

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 02.11.2008
נתקבל
 תיק מס':

מס' תעודת זהות: 12.08.08
 מס' תאריך: 12.08.08
 מתכנן המחוץ:

4017328

-1-

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' נת 11/750
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18/11/02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי נתניה תכנית מתאר נת / 750 / 11 / ג'

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במגרש 1 לפי פרק ג'
 סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
 שינוי לתכניות מתאר נת 750, נת/400/7
 נת/750/11, נת/מק/750/11/א',
 נת/750/11/ב'

עפ"י תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים.
 תיקון התשנ"ב 1992

יולי 2005
 עדכון 6.12.05
 עדכון 2.01.07
 1234-05
 עדכון 15.04.08
 עדכון 21.07.08
 עדכון 05.08.08
 עדכון למתן תוקף 16.09.08

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
אושר
 4.1.06 מועד 8
 ביועצה מס'
 יו"ר הועדה
 מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה

נתניה

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר נת / 750 / 11 / ג'

איחוד וחלוקה בהסכמת בהסכמת הבעלים במגרש 1 לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

שינוי לתכנית מתאר נת/750, נת / 400 / 7, נת / 750 / 11
נת/מק/ 750 / 11 / א', נת/ 750 / 11 / ב'

עפ"י תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים.
תיקון התשנ"ב 1992

1. מקום התכנית : מחוז - המרכז
נפה - השרון
עיר - נתניה קריית האקדמיה רח' האורזים, רח' קלאוזנר
גוש - 8006 (לפי נת / 750)
חלקות רשומות - 28 (חלק).
- מגרשים לפי ת.ב.ע. נת / 750 - 306, 307, 342 חלק ממגרש 372
גוש חדש - 9901
- חלקות ארעיות 14, 17, 18 חלק מחלקות ארעית: 36
2. בעל הקרקע : ד. רוטשטיין - חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ, עיריית נתניה ואחרים.
3. יזום התכנית : ד. רוטשטיין - חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ.
4. מגיש התכנית : ד. רוטשטיין - חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ.
5. המתכנן : גבי טטרו אדריכלים בע"מ - דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים רחוב אוסישקין 40 נתניה, טל. 09-8820022, פקס. 09-8871126
6. שטח התכנית : 21.865 דונם.
7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
8. קנ"מ : 1:1250, 1:5000

9. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות התכנית בכתב הכוללים זכויות בניה ולוח הקצאות (להלן "תקנון התכנית").
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1250 : 1 ו- 5000 : 1 (להלן "תשריט")
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 250 : 1 (להלן "נספח בינוי").
ד. נספח תנועה חניה מנחה בק.מ. 250 : 1 (להלן "נספח חניה")
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. כפיפות לתכניות אחרות : על תכנית חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר ; נת / 400 / 7 לרבות השינויים שיחולו בה זמן לזמן וכן הוראות תכנית נת / 750 , נת/750 / 8 , נת/ 750 / 11 , נת/מק/ 750 / 11 / א , נת/ 750 / 11 / ב' על תיקוניהן.

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

11. מטרות התכנית : א. תוספת 4,000 מ"ר שטחים עיקריים ללא תוספת יח"ד לצורך הגדלת שטחי דירות .
ב. תוספת קומות מ- 7 קומות מעל דירות גן ועוד דירות גג ל- 13 קומות מעל דירות גן ועוד דירות גג ו/או דירות דופלקס .
ג. קביעת הנחיות בינוי .
ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 במגרש 306 .
ה. המרת שפ"פ בשטח של 899 מ"ר במגרש 306 ל-שצ"פ .
ו. שינוי ייעוד ממגורים ל-שצ"פ .

12. תנאים להוצאת היתרי בניה : תנאים להוצאת היתרים – בהתאם להוראות התכניות התקפות .

