

4-15358

תכנית
ביום 10.2.05
16/750/מק
מס' תיק 15358-4

משרד הפנים
מחוז מרכז
22-02-2005
נתקבל
תיק מס':

מחוז: המרכז
נפה: שרון
מרחב תכנון מקומי: נתניה

תכנית שינוי מתאר מקומית מס': נת/מק/16/750ב
שינוי לתכנית מתאר מקומית: נת/מק/750, נת/מק/16/750, נת/מק/16/750א
שינוי לתכנית מתאר: נת/4007

ועדה מקומית נתניה
אישור תוכנית מס' נת/מק/16/750
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשם מס' 15358-4
מנהל העירייה
הממונה על המחוז יו"ר הועדה

מטרה	תאריך	גרסה
עותק למתן תוקף	2.01.2005	5

מחוז: המרכז
נפה: שרון
מרחב תכנון מקומי: נתניה
תכנית שינוי מתאר מקומית מס': נת/מק/16/750
שינוי לתכנית מתאר מקומית: נת/מק/750, נת/מק/16/750, נת/מק/16/750
שינוי לתכנית מתאר: נת/400/7

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי מתאר מקומית מס': נת/מק/16/750
2. **מקום התכנית:**
מחוז: המרכז
נפה: שרון
מקום: נתניה, מזרח העיר (שכונת עמליה).
3. **גושים וחלקות:**
גוש: 8007 ח.חלקות: 58
גוש: 7933 ח.חלקות: 105, 93, 95
גוש: 9904 (גוש ארעי לפי תלצ"ר) חלקות ארעיות: 12-17
מגרשים ע"פ נת/750: 58, 57, 13
מגרשים ע"פ נת/מק/16/750: 1201, 1101, 1001
4. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול.
5. **שטח התכנית:**
18.147 דונם.
6. **מסמכי התכנית:**
א. 6 דפי הוראות בכתב אלה, הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן: התקנון).
ב. תשריט הערוך בקניימ 1: 1000, 1: 5000, 1: 30,000 (להלן: "התשריט").
ג. תכנית בינוי מנחה בקניימ 1: 1000 (להלן: נספח מס' 1 - "נספח בינוי").
ד. תכנית תנועה וחניה מנחה בקניימ 1: 500 (להלן: נספח מס' 2 - "נספח תנועה וחניה").
ה. תכנית פיתוח מנחה בקניימ 1: 1000 (מסמך לא מחייב).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
7. **בעל הקרקע:**
מינהל מקרקעי ישראל.
דרך פי"ת 88 ת"א. טל. 03-5638383
8. **יוזם ומגיש התכנית:**
דנקר בניה ופיתוח בע"מ
רח' בצלאל 28 רמת-גן. טל. 03-6112222 פקס. 03-6122216
9. **המתכנן:**
אדם איל דני איל אדריכלים.
סירקין 34 ת"א. טל. 03-5226524 פקס. 03-5224043. רשיון מס': 01625, 37223
10. **מטרות התכנית:**
א. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.
ב. הגדלת מס' יחיד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
ג. הגדלת שטחים ציבוריים בהתאם לסעיף 62א(א)(3) לחוק.
ד. שינוי קוי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
ה. הגדלת מס' קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
ו. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
11. **פרוט מונחים והגדרות:**
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) תשי"ל (להלן "התקנות"). מונחים שאינם נכללים באלה יהיו במשמעויות הרשומות בצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. **יחס לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/400/7 ותכניות מתאר מקומיות נת/750, נת/8/750, נת/א/750, נת/מק/16/750 ו- נת/מק/16/750, על תיקוניהן.
במידה ותתגלה סתירה או שינוי בין הוראות תכנית זו, על נספחיה, לבין התכניות הנ"ל, תהיינה הוראות תכנית זו, על נספחיה, עדיפות.

