקום:	נתניה מזרח-מבנן G	חלקות:	13 ח"ח
גוש:	8006	מגרש:	301 עפ"י נת/750
חלקות:	13 ח"ח		חלק ממגרש 370
מגרש:	301 עפ"י נת/750		
	חלק ממגרש 370		

3. בעלי הקרקע: אליעד ליפשיץ ת.ז. 332368
בית יצחק טל. 09-8343134, 053-596464



ע"י עו"ד רפי שחר ת.ז. 54869285
עפ"י יפוי כח בלתי חוזר מאת אליעד ליפשיץ.
רח' השלושה 2 תל אביב
טל. 03-6883383

עיריית נתניה
רח' הצורן 3 נתניה
טל. 09-8603190

4. יוזם ומגיש התכנית: אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ
ח.פ. 6-122967-51
חבצלת החוף 3, אזור תעשייה גן רוזה, יבנה
טל. 08-9428282, פקס: 08-9427666

5. מתכנן התכנית: גבי טרוו אדריכלים בע"מ
טל. 09-8821540, פקס. 09-8611440
מס' רישיון- 22254

6. שטח התכנית: 12.096 דונם

7. גובלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.

8. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
- 7 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן "התקנון")
 - תשריט בק.מ. 1:100000, 1:5000, 1:500 (להלן "התשריט").
 - נספח בינוי עקרוני ב ק.מ. 1:500 (להלן "נספח מס' 1")
 - נספח תנועה וחניה עקרוני ב ק.מ. 1:250 (להלן: "נספח מס' 2").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרת התכנית:
- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
 - קביעת יעודים לשצ"פ, דרך ומגורים מיוחד.
 - קביעת קווי בנין.
 - תוספת יח"ד מ 90 יח"ד במבנים משותפים ו 20 קוטג'ים ל 150 יח"ד.
 - תוספת שטחים (עיקרי+שרות)
 - תוספת קומות מ-4 ע"ע ל-8 קומות ע"ע.
 - שינוי לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר המקומית נת/750, נת/8/750 ולתכנית ולתכנית מתאר נת/7/400. לרבות השנויים שיחולו בהם מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. 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 "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו משמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. הוראות בניה למגרש 1: השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם כתום הינו איזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלאות הזכויות.
 - תותר הקמת 5 מבנים במגרש כאשר המרחק המינימלי בין הבנינים לא יפחת

- 12 מ' . המרחק המינימלי בין הבנינים
לשצ"פ לא יפחת מ 4 מ'.
- ג. גובה המבנה לא יעלה על 34 מ' מעל
מפלס הכניסה הקובע לבנין.
- ד. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו קשיחים
ויציבים בגוונים בהירים כדוגמת אבן
טבעית או מלאכותית.
- ה. יותרו 150 יח"ד עפ"י גודל והתמהיל הבא:
40 יח"ד בשטח שלא יפחת מ 90 מ"ר
שטח עיקרי.
40 יח"ד בשטח שלא יפחת מ 94.5 מ"ר
שטח עיקרי.
60 יח"ד בשטח שלא יפחת מ 105 מ"ר
שטח עיקרי.
10 דירות גג בשטח שלא יפחת מ 135 מ"ר
שטח עיקרי.
- ו. מתקני עזר לשמוש דיירי הבנית כגון חדרי
גז, חדרי עגלות ואשפה יבנו במסגרת
שטחי שירות וימוקמו בקונטור הבנין.
- ז. 28% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי
לצורך גינון.
13. הוראות בינוי: נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קוי בניין, ומרחק
מינימלי בן בנינים.
14. הוראות לשצ"פ: א.שטח השצ"פ לא יפחת מ 0.919ד' במגרש אחד ולא
תתאפשר חלוקתו. השצ"פ ישמש כגינה ציבורית אשר
לא תותר בו כל בניה למעט פרגולות, פינות ישיבה
ופינות משחק.
השצ"פ יגודר דקורטיבית מכל צדדיו הפונים לחניה,
למעט שבילי הגישה לחניה, לצורך בטיחות
המשתמשים בשצ"פ.
ב.לא תותר כל חניה בשצ"פ.
15. סטיה נכרת מתכנית: מס' יח"ד המאושרות מבטא דרישה מהותית
לתכנית , לפיכך כל תוספת תהווה סטיה נכרת
כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.
(סטיה נכרת מתכנית תשכ"ז)
16. תנאי להיתר בניה: תנאי להיתר בניה ראשון במסגרת תכנית זו:
א. אישור תכנית לצרכי רישום.
ב. אישור תכנית לפיתוח שצ"פ.
17. תנאי לטופס 4: תנאי לטופס 4 למבנה אחרון:
א. רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם
רשם המקרקעין.
ב. גמר בצוע השצ"פ לשביעות מה"ע.

