

משרד הפנים
מחוז תל אביב

3. 01. 2007

נתן קצ'ל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מחוזית מס' נת/ 750 / 1 / 7 א

שינוי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7, נת/ 750 / 7

תכנית
12.06.06
מס' תכנית
מס' תיק

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית מס' נת/ 750 / 1 / 7 א

2. **מקום התכנית:** מחוז: מרכז

נפה: שרון

מקום: מזרח נתניה

גוש: 8007, חלקות 3(ח), 10, 12, 14(ח), 15, 19, 20-21, 23, 27-28, 76, 78-79, 80

גוש: 9089, חלקות ארעיות 5, 45-41, 53, 68

גוש: 9090, חלקות ארעיות 2, 16-10, 48, 56, 61

מגרשים(ע"פ נת / 750 / 7) 3, 4, 3, 4, 67-56, 165, 168, 194, 196, 224

3. **בעל הקרקע:**

51-040840-4 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

מס' תיק

ביטול תכנית

מנהל התכנון

- הדרי יואל בע"מ ח.פ. 0840-4
- הנגבי זיוה ת.ז. 322250
- הראל דן ת.ז. 645429
- זילברמן אליעזר ת.ז. 177121
- זלמנוב ניסן ת.ז. 232308
- זלמנוב אהוד ת.ז. 5415349
- לביא יעקב ת.ז. 002745842
- לביא מאיר יאיר ת.ז. 05300802
- עוזרי (לביא) טליה ת.ז. 04515440
- עתריה שלמה ת.ז. 004971701
- פיכמן חדוה ת.ז. 322252-8
- שחם אליקים ת.ז. 322251 (שטיין אליקום)
- שטיין עוזיהו ת.ז. 322249
- שפי ענת אריאלה ת.ז. 3019035

ע"י מיופי הכוח עו"ד עודד ונגליק,
עו"ד יעל עשת, עו"ד עפרה סטופ,
ת.ד. 95 קיסריה מיקוד 38900 טלפון: 04-6262554

4. **היוזם/ מגיש התכנית:**

אשטרוס פרוייקטים בע"מ ח.פ. 52-003408-3

רח' בן-יהודה 190א' תל-אביב, טלפון: 03-5204242

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 3347

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.10.06 לאשר את התוכנית

מנהל התכנון

יו"ר הועדה המחוזית

5. **המתכננים:** גיל קריבין, אדריכלים

רח' אריה דולצין 55/4 ירושלים

טלפון: 02-6433346, פקס: 03347

6. **שטח התכנית:** 30.941 דונם.

7. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול

8. **מסמכי התכנית:**

- א. 6 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן "התקנון")
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 1: 5000, 1: 1250 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 (להלן: נספח מס' 1)
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 250 (להלן: נספח מס' 2)
- ה. לוח הקצאות מחייב (להלן: נספח מס' 3)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. **מטרות התכנית :**
- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - קביעת יעודים לשטחי מגורים, מרכז ספורט, דרך משולבת.
 - תוספת יח"ד.
 - תוספת קומה.
 - קביעת זכויות בניה וקביעת קווי-בנין.
 - שינוי לבינוי.
 - הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי.
10. **כפיפות לתכניות :** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' נת/ 400 / 7 על תיקוניה, וגם נת/ 750 / 7 על תיקוניה לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. **נספח בינוי :**
- נספח הבינוי הינו נספח מנחה ומשקף את רוח התכנון בלבד. ניתן יהיה לשנותו ובלבד שיישמרו קווי הבנין, מס' מבנים מרבי וזכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה.
 - הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בת.ב.ע. נת/750/7 חלות על תוכנית זו למעט הוראות ששונות בתכנית זו.
12. **הוראות בניה לאזור מגורים ד' :**
- הוראות הבניה לאזור מגורים ד' יהיו ע"פ תכנית נת/750/7, למעט הסעיפים הבאים :
 - זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו ע"פ טבלת זכויות הבניה. תותר הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי עד 2 מ' מקו הבנין.
 - מס' הקומות לא יעלה על 16 קומות מעל קומת הכניסה.
 - תותר בניית 2 קומות חניה.
 - בקומה העליונה בלבד של כל בנין, יהיה דירוג ע"י נסיגה של לפחות 5 מ' לכיוון כביש מס' 9, לאורך שלא יפחת מ-30% מאורך חזית הבנין לרחוב.
 - כל השטחים המשותפים יתוחזקו ע"י חברת אחזקה מרכזית שתבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה.
13. **תכליות והוראות הבניה לאזור מגורים א' :**
- האזור המסומן בצבע כתום ייעודו לאזור מגורים א' ויחולו לגביו ההוראות הבאות :
 - הוראות הבניה למגורים א' בתכנית נת/750/7 יחולו באזור הנ"ל למעט הוראות ששונות בתכנית זו.
 - זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה.
 - יותר דירות-גן ודופלקסים.
 - שטח דירה לא יפחת מ-118 מ"ר עיקרי ליח"ד.
 - גובה המבנים המרבי לא יעלה על 13 מ' בגגות שטוחים ו-15 מ' בגגות משופעים.
 - תכנית הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש.
 - קולטי שמש : יוסתרו במסתור. בגג משופע יוצמדו הקולטים למישור הגג והדוד ימוקם בחלל הגג, כל זאת באישור מה"ע.
 - שטח גינון פנוי ממעברים, ממשטחי תמרון וחניה, לא יפחת מ-35% משטח המגרש.
14. **תכליות והוראות הבניה לאזור מרכז ספורט שכונתי :**
- (מתקני ספורט ובריכת שחיה, צבע ירוק מתוחם באדום בתשריט) זכויות הבניה עפ"י טבלת הזכויות שבסעיף 15.
 - תכליות : אזור זה כולל בריכת שחיה, מבנה למרכז ספורט שכונתי.
 - גובה הבנינים :** גובה מקסימלי ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה מעקה הגג - 11 מ' כאשר ניתן להרים את מפלס הכניסה עד 1 מ' מעל מפלס אבן השפה של המדרכה הציבורית שמול הכניסה.
 - חמרי הבניה למרכז ספורט :** בחזיתות פלדה, פח אלומיניום, זכוכית, אבן טבעית, וקירות מסך משולבים אלומיניום וזכוכית. גגות פח גלי בגוונים מתכתיים.
 - קירוי הבריכה :** תותר הקמת מבנה קל לבריכת השחיה, עם קירוי קל מתפרק, לשימוש בעונת החורף.
 - גינון :** שטח גינון פנוי ממעברים, משטחי תמרון וחניה לא יפחת מ-30% משטח המגרש.
 - חניה :** החניה תהיה על פי תכנית התנועה והחניה (נספח מס' 2).
 - תותר גם חניה במרתף בכל תחום המגרש.
 - מרתפים :** במסגרת שטחי השירות מותרת בניית מרתפים בכל תחום המגרש, בתנאי פתרון למעבר תשתיות עירוניות.

מצב קיים

הערות	קווי בנין			שטח בניה מירבי בכל הקומות				שטח המגרש (דונם)				מספר המגרש	ייעוד הקרקע
	אחורי	צד	קדמי	שטח שרות במרתף	שטח שרות מעל הקרקע	שטח עיקרי	מס' קומות (ראה הערה)	מס' יח"ד	שטח	מס' קומות	מס' יח"ד		
לא כולל מרתף ואו חדר על הגג	5	3	לפי תשריט	כל תכנית המבנה	35 מ"ר ליח"ד	300	2	2	0.567	2	56	מגורים א'	
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.496	2	57		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.554	2	58		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.520	2	59		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	900	2	6	2.042	2	60		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.500	2	61		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.620	2	62		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.592	2	63		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	750	2	5	2.491	2	64		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	750	2	5	2.571	2	65		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.630	2	66		
כנ"ל	5	3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	300	2	2	0.500	2	67		
						5100		34	12.083		סה"כ		
לא כולל ק' עמודים או ק' עמודים חלקית, לא כולל חדר על הגג.	10	10	לפי תשריט	בשטח קווי-בנין צד/אחורי 0 בלבד	60 מ"ר/יח"ד	19,715	15	171	6.028	15	3	מגורים ד'	
קו בנין לשצ"פ 181 יהיה 0	10	10	כנ"ל	כנ"ל	60 מ"ר/יח"ד	26,270	15	228	7.849	15	4		
					100	250		שטח למסחר					
						46,235		399	13.877		סה"כ		
זכויות הבניה וקווי הבנין ע"פ נת' 7 / 750									1.051		165	מבני ציבור	
									1.072		168		
									2.123		סה"כ		
									1.334		224	דרך קיימת	
									0.583		194	דרכים משולבות	
									0.941		196		
									1.524		סה"כ		
						51,335		433	30.941		סה"כ		

