

20.09.04 4-15212

ועדה מקומית נתניה

אישור תוכנית מס' נת/מק/750/21/

התעדה המקומית החלטתה לאשר את התכנית

בשנת מס' 4/6/04 ביום

מנהלס הועדה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תוכנית מתאר מקומית נת/מק/750/21

שינוי לתכנית מתאר מקומית נת/400/7, ונת/במ/750

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

14.6.04	הח
21/2/04	מס' תיק
21/2/04	מס' תיק

1. מקום התוכנית: מחוז: מרכז
נפה: שרון
מקום: נתניה, נתניה מזרח-שכונת עמליה
גוש: 7933, חלקות: 91 (חלק) 105 (חלק) - לפי לוח איזון והקצאות של נת 750.
גוש: 8007, חלקות: 56 (חלק), 57 (חלק) - לפי לוח איזון והקצאות של נת 750.
גוש: 9903 - לפי תלצ"ר.
חלקות: 9, 42, 40, 36, 12 (חלק), 14 (חלק) - לפי תלצ"ר.
מגרשים: לפי נת 750 - 7, 6, 10, 12, 55, 233, 504 (חלק), 505 (חלק).
2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
ובחכירה לסולל בונה בנין ותשתית בע"מ, היחידה ליזום פרויקטים.
ובחכירה לעיריית נתניה.
3. היזום: סולל בונה בנין ותשתית בע"מ, היחידה ליזום פרויקטים.
רח' שלם 3 רמת-גן, טל: 03-6301133.
4. מגיש התוכנית: סולל בונה בנין ותשתית בע"מ, היחידה ליזום פרויקטים.
רח' שלם 3 רמת-גן, טל: 03-630133.
5. המתכנן: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ. רח' הברזל B32 תל-אביב.
טל: 03-6484860, פקס: 03-64848436.
7. שטח התוכנית: 26,398 מ"ר. (מבוסס על מדידה גרפית).
8. גבולות התוכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת את:
א. דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה ולוח הקצאות והכולל 6 עמודים. (להלן: "התקנון").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 ו-1:2500 ו-1:5000 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 1").
ד. נספח תנועה בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 2").
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
10. מטרות התוכנית: א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם לסעיף 62א' (א) (1) לחוק.
ב. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א' (א) (6) לחוק.
ג. הגדלת מס' יחיד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א' (א) (8) לחוק.

- ד. הגדלת שטחים ציבוריים בהתאם לסעיף 62א' (א) (3) לחוק.
ה. שינוי שטחי מסחר לשטח מגורים ללא הגדלת שטחי המגורים ביותר מ-50% בהתאם לסעיף 62א' (א) (6) לחוק.
ו. שינוי קוי בנין בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
ז. הגדלת מסי קומות בהתאם לסעיף 62א' (א) (9) לחוק.
ח. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א' (א) (5) לחוק.

בתכנית זו תהיה לכל המונחים משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (להלן "החוק") או עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל (להלן "התקנות"). מונחים שאינם נכללים באלה יהיו במשמעויות הרשומות בצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. פרוט מונחים
והגדרות

12. כפיפות לתוכניות:
על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר נת/7/400, נת/750/א', נת/8/750, ונת/750/במ. לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות קיימות אחרות תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

13. הוראות בניה:
13.1 זכויות הבניה וקוי הבנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה.
13.2 כל שאר הוראות תוכנית נת/750/במ על תיקוניה לאזור מגורים ב' ואזור מגורים ג' עם חזית מסחרית יחולו על תכנית זו.

13.3 טבלת זכויות בניה-מצב קיים

בשריט האזור וסימונו	מספרי מגרשים	שטח מגרש במ"ר	מס' יחידות במגרש	מס' קומות מירבי	שטח בניה מירבי על קרקעי במ"ר		קוי בנין		
					עיקרי	שרות	קדמי	צידי	אחורי
מגורים ב' תכלת	6	4051	42	4 על קומת קרקע *	39x110 3x120 4650	42x40	ע"פ תשריט	3	5
מגורים ב' תכלת	7	4051	42	4 על קומת קרקע *	39x110 3x120 4650	42x40	ע"פ תשריט	3	5
מגורים ב' תכלת	10	4578	53	4 על קומת קרקע *	46x110 7x120 5900	53x40	ע"פ תשריט	3	5
מגורים ב' תכלת	11	3557	33	4 על קומת קרקע *	25x110 8x120 3710	33x40	ע"פ תשריט	3	5
מגורים ב' תכלת	12	4449	43	4 על קומת קרקע *	35x110 8x120 4810	43x40	ע"פ תשריט	3	5
מגורים ג' צהוב עם פס סגול	55	2165	30 +מסחר 250 מ"ר	6 ק' מעל קומת קרקע מסחרית	30x110 250 מ"ר מסחר 3550	30x45	ע"פ תשריט	3 או 0.0	5