13. פרוט מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, להלן "החוק" ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנון". מונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו במשמעויות הרשומות בצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

14. טבלת ייעודי שטחים והוראות הבניה - קיים

הערות	קווי בנין			שטח בניה מירבי במיד למבן			קיים			מבן	שטח בנום	מספר מגרשים		האזור וסימונו בתשריט		
	אחורי	צדדי	קדמי	שטח שירות	שטח עקרי	מספר מבנים במגרש	מספר קומות	מספר יחיד	מספר מגרש			מבן	שטח בנום		אימי	לפי ת.כ.ע. 750 / נה
* אזור זה כולל את טיפוסי הבתים הבאים: 1. בתי 5-7 קומות מעל דירות גן ודירות גג ("בתים משותפים") 2. בתי קומה אחת מעל דירות גן ודירות גג ("בתים משותפים") 3. מסי ארעי לפי תכנית מורד לצרכי רישום. 4. לפי ת.כ.ע. נה/ 750 / 11 / ב'	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	לפי ת.כ.ע. 8 / 750 / נה	10,760 מ"ר	7 מבנים בבניה רוויה	עד 7 קומות מעל דירות גן ועוד דירות גג (הערות 1, 2) סה"כ 9 ק'	114 יחיד	114	F3	9.240	17 (3)	306	מגורים ב' (תכלת) וש.פ.פ		
				לפי ת.כ.ע. 8 / 750 / נה	13,250 מ"ר	5 מבנים בבניה רוויה	7 קומות מעל דירות גן ועוד דירות גג סה"כ 9 ק'	144 יחיד	144	F3	10.643	14 (4)	1	מגורים ב' (תכלת) וש.פ.פ		
מיועד לכאר קיימות											0.331		342	באר ש.צ.פ. ירוק בהיר		

15 טבלת ייעודי שטחים והוראות הבניה - מוצע

הערות	קווי בנין			שטח בניה מרבי במיד למבני		מנוצע			מספר מגורים	מספר מגורים	מספר מגורים	האזור וסימונו בתשריט			
	אורך	צדדי	קדמי	שטח שירות		מספר קומות	מספר יחיד במגרש	שטח כדונם					מבן	שטח כדונם	ארעי
				תת קרקעי	עילי										
1. אזור זה כולל את טיפוס הבתים הנאים: בתי 13 קומות מעל דירות ודירות גג סה"כ 15 קומות ("בתים משותפים") 2. בתי 7 קומות מעל דירות ודירות גג ("בתים משותפים") 3. מסי ארעי לפי תכנית מודד	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	לפי ת.ב.ע. 8 / 750/נת		28,010	1	7 קומות מעל דירות ודירות גג. סה"כ 9 קומות	49	4133	31	מגורים ב' (תכלת)			
					1		3	1	עד 13 קומות מעל דירות ודירות גג (הערות 1, 2) ו/א דופלקסים סה"כ 15 קומות	56	3,200	17 (3)	מגורים ב' (תכלת)		
					4		8	1	13 קומות מעל דירות ודירות גג. ו/א דופלקסים סה"כ 15 קומות	153 יחיד בבניה רוויה כולל 8 דירות ון	10,643	14 (3)	1	מגורים ב' (תכלת) ו-שפ"פ	
לא תותר כל בניה למעט מתקני ספורט, ריהוט ון פרגולות וכו' ומתקני חניה במקום עפ"י המסומן בתשריט ובנספח התנועה.				תותר בנית מתקני חניה מותרש לשפ"פ (מגרש מס. 20) עפ"י המסומן בתשריט ובנספח החניה						1,907	20	שפ"פ ירוק בחיר			
מיועד לכאר קיימת										331	342	שפ"פ/באר ירוק בחיר			

לוח הקצאות

מצב מוצע				
שטח בדונם	ייעוד	בעלים	מגרש	
7.333	מגורים ב'	ד.רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	30	
			31	
10.643	מגורים כולל ש.פ.פ.	ד.רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	1	
1.907	ש.צ.פ. גינה	עיריית נתניה	20	
0.331	ש.צ.פ. ובאר		342	
1.651	דרך משולבת	עיריית נתניה	חלק 372	
21.865				סה"כ

מצב קיים				
שטח בדונם	ייעוד	בעלים	מגרש	
9.240	מגורים כולל ש.פ.פ.	ד.רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	306	
10.643	מגורים כולל ש.פ.פ.	ד.רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	1	
0.331	ש.צ.פ. באר	עיריית נתניה	342	
1.651	דרך משולבת	עיריית נתניה	חלק 372	
21.865				סה"כ

17. הוראות בניה

השטחים המסומנים בתשריט בצבע תכלת; מגרשים 1, 30, 31, הינם אזור מגורים ב'. זכויות הבניה הינם בהתאם לסעיף 15. כל הוראות תכניות נת/ 11 / 750 'א', נת/ 11 / 750 'ב' יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

