

4015916

תכנית  
תקבל ביום 0  
75/750  
ת"ד תכנית  
28-17



עדכון: 04.01.2006

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
29.01.2006  
נתקבל  
תיק מס':

ת כ נ י ת מ ת א ר מ ו ק י ת

נ ת / 750 / 23

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה  
גוש  
14/4/04 מיום 2  
רשות מקומית  
מנהל העיר

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
21.12.05 משנת מיום  
2.3.06  
מתכנת המחוז תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
23/750 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.12.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

# מרחב תכנון מקומי נתניה

## מחוז מרכז

תכנית מתאר מקומית נת/ 750 / 23

שינוי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7 , ותכנית מפורטת נת / במ / 750 / 1

1. שם התכנית : התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית נת / 750 / 23
2. מקום התכנית : מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
ישוב : נתניה , רחוב הזמיר , שכ' עמליה.  
גוש : 8730  
חלקה : 28  
מגרש : 316 ע"פ נת / במ / 750 / 1
3. בעלי הקרקע : חב' ס.ע.ן. זהב בע"מ רח' הצורן 1 אזה"ת ק. ספיר נתניה. טל. 8859259-09  
ע"י מר מאיר נוגה טל. 995501-058  
מנהל מקרקעי ישראל, דרך פ"ת 88 ת"א.
4. יוזם ומגיש התכנית: חב' ס.ע.ן. זהב בע"מ רח' הצורן 3 אזה"ת ק. ספיר נתניה. טל. 8859259-09  
ע"י מר מאיר נוגה טל. 995501-058
5. מתכננים : גבי טטרו בע"מ – אדריכל ובונה ערים, רח' אוסישקין 24 נתניה, מס. רשיון: 24459  
טל. 8627402 – 09 פקס. 8611440-09.
- דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים, ת.ד. 8816 אזהת"ע ק. ספיר נתניה מס. רשיון: 35111  
טל. 8855684 – 09 פקס. 8855821-09.
6. שטח התכנית : 2.076 ד'
7. גבול התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
8. מסמכי התכנית : א. 6-דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: " התקנון " ) .  
ב. תשריט בקנ"מ 1:17000, 1:2500, 1:250 .  
ג. נספח בינוי ותנועה מנחה בקנ"מ 1:2500, 1:250 (להלן "נספח מספר 1" ) .  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה, במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט, הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.
9. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד משטח מסחרי לאזור מגורים מיוחד .  
ב. קביעת 32 יח"ד על המגרש .  
ג. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות .  
ד. שינוי מספר קומות מ- מרתף + 2 קומות, לקומות עמודים+ 8 קומות +חדרים על הגג .  
ה. קביעת הוראות ומגבלות בניה .  
ו. שינוי קווי בניה .

טבלת שטחים

2

מצב קיים

קווי בנין	קווי בנין	מס' קומות	שטח בניה ב- % על החלקה	יעודים	שטח החלקה במ"ר	גוש / חלקה	סימון בתשריט	יעוד
לשב"צ לשצ"פ להוסטל	קדמי	מדרג 2 + קומות	50	חנויות בנק דואר בית מרקחת	2,076	8730 / 28	אפור	מסחר
0.0	5.0		50		2,076			סדר"כ

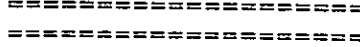
קווי בנין					מס' קומות	שטח בניה מירבי		מס' יח"ד על החלקה	שטח החלקה במ"ר	גוש / חלקה	סימון בתשריט	יעוד
צדדי דרומי לשצ"פ	צדדי מערבי לשצ"פ	צדדי מזרחי לשב"צ	צדדי צפ-מז' להוסטל	קדמי לדד		שרות	עיקרי					
4.0	4.0	6.0	6.0	5.0	קומות+חדרים 8 על הגג	1600	4,100	32	2,076	8730	צהוב מותחם אדום	מגורים מיוחד
							1600	4,100	32	2,076		