מוצע מצב

הערות	בנין		קווי קדמי	שטח בניה מירבי בכל הקומות			מס' יח"ד	מס' קומות (ראה הערה)	מס' מס' יח"ד	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרש	ייעוד הקרקע
	אחורי	צדי		שטח שרות מתחת הקרקע	שטח שרות מעל הקרקע	שטח עיקרי במ"ר						
מספר הקומות אינו כולל מרתף מבנה חדר המדרגות והבניה שמעליו יכול שיכלול עד 1 מ' מקן בנין קדמי	5	3	לפי רוחסה	כל תכנית המבנה	32 מ"ר ליח"ד	580	4	3	1.259	2001	מגורים א'	
כנ"ל		ע"פ נספח בינוי	---	כנ"ל	כנ"ל	330	2	3	0.648	2002		
כנ"ל		בינוי	---	כנ"ל	כנ"ל	330	2	3	0.801	2003		
כנ"ל	5	3	---	כנ"ל	כנ"ל	330	2	3	0.568	2004		
כנ"ל	5	3	---	כנ"ל	כנ"ל	525	4	3	0.878	2005		
כנ"ל	5	3	---	כנ"ל	כנ"ל	525	4	3	0.845	2006		
כנ"ל	5	3	---	כנ"ל	כנ"ל	525	4	3	0.865	2007		
כנ"ל	5	3	---	כנ"ל	כנ"ל	525	4	3	0.855	2008		
כנ"ל		ע"פ נספח בינוי	---	כנ"ל	כנ"ל	580	4	3	0.819	2009		
						4250	30		7.538	סה"כ		
						800		2	3.427	2010	מרכז ספורט	
*קו בנין 0 בגבול צפוני עם מגרש 2030. לא כולל ק' כניסה כפולה, לא כולל חדר על הגג, לא כולל 2 קומות חניה.		ע"פ נספח בינוי	לפי רוחסה	בשטח קווי המגרש	250 מ"ר	800		2	3.427	2010	מגורים ד'	
קו בנין לשצ"פ 181 יהיה 0.		10	---	בשטח קווי בנין צדי/אחורי 0 בלבד	60 מ"ר ליח"ד	19,715	174	15	7.363	2030		
		10	---	כנ"ל	כנ"ל	26,570	232	15	7.849	4		
						46,285	406		15.212	סה"כ		
זכויות הבניה וקווי הבנין ע"פ נתח 7/750									1.051	1650	מבני ציבור	
									1.073	1680		
									2.124	סה"כ		
									1.334	224 חלק	דרך קיימת	
									1.306	1960	דרכים משולבות	
									1.306	סה"כ		
						51,335	436		30.941	סה"כ		