17.1 תכליות מותרות

17.1.1 מרתפים

במגרשים 1, 30, 31 בהתאם להוראות תכנית נת/ 8 / 750 בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע יהיה גג המרתף העליון נמוך ב- 0.6 מ' לשטילת עצים נמוכים וצמחים ונמוך ב- 1.0 מ' לפחות מפני הקרקע לנטיעת עצים בוגרים. תותר בניית מרתף מתחת לשצי"פ (מגרש מס. 20) בהתאם למסומן בתשריט ובנספח התנועה.

17.1.2 קומת כניסה

במסגרת שטחים עיקריים יותרו מגורים (דירות גן).
במסגרת שטחי שרות בהתאם להוראות תכנית נת/ 8 / 750

17.1.3 בקומות

במסגרת שטחים עיקריים יותרו מגורים בלבד בתמהיל של 4 חד' ו- 5 חד' שטח מינימאלי כולל מ.מ.ד לדירת 4 חד' יהיה 110 מ"ר, שטח מינימאלי לדירת 5 חד' 120 מ"ר במסגרת שטחי שרות בהתאם להוראות תכנית נת/ 8 / 750 במסגרת שטחים עיקריים יותר דירות גן, בנסיגה חלקית מהיקף הקומה ואו דירות "דופלקס" יתרת שטח הגג ישמש כמרפסת לא מקורה.

18. הוראות לש.צ.פ.

בתחום מגרש מס' 20 : המיועד לגינה לצרכי הציבור לא תותר כל בניה למעט מתקני ספורט, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל, פרגולות וכיו"ב וכן מרתף חניה (במיקום עפ"י המסומן בתשריט ובנספח התנועה).
בתחום מגרש 342 : מיועד לבאר קיימת.

19. תנועה וחניה

מגרש מס. 1 :

- 19.1 על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, נת/ 750 / א' - מקומות חניה למגורים.
19.2 הכניסות והיציאות של כלי הרכב יהיו כמצוין בנספח הבינוי המנחה.
19.3 החניה תחיה מגוננת כמופיע בנספח הבינוי ובממוצע עץ אחד, בוגר ומצל לכל 4 חניות.
מגרשים מס' 30, 31 :
19.4 לפחות 50% ממקומות החניה הדרושים יוקצו בתת-הקרקע.
19.5 הכניסות והיציאות של כלי הרכב יהיו כמצוין בנספח הבינוי המנחה.
19.6 תקן החניה ייקבע לפי - 1.5 חניות לדירות עד 120 מ"ר.
2.0 חניות לדירות מעל 120 מ"ר.
19.7 לכל יחידת דיור תוצמד לפחות חניה אחת ולא יותר מ- 2 חניות.

20. חברת אחזקה

כל המבנים בני ה-15 קומות והשטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף יתוחזקו ע"י חב' אחזקה.

21. תנאי לטופס 4

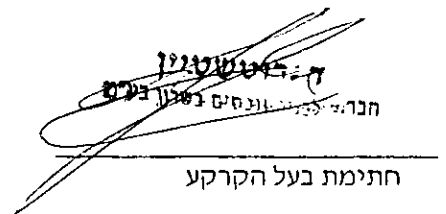
הסכם חתום עם חברת אחזקה.

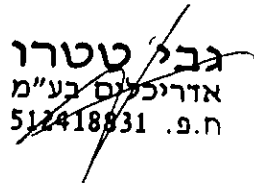
22. סטייה ניכרת
הגדלת מספר יחיד ו/או הגדלת מספר קומות ו/או הקטנת קווי הבניין ביחס לתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

23. התאמת תשתיות
עלות התאמת התשתיות על חשבון יזם התכנית.

24. היטל השבחה
על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.


ד. רוטשטיין
חברה לבניה ונכסים בש"מ בע"מ
חתימת יוזם התכנית


ד. רוטשטיין
חברה לבניה ונכסים בש"מ בע"מ
חתימת בעל הקרקע


גבי טטרו
אדריכלים בע"מ
ח.פ. 512418831

גבי טטרו - אדריכלים ה"ס"ו
דן וינטראוב-אדריכל ומנהל סמיט
חתימת המתכננים

תאריך: 16.09.2008