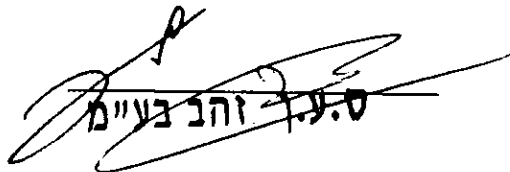
10. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת / 400 / 7 על תיקוניה ,  
 ו - נת / במ / 750 / 1 לרבות התיקונים שאושרו מעת לעת . במידה ותתגלה סתירה בין  
 הוראות תכנית זו ותכניות קיימות אחרות , עדיפות הוראות תכנית זו .
11. פרוט מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק"  
 ותקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר תנאים ואגרות ) תש"ל להלן : "התקנון" .  
 למונחים שאינם נכללים בהגדרות אילה יהיו משמעויות הרשומות בצידן , אלא אם  
 חייב הכתוב משמעות אחרת .
12. הוראות בניה : א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד וגיתן לשנותו באישור הועדה המקומית בלבד ובתנאי  
 שקווי הבנין גובה הבנין מס' וגודל יח"ד לא ישתנו .  
 ב. זכויות הבניה יהיו כמצויין בטבלת זכויות הבניה .  
 ג. תמהיל יח"ד יהיה כדלקמן : 28 דירות 4 ח' בשטח עיקרי של 110 מ"ר עד 119 מ"ר .  
 4 דירות 5 ח' בשטח של 135 מ"ר-כולל מ"ד .  
 ד. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% ללא חניית , בינוי ומסעות . גינון תחת קומה  
 מפולשת - לא יימנה במסגרת שטחי הגינון .  
 ה. גובה המבנה לא יעלה על 35.850 מ' (למעט תורן אנטנה) וימדד מע"פ מפלס ה - 0.00 + כמסומן  
 בנספח מספר 1.
- ו. חומרי גמר : עיצוב הבנין ייעשה תוך שימוש בחמרי ציפוי קשיחים ( אבן, שיש) ובאישור מה"ע .  
 ז. תותר הבלטת מרפסות בלתי מקורות בשיעור של עד 2.5 מ' מעבר לקווי בנין קדמיים .  
 ח. שטח המרפסת לא יגדל מ- 12 מ"ר ליח"ד .  
 ט. ייבנו שתי מעליות נוסעים .  
 י. לא תותר התקנת מתקני מיזוג אויר בחזיתות הבנין .  
 יא. מתקני האשפה יהיו בקומת הקרקע ובתחום המבנה .  
 יב. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ' , אך במקומות המיועדים לנטיעת  
 עצים לא יפחת מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים .
13. איכות הסביבה : יש לתאם עם היחידה הסביבתית-נתגיה לעת היתרי בניה , בדיקת צורך במסמך אקוסטי לאור  
 הקרבה לשב"צ (בית ספר).
14. חניה : א. החניה בתחום המגרש בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות  
 חניה) התשמ"ג 1983 וע"פ נת / 400 / 87 ולפי טבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי והתנועה.  
 ב. החניות הכפולות החוסמות האחת את השניה יירשמו ע"ש יחידת דיוור אחת.

15. הוראות שונות: א. הספקת מים, חשמל, מערכות ביוב וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.  
 ב. מוני מים ממוחשבים, מיכלים ומערכות השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקונו - 1965 - תוספת שניה סימן ה'.  
 ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון המבקש.  
 ד. מערכת חשמל, כבלים תקשורת וכו' בתחום התכנית תהינה תת-קרקעיות.  
 ה. טרנספורמציה ( במידה ויהיה צורך ) ימוקם בתחום הבנין .
16. הוראות מיוחדות : א. תוספת יחידות דזור מעבר למותר בתכנית זו , תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתוכנית ) , התשס"ב - 2002 .  
 בתקנון התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתוכנית , תשכ"ז ) .  
 ב. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות - מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים נכים ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים .  
 ג. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריית נתניה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות : כבישים , מדרכות , ביבים , ניקוז , רשת מים , תאורה וכו"ב .
17. ניקוז : מערכת הניקוז תחייב בניה משמרת מים הכוללת מתקן להחדרת מי גשמים ונגר עילי לשכבה מחלחלת - לאישור מנהלת מב"ת .  
 ניקוז הנגר העילי יהיה בתחום המגרש .
18. רשות עתיקות : על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .
19. תנאי למתן היתר : א. חתימת הסכם פיתוח עם חל"ת .  
 ב. הצמדת המחסנים ליח"ד .  
 ג. רישום השטחים המשותפים לרבות המחסנים המשותפים ע"ש הדיירים .
20. תנאי לסופס 4 : הצגת הסכם חתום עם חברת תחזוקה לניהול הבנין .
21. חישוב שטחים : התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מיום 2.4.2003 , שהוכנה ע"י מודד מוסמך שפירא יהודה , מס. רשיון : 427 , רח' מוסקוביץ' 13 רחובות .
22. היטל השבחה : יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות החוק .
23. תוקף התכנית : מייד .

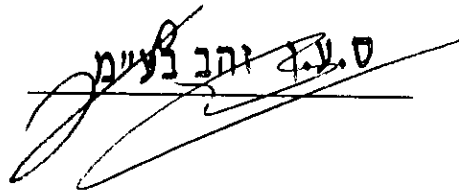
תאריך : 04.01.2006

ח ת י מ ו ת

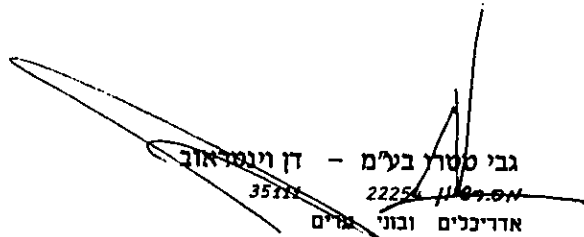


  
ס.ע.ף זהב בע"מ

: בעל הקרקע

  
ס.ע.ף זהב בע"מ

: יוזם ומגיש התכנית

  
גבי סטור בע"מ - דן ונסד אור  
22256 35777  
אדריכלים ובני גזים

: מתכנני התכנית