קוי בנין	שטח בניה מירבי על קרקעי במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יחידות במגרש	שטח מגרש במ"ר	מספרי מגרשים	בתשריט האזור וסימונו
				535	504 (חלק)	דרך חול
				930	505 (חלק)	דרך חול
				2082	233	דרך משולבת פסים אלכסוניים אדום/ירוק
	9870	27270	243 יח"ד 250+ מ"ר מסחרי	26398		סה"כ

* בטיפוס בית פינתי תותר קומה נוספת בפינה על 35% משטח הקומה.
תותר בניית מרתף חניה בקוי בנין 0.

13.4 טבלת ייעודי שטחים והוראות בניה-מצב מוצע

קוי בנין במ"ר				שטח בניה מירבי על קרקעי במ"ר		מס' קומות מירבי ...	מס' יחידות במגרש	שטח מגרש במ"ר	מספרי מגרשים	בתשריט האזור וסימונו
אחורי	צידי	לדרך משולבת	קדמי לרחוב	שרות	עיקרי					
		3	5	2235	4023	ק' 7+ ק' +פנטהאוזים	39	4051	6	מגורים ב' תכלת
		3	5	2235	4023	ק' 7+ ק' +פנטהאוזים	39	4051	7	מגורים ב' תכלת
		3 2.3 לפי תשריט	5	1800	6408	ק' 7+ ק' +פנטהאוזים	64	4680	1114	מגורים ב' תכלת
	3	3	5	900	3204	ק' 7+ ק' +פנטהאוזים	32	2886	1111	מגורים ב' תכלת
	3	3 2.3 לפי תשריט	5	1800	6408	ק' 7+ ק' +פנטהאוזים	64	4359	1113	מגורים ב' תכלת
	0	3	5	900	3204	ק' 7+ ק' +פנטהאוזים	32	2164	1112	מגורים ג' צהוב
								535	504 (חלק)	דרך חול
								930	505 (חלק)	דרך חול
								2742	1115	דרך משולבת פסים אלכסוניים אדום/ ירוק
				9870	27,270		270	26398		סה"כ

* קו בנין לחדרי טרפו לכוון הדרך המשולבת 0.
 *** מעל קומת הפנטהאוז יותרו מתקנים טכניים כמו קולטי שמש וחדרי מעליות.

- 13.4.1 יוצמדו גינות לדירות הגן ויוצמדו מרפסות ומרפסות גג לדירות ולדירות הגג.
- 13.4.2 חומרי הגמר של הבנינים יהיו אבן, שיש או שווה ערך.
- 13.4.3 אחוזי הגינון יהיו ע"פ הטבלה שבנספח הגינון – נספח מס' 1.
- 13.4.4 תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי (עד 40% או עד 2.0 מ' לפי הקטן מביניהם).
- 13.4.5 שטח קומת הפנטהאוזים יהיה בין 35% ל-70% משטח הגג והנסיגות יהיו לפחות משני צידי הגג.
- 13.4.6 תותר העברת זכויות בניה עד 10% בין המגרשים ובתנאי שהמגרשים בבעלות אחת ובתנאי שסה"כ הזכויות המוקנות וכן מס' הדירות ישמר.

13.5 התפלגות הדירות בפרויקט: סה"כ 270 דירות.

דירות 5 חדרים	דירות 4 חדרים	דירות 3.5 חדרים
מס' מטיפוס	מס' מטיפוס	מס' מטיפוס
40	224	6

14. הוראות מיוחדות: א. מס' יח"ד הקבוע בתוכנית זו משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המיתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראווה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור.

לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב כסטיה נכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטיה נכרת מתוכנית, תשכ"ז).
 ב. האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רישום ורישומם במשרד רשם המקרקעין יהיו על חשבון היזם.