18. רישום שטחים ע"ש הרשות:
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור כדוגמת השצ"פ והדרך על שם עיריית נתניה ללא תמורה, במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.
19. חניה:
 א. החניה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמג – 1983 ועפ"ינת/750/א'.
 נספח תנועה יהיה מחייב לעניין הרחבת הדרך, כניסות ויציאות ומספר מקומות חניה כמופיע בטבלת מאזן החניה.
 ב. החנייה תהיה חניית מטע-עץ בוגר ומצל אחד לכל 4 חניות.
20. הספקות:
 א. הספקת מים, חשמל, מערת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
 ב. הועדה המקומית תהא רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע עבודות תשתית והפתוח לרבות, כבישים, ביבים, רשת מים, תאורה וכיוב'.
21. הוראות שונות:
 האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת התשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ וביצועו יחול על חשבון המבקש.
22. חישוב שטחים:
 התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך ע. קוקס ת.ד. 586 יבנה.
 מס' רשיון 701 תאריך סיום הכנת המפה 15.4.01 תאריך עדכון אחרון: 23.1.03.

טבלת זכויות והוראות בניה
מצב קיים

שטח חלקה/ מגרש		שטח שדות		שטחי שדות		שטחים עיקריים		הוראות בניה		ית"ד	שטח	מגרש	גוש	סימן	יעוד
קדמי	למדוחב	קדמי	שטחי שדות	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מס' קומות	מ"ר	בחלקה	בזוגם	מגרש	גוש	בושורים	יעוד
			תניה, מחסנים, חדר מדרגות, מרחב מוגן, ק. מפולשת	כל שטח המגרש	---	מורתף	9900	4 קומות ע"ע (הערה 1)	90 ית"ד במבנים משותפים	10.470 ד'	301	8006	תכלת	מגורים ב'	
3.00 מ'	25.00 מ'		ק. עמודים בשטח התכנית הקומה שמעל ל-40 מ"ר לית"ד	במלוא התכנית	---	מורתף	2400 מ"ר	3 קומות	20 קוטעים						
										1.626 ד'	370		ורוד/ירוק	דרך משולבת סח"כ	
										12.096 ד'					

1. בבית פינת תורת קומה נוספת בפינה על 35% משטח הקומה (עפ"י נד/750).

טבלת מגרשים עפ"י בעלויות

מגרש	בעל הקרקע
301	אלעד ליפשיץ ע"י עו"ד רפי שחר
370	עיריית נתניה

תאריך: _____

חתימות:

ג'פ גז-נח ללא-הוצ'א
רפי שחם, עו"ד
מ.ר. 12847
אלקז' ניט'ס

הועדה המקומית למינוח ולפיקוח
בדגירה

חתימת בעלי הקרקע

אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ
חבצלת החוף 3 את. ג'רווה
טל' 08-9428282

חתימת יוזם ומגיש התכנית

גבי טטרן
אדריכלים בע"מ
ח.פ. 512418831
טל. 09-8821540

חתימת המתכנן