13.	<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>	א.	הוצאת היתרי בניה תעשה רק בהתאם ל"תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" למגרשים שתאושר ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שבנספח הבינוי.
		ב.	על תכנית זו לכלול מיקום לנטיעת עצים בוגרים לאורך כל קווי הבנין הקדמיים בכל תחומי התכנית במרחק של 8 מ' בממוצע, וכן הנחיות לגבי גדרות הפרדה.
		ג.	הצמדת המחסנים ליחיד ואו רישום המחסנים כרכוש משותף.
		ד.	אישור תשריט לצרכי רישום בועדה המקומית.
		ה.	רישום זיקת הנאה בלישכת רשם המקרקעין.
		ו.	הועדה המקומית רשאית להתיר העברת יחיד ושטחים בין מגרשים בשיעור של עד 10% ללא שינוי בסך כל הזכויות.
14.	<u>תנאים למתן טופס 4:</u>		הוצאת טופס 4 למבנה האחרון במתחם מותנה ברישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
15.	<u>תכליות מותרות והוראות בניה:</u>	א. אזורים מגורים ב,ג:	1. תותר בניה למגורים, חניה, מתקנים טכניים, אחסנה לדיירים ואו מתקנים לשרות ולרווחת הדיירים בכל הקומות. תותר הצמדת גינות לדירות גן וגגות/מרפסות לדירות גג. 2. מספר קומות כמפורט בטבלת הזכויות ובנספח הבינוי, ובנוסף- חדרי יציאה לגג מהקומות העליונות (כלול בשטח). מספר יחיד ושטח בניה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבינוי. 3. תותר בניית מרתף, מבנה לחניה, אחסנה, מתקנים טכניים ושנאים בקו בנין 0. 4. מרחק בין זוג בניינים באותו מגרש (למעט מרפסות וזיזים) לא יפחת מ- 10 מ'. 5. שטח פתוח (ללא מבנה עילי או חניה)- עפ"י נת/750 - 20% משטח המגרשים. 6. שטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ראה סעיף נפרד. 7. לא תותר הקמת גדר בין שטחי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לשצ"פ הגובל. 8. שטח המסומן כבעל זכות מעבר למגרש 58 ראה סעיף נפרד.
		ב. דרכים משולבות, שצ"פ:	1. על פי נת/750. 2. תותר הקמת פרגולות, מתקנים טכניים, מיסעות וחניה לציבור. 3. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית. 4. תכנון וביצוע של הגינון, הריצוף והתאורה במגרשי השצ"פ 1201, ודרך משולבת 1101 (שתוכנן כהמשך השצ"פ) יהיה עח"ש יוזם התכנית.
16.	<u>זיקת הנאה למעבר הולכי-רגל</u>	א.	השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו שטחים מגוונים שתכנונם, בתאום ובשילוב עם השצ"פ והדרך המשולבת הגובלים (ללא גדר הפרדה) ובאישור הועדה המקומית, יעשה ע"י אדריכל נוף מטעמו ועל חשבונו של יוזם התכנית, למעט מגרשים מס' 57-58 שאינם בבעלותו.
		ב.	תותר הקמת פרגולות, מתקנים טכניים, חדרי השנאה, שבילים ומשטחים מרוצפים.
		ג.	ניתן לשנות את גבולותיו ומיקומו של השטח המסומן לזיקת הנאה בנספח הבינוי, במסגרת בקשה להיתר בתחום המגרש, באישור הועדה המקומית ובלבד ששטחו לא יפחת מהמפורט בטבלה שבנספח הבינוי ובלבד שישאר בצמוד לשצ"פ ויהווה יחידה תכנונית ירוקה אחת איתו.
		ד.	תכנון וביצוע השטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תהיה עח"ש על חשבונו של יוזם התכנית, למעט מגרשים מס' 57-58 שאינם בבעלותו.
		ה.	תחזוקת שטחים המסומנים כבעלי זיקת הנאה להולכי רגל תהיה ועל חשבונו של יוזם התכנית, למעט מגרשים מס' 57-58 שאינם בבעלותו, וזאת עד לקבלת "טופס 4" לבנין האחרון במגרש זה, לאחר מכן תחזוקת שטחים אלו תהיה עח"ש העיריה.
		ו.	זיקת ההנאה תרשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו, למעט מגרשים מס' 57-58 שאינם בבעלותו.
17.	<u>זכות מעבר למגרש 58</u>	א.	השטח המסומן כבעל זכות מעבר למגרש 58 יהיה מיסעה בתחום מגרש 1001 בו תותר זכות מעבר להולכי רגל ורכבים עבור הבאים בלבד: 1. בעלי הדירות, דיירי ובאי מגרש 58. 2. בעלי הדירות, דיירי ובאי מגרש 1001.
		ב.	תכנון וביצוע השטח המסומן כבעל זכות מעבר למגרש 58 יעשה ע"י אדריכל נוף ויועץ תנועה מטעמו ועל חשבונו של יוזם התכנית.
		ג.	זכות המעבר תרשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל המגרש שבתחומו מצוי שטח זה ועל חשבונו.
18.	<u>תנועה וחניה</u>	א.	הסדרי החניה, הכניסות והיציאות ומספר מקומות החניה הדרושים יהיו עפ"י עקרונות נספח התנועה והחניה (נספח מס' 2) ובהתאם להוראות התכניות נת/750, נת/750/א, ו-נת/מק/750/16, על תיקוניהן.
19.	<u>נספח הבינוי</u>	א.	נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הוראות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני שהינן מחייבות.
		ב.	ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבינוי ובלבד שרוח התכנון הכללית לא תפגע וכן יישמר השטח המותר לבניה, קווי בנין והוראות הבניה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה, וכן יישמר שטחם של האזורי המוגדרים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל עפ"י המופיע בטבלה שבנספח הבינוי.