15. הוראות מיוחדות לדרכים משולבות: א. תכנון הדרכים המשולבות יעשה ע"י אדריכל נוף כיחידה תכנונית אחת ובאישור מה"ע ואגף התשתית.

ב. תכנון וביצוע הגינון, הריצוף, התאורה וריהוט הרחוב יהיה על חשבון יוזם התוכנית ובאחריותו ויתואם עם החברה הכלכלית באישור מה"ע ואגף התשתית.
 ג. תחזוקת שטחים אלה תהיה על חשבון היזם עד לקבלת טופס 4 למבנה האחרון שבתחום מגרשים 1111, 1112, 1113, 1114 המתוכננים.

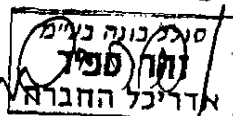
16. תנאים למתן היתר: א. אישור תוכנית פיתוח לגינון בתחום כל מגרש מגורים שתשולב בתכנון הדרכים המשולבות ע"י מה"ע ואגף התשתית.
 ב. אישור תוכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.
 ג. רישום זיקת הנאה במגרש 1112.

17. תנאי לטופס 4: תנאי לטופס 4 למבנה האחרון שבתחום מגרשים 1113, 1114, 1111, 1112:
 א. רישום תוכנית לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
 ב. סיום ביצוע הגינון בדרכים המשולבות והעברת התחזוקה לעיריה ונטיעת עצים בוגרים לאורך קו הבנין הקודמים.

18. התאמת תשתית: עלות התאמת תשתיות תהא על חשבון יוזם התכנית.

19. איחוד וחלוקה: השטחים הכלולים בתוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ירשמו ע"ש הבעלים ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
20. רישום שטחים: השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה אלא אם יוקנו לטובתה בדרך אחרת.
21. תנועה וחניה: התנועה והחניה בשטח התוכנית תהיה ע"פ נספח התנועה המצורף לתוכנית.
22. נספח בינוי: א. נספח הבינוי הינו מנחה. ניתן יהיה לשנות את הוראותיו ובלבד שרוח התכנון הכוללת לא תפגע וכך יישמר השטח המותר לבניה, קוי בנין, מרחקים בין הבנינים וכמפורט בטבלת זכויות הבניה.
ב. עצים בוגרים לאורך קוי בנין קדמיים ישולבו בפיתוח ע"פ תכנית פיתוח מאושרת.
23. זיקת הנאה: בשטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בקווקו שחור במגרש 1112 תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל. זכות המעבר תרשם בלשכת רשם המקרקעין בעת הרישום על ידי בעל הנכס ועל חשבונו.
24. רישום שטחים: התוכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה ע"י מודד מוסמך מ.פלוס בתאריך 26.2.03.
25. היטל השבחה: על התוכנית יחול היטל השבחה כחוק.
26. חתימות:

בעל הקרקע _____



יוזם התוכנית: _____



מגיש התוכנית: _____

עורך התוכנית: _____
לאה רובינשקו אדריכלית בע"מ

תאריך: 2.2.04

טבלת הקצאות

מס' מגרש ע"פ תב"ע נת 750	שם בעלים	שם החוכר	יעוד הקרקע	שטח מגרש בד'	חלק בבעלות	מס' מגרש חדש	שם הבעלים	שם החוכר	יעוד הקרקע	שטח מגרש בד'	חלק בבעלות
6	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.051	1/1	6	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.051	1/1
7	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.051	1/1	7	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.051	1/1
10	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.578	1/1	1114	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.680	1/1
11	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	3.557	1/1	1111	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	2.886	1/1
12	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.449	1/1	1113	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ב'	4.359	1/1
55	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ג'	2.165	1/1	1112	מ.מ.י.	סולל בונה בע"מ	מגורים ג'	2.164	1/1
233	מ.מ.י.	עיריית נתניה	דרך משולבת	2.082	1/1	1115	מ.מ.י.	עיריית נתניה	דרך משולבת	2.742	1/1
504 (חלק)	מ.מ.י.	עיריית נתניה	דרך	0.535	1/1	504	מ.מ.י.	עיריית נתניה	דרך	0.535	1/1
505 (חלק)	מ.מ.י.	עיריית נתניה	דרך	0.930	1/1	505	מ.מ.י.	עיריית נתניה	דרך	0.930	1/1
סה"כ				26.398		סה"כ				26.398	