

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 5. 12. 2005
נתקבל

4015780
25.11.05
סדר 25
10/7

21.11.2005

נבדק וניתן להמקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום 7.11.05
19.11.05
מתכנת המחון תאריך

ת כ נ י ת מ ת א ר מ ק ו מ י ת

נ ת / 750 / 25 / א

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נוצרה
אושר
ביוני 06 מיום 14.7.05
מנהל חני

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. (מ.א.ס.)
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
7.11.05 מתאריך
נ"ר הועדה המחוזית

מהדורה - 6

תאריך : 21.11.05

מרחב תכנון מקומי נתניה
מחוז מרכז
תכנית מתאר מקומית נת/750/25 / א
שינוי לתכניות מתאר מקומיות נת/7/400, נת / 750
נת / 750 / א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת/750/25 / א -
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: השרון
ישוב: נתניה מזרח
גוש: 7933 8007 9904
חלקה: 105 (ח"ח) 61 (ח"ח) 19, 21, 20 (ח"ח)
מגרשים: 27, 28, 238 (ח"ח) - ע"פ נת / 750
3. שטח התכנית: 11.117 דונם
4. בעלי הקרקע: מדינת ישראל באמצעות ממ"י
דרך פתח תקוה 88 תל אביב
טל. 03-5638383
- החוכר: האחים דוניץ בע"מ
ח.פ. 5-52003860
רח' ז'בוטינסקי 65 ראשל"צ
טל. 03-9673650 פקס. 03-9673651
5. יוזם ומגיש התכנית: האחים דוניץ בע"מ
ח.פ. 5-52003860
רח' ז'בוטינסקי 65 ראשל"צ
טל. 03-9673650 פקס. 03-9673651
6. מתכנן התכנית: גבי טטרו אדריכלים בע"מ
רח' אוסישקין 40 נתניה
טל. 09-8821540 פקס. 09-8611440
רשיון: 22254
7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט .

8. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 ב. תשריט בקנ"מ 1:250, 1:2500 (להלן: "התשריט")
 ג. נספח בינוי ותנועה בק.מ. 1:250, 1:100
 1:125 (להלן "נספח מס' ו")
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרת התכנית: א. שינוי ייעוד ממגורים ב' ל- מגורים ב' מיוחד.
 ב. תוספת יחידות דיור מ- 107 יח"ד ל- 140 יח"ד.
 ג. תוספת קומות ממרתף + 4 קומות ע"ע ומרתף + 3 קומות, ל- 8 קומות ע"ע + קומה טכנית.
 ד. תוספת שטחי בניה.
 ה. שינוי לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
 ו. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עד 40%.
10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת / 400 / 7 על תיקוניה ותכניות מתאר מקומיות נת / 750, נת / 750 / א', נת / 750 / 8 לרבות השינויים 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 אלא יהיו משמעותיות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. הוראות בניה: א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו ע"פ טבלת זכויות הבניה.
 ב. במגרש 27 יותר לבנות 3 מבנים.
 במגרש 28 יותר לבנות 2 מבנים.
 ג. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 8.0 מ'.
 ד. גובה המבנים לא יעלה על 35 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע לבנין.
 ה. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עד 40%.
 ו. חומרי גמר: יהיו קשיחים כדוגמת שיש או אבן.
 ז. מתקני עזר כדוגמת חדר גז ואשפה ימוקמו בקונטור המבנה.
 ח. ישמרו 28% משטח המגרש לצורכי גינון.
13. הוראות בינוי: א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן יהיה לשנותו ובלבד שישמרו זכויות הבניה, קווי הבניין, מספר המבנים, המרחק המינימאלי ביניהם ושטחי הגינון.
 ב. תובטח חטיבת קרקע בשטח של כ- 1 דונם במרוכז, לצרכי גינון (פארק) לרווחת התושבים בתאום עם לשכת התכנון.