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על ידי מודד מוסמך:
אברהם דיאמנט בתאריך: 12.09.2004

20. רישום
שטחים:

עלות התאמת תשתיות תהיה לכל מגרש בנפרד ועל חשבון בעל אותו מגרש.

21. התאמת
תשתיות:

על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

22. היטל
השבחה:

23. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים:

קוי בנין (מ"א) (3)			שטחי בניה (מ"ר)								
א	צ	ק	שטח שירות מתחת 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מעל 0.00 (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי מעל 0.00 (מ"ר)	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	שטח מגרש מינמלי (דונם)	מספר מגרש קיים	יעוד קרקע וסימונו בתשריט
ח	י	ד			2420	110 לדירה 120 לקוטג'	4 קומות + ק"ע (1)	22 + 8 יח' קוטג'	1.0	13	מגורים ב' (תכלת)
ו	ד	מ									
ר	י	י			11814	11814	קרקע + 6 ק. (2)	118		1001	
י					15,194			148			סה"כ מגורים ב'
5	3	ל	לפי הוראות נת/8/750 (7)	לפי הוראות נת/8/750 (7)	2860	110 לדירה	6 קומות + ק"ע (1)	26	0.8	57	מגורים ג' (צהוב)
		פ									
		י			2640	110 לדירה	6 קומות + 250 מ"ר מסחר	24		58	
		ת			5,750 (5)			50			סה"כ מגורים ג'
		ש									
		ר									
		י									
		ט									
		ט									
					20,944			198			סה"כ

הערות:

- (1) בטיפוס בית פינתי תותר קומה נוספת כפינה על 35% משטח הקומה, כן יותרו חדרי יציאה לגג מדירות העליונות.
- (2) בבית פינתי תותר קומה חלקית נוספת - ראה פרוט גבהים מותרים בנספח הבינוי. תותר בניית דירות גן בק.קרקע.
- (3) במגרש 1001 - לפי המפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה של נת/מק/16,750, או לפי המסומן בנספח הבינוי בנת/מק/16,750, תותר בליטה מק.ב. של מרפסות, עמודי מרפסות וחלקי בנין זיזיים בשעור 40%.
- (4) 3 מ' לשצי"פ.
- (5) במגרש 58 יותרו 250 מ"ר מסחר בחזית מסחרית בק.קרקע.
- (6) יותר קו בנין 0 לכיוון שטח המוגדר כ"בעל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל".
- (7) ראה סעיף 25 (פרוט שטחי שרות עפ"י נת/8/750).

24. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

קוי בנין (מ"א) (3)			שטחי בניה (מ"ר)								
א	ב	ג	שטח שירות מתחת 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מעל 0.00 (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי למגרש (2)	שטח עיקרי מתחת 0.00 (מ"ר)	מס' קומות מירבי (1)	מס' יחיד	שטח מגרש מינמלי (דונם)	מספר מגרש חדש	יעוד קרקע וסימונו בתשריט
4	3	ל	לפי הוראות נת/8/750 (6)	לפי הוראות נת/8/750 (6)	9702 5492	אין	קרקע 6 + ק. (1)	96 55	1.0	1001 13	מגורים ב' (תכלת)
		פ			15,194			151			סה"כ מגורים ב'
4	3	ל	לפי הוראות נת/8/750 (6)	לפי הוראות נת/8/750 (6)	2860 2640 250 + מ"ר מסחר (5)	אין	קרקע 8 + ק. (1)	29 26		57 58	מגורים ג' (צהוב)
		פ			5,750 (5)			55			סה"כ מגורים ג'
		י			20,944			206			סה"כ (5)

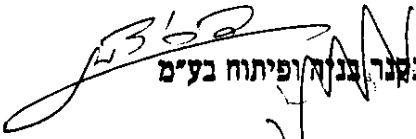
הערות:

- (1) בבית פינתי תותר קומה חלקית נוספת - ראה פרוט גבהים מותרים בנספח הבינוי. תותר בנית דירות גן בק. קרקע.
- (2) שטחי השרות, כולל הגדרת שטחי אחסנה, עבור אזורי המגורים ב' ו-ג' יעודכנו בכפוף לשינויים שיחולו בהוראות תכנית נת/750 על תיקוניה וללא צורך בהפקדה נוספת של תכנית זו.
- (3) מגרש 1001 - ללא שינוי ביחס למצב קיים. יתר המגרשים לפי המפורט בטבלה, או לפי המסומן בנספח הבינוי. תותר בליטה מק.ב. קדמי של בשעור של עד 40% בהתאם לחוק.
- (4) 3 מ' לשצי"פ.
- (5) במגרש 58 יותרו 250 מ"ר מסחר בחזית מסחרית בק. קרקע.
- (6) ראה סעיף 25 (פרוט שטחי שרות עפ"י לנת/8/750).

25. פרוט שטחי שרות עפ"י נת/8/750:

אזור מגורים	שטח שרות מעל ה-0.00	שטח שרות מתחת ל-0.00
מגורים ב' צפיפות בינונית (תכלת) קטע I	קוטגיים: 35 מ"ר ליחיד. בניה רוויה: 40 מ"ר ליחיד ובנוסף קומה מפולשת בשטח תכסית הקומה שמעליה.	קוטגיים: מותר מרתף חניה במלוא התכסית. בניה רוויה: בבתיים משותפים מותר מרתף חניה מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שרות).
מגורים ג' בתי "שדרה" (צהוב)	40 מ"ר ליחיד.	מרתף לחניה מותר מתחת לכל שטח המגרש.
מגורים ג' עם חזית מסחרית	מגורים: 45 מ"ר ליחיד ובנוסף קומה מפולשת בשטח תכסית הקומה שמעליה. מסחר: סה"כ 40% מסך השטח העיקרי. עד 70 מ"ר מעל פני הקרקע, יתרת שטחי השרות המותרים יהיו במרתף. קולונדה: שטח הקולונדה כמפורט בסעיף 16 ב' בתקנון נת/750 שבתוקף יחושב כשטח שרות בנוסף לשטחי השרות המפורטים.	מרתפים: יותר מרתף חניה מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שרות). בנוסף יותר מרתף מסחרי מתחת לכל שטח הבנין (שטחי שרות).
הערות	שטח מחסן משותף לא יפחת מ-12 מ"ר, שטח מחסן פרטי לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.	-

חתימות

_____ תאריך:	בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל וחוכרים.
 דנקנר בניה ופיתוח בע"מ _____ תאריך:	יוזם ומגיש התכנית: דנקנר בניה ופיתוח בע"מ.
אדם איל דני איל אולנבלים _____ 8/2/05 תאריך:	המתכנן : אדם איל דני איל אדריכלים.

אשורים