אשרתם פרויקטם בעיני

16. **חניה:**
 א. על התכנית יחולו הוראות תקני החניה עפ"י תכנית נת/750/7, ובהתאם לטבלת מאזן החניה.
 ב. נספח החניה יהיה מנחה לנושא טבלת מאזן החניה וכניסות ויציאות לרכב.
 ג. לא יותר קירוי לחניות במגרשים 2001-2009.
 ד. זיקת הנאה: בחניות הפרטיות תרשם זיקת הנאה הודנית לזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות. זיקה זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין.
17. **סטייה ניכרת:**
 גובה המבנה לא יעלה על 94 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
 כל שינוי בגובה המבנה מהווה סטייה ניכרת ומחייב אישור משרד הבטחון.
18. **תנאים למתן היתר בניה:**
 א. תנאי למתן היתר לבנין הראשון עפ"י תכנית זו: אישור תכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.
 ב. תשלום ו/או מתן ערבויות בנקאיות להוצאות קידום התכנית עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
 ג. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש על ידי העירייה או היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה בעת בקשה להיתרי בניה, ייעשה על ידי היוזם ועל חשבונו.
 ד. תנאי למתן היתר בניה לבריכה - תיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס.
19. **תנאי לטופס 4 יהיה:**
 א. לא יינתן טופס 4 ליותר מ-60% מיח"ד במתחם בטרם יוצא טופס 4 למרכז הספורט.
 ב. למבנה האחרון בכל מגרש (במגרשים 2030 ו-4) הסכם חתום עם חברת אחזקה לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים.
20. **רישום שטחים ציבוריים:**
 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב') לחוק, יקנו לרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
21. **הוצאות עריכת תכנית:**
 הוצאות עריכת התכנית נת/750/7 הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי רישום ורישומה בטאבו יחולו על היוזם/יוזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על-פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.
22. **הוראות שונות:**
 אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. קריאת מוני מים ממוחשבים.
23. **חישוב שטחים:**
 התכנית נערכה על רקע מפת מדידה של הלפרין-פלוס מיום 28.5.2006.
24. **היטל השבחה:** על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.
25. **ביצוע התכנית:** התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה

חתימות בעלי הקרקע:

הדרי יואל בע"מ ח.פ. 4-040840-51

הנגבי זיוה ת.ז. 322250

הראל דן ת.ז. 645429

זילברמן אליעזר ת.ז. 177121

זלמנוב ניסן ת.ז. 232308

זלמנוב אהוד ת.ז. 5415349

לביא יעקב ת.ז. 002745842

לביא מאיר יאיר ת.ז. 053300802

עוזרי (לביא) טליה ת.ז. 054515440

עתריה שלמה ת.ז. 004971701

פיכמן חדוה ת.ז. 8-322252

שחם אליקים ת.ז. 322251 (שטיין אליקום)

שטיין עוזיהו ת.ז. 322249

שפי ענת אריאלה ת.ז. 3019035

עו"ד עפרה סטופ

מ.ד. 09405

ז'בוטינסקי 3 נמ"ת-גן 52520

טל: 03-6124626

ע"י מיופי הכוח עו"ד עודד ונגליק,
ע"י יעל עשת, עו"ד עפרה סטופ,
ת.ד. 95 קיסריה מיקוד 38900 טלפון: 04-6262554

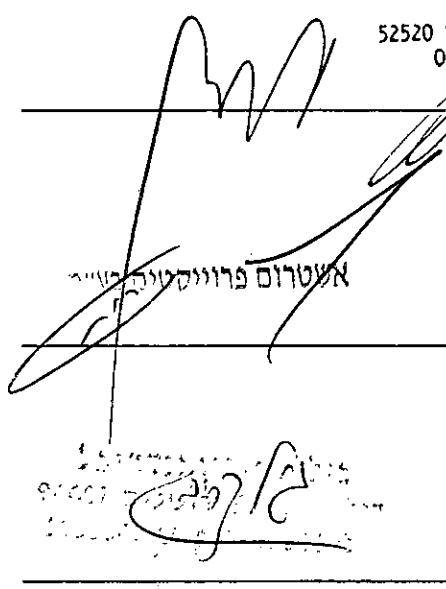
חתימת יוזם/מגיש התכנית:

אשטרוס פרוייקטים בע"מ ח.פ. 3-003408-52

חתימת מתכנן התכנית:

גיל קריבין, אדרזכל

Series of horizontal lines for signatures or stamps.

אשטרוס פרוייקטים בע"מ


אשטרוס פרוייקטים בע"מ