14. סטיה נכרת: : מס' יח"ד המאושרות מבטא דרישה מהותית לתכנית, לפיכך, כל תוספת של יח"ד תהווה סטיה נכרת כמשמעותה, לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
15. חניה : א. החניה תהיה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי והתנועה.
ב. נספח הבינוי והתנועה יהיה מחייב לעניין הכניסות והיציאות.
ג. החניה תהיה חניה מגוננת עפ"י מפתח של עץ מצל אחד לכל 4 חניות.
16. ניקוז : הנגר העילי יטופל ככל האפשר בתחום המגרש.
17. תנאי למתן היתר בניה : אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר בתחום המגרש.
18. תשתיות : עלות התאמת התשתיות תהא על חשבון המבקש.
19. הספקות : א. הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז, וסילוק אשפה עפ"י הנחיית 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'.
20. חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך יצחק בן אבי, רשיון מס' 618 בתאריך 24.7.02 ועודכנה בתאריך 07.7.05.
21. היטל השבחה : היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות החוק.
22. ביצוע :

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים

קווי בנין	קדמי	הוראות בנייה		הוראות בנייה	עיקרי	קומות	יח"ד	שטח ברוטו	מגרש מספר	חלקה (אדמיני)	גוש (גוש חדש)	יעוד																										
		שדות	כל שטח המגרש																																			
3	5	במלוא התכנית	כל שטח המגרש	110 (לפי מ"ר)	4,730 (לפי מ"ר ליה"ד)	4 קומות ע"ע	4	4.569	28	61 (ה')	8007 (9904)	מגורים ב'																										
													במלוא התכנית	כל שטח המגרש	35 (לפי מ"ר ליה"ד)	480 (לפי מ"ר ליה"ד)	3 קומות	4 קוטג'ים	5.902	27	61 (ה')																	
																						במלוא התכנית	כל שטח המגרש	35 (לפי מ"ר ליה"ד)	480 (לפי מ"ר ליה"ד)	4 קומות ע"ע	8 קוטג'ים	0.646	238 (ה')	105 (ה')								
																															במלוא התכנית	כל שטח המגרש	35 (לפי מ"ר ליה"ד)	960 (לפי מ"ר ליה"ד)	3 קומות	107	11,117	7933 (9904)
במלוא התכנית	כל שטח המגרש	35 (לפי מ"ר ליה"ד)	960 (לפי מ"ר ליה"ד)	3 קומות	107	11,117	7933 (9904)																															
במלוא התכנית	כל שטח המגרש	35 (לפי מ"ר ליה"ד)	960 (לפי מ"ר ליה"ד)	3 קומות	107	11,117	7933 (9904)																															
11,890												ד"ר משולבת סה"כ																										

1. בבית פינתו תותר קומה נוספת בנייה על 35% משטח הקומה.

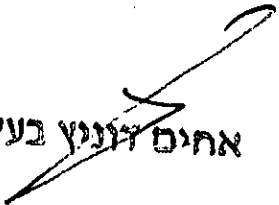
מצב מוצע

לדרד משולבת	קווי בנין	הוראות בנייה		קומות	יח"ד	שטח בדונם	מגר ש	חלקה (אופיעית)	גוש (גוש חדש)	יעוד
		יעוד	שדות							
3 מ'	קדמי	מבואות	קומת העמודים בשטח תכנית הקומה שמעליה 40+ מ"ר ליה"ד	8 קומות ע"ע+ק. טכנית	56 יח"ד	4.569 ד'	28	61 (ה')	8007 (9904)	מגורים ב' מיוחד
		מחסנים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		קדמי								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								
		מבואות								
		מחסנים								
		ת. טכניים								
		ת. מדרגות								
		ק. עמודים								
		מ. מוגן								

חתימות:

=====

תאריך: 21.11.2005

 אחים דוניץ בע"מ האחים דוניץ בע"מ

יוזם ומגיש התכנית :



מתכנן התכנית:

הועדה המקומית :