

N446-008

משרד הפנים
מחוז מרכז
8 - 03 - 2004
נתקבל
תיק מס':
מחוז המרכז

הכנית
התקבל ביום 29.1.03
מסי תכנית מק/750/18
מסי תיק

משרד הפנים
מחוז מרכז
25-01-2004
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מפורטת נת / מק / 750 / 18

שינוי לתכנית מתאר מקומית נת / 400 / 7
ולתכנית מתאר מקומית נת / 750

איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
18-11-2003
נתקבל
תיק מס':

ועדה מקומית נתניה
אישור תוכנית מסי נת/מק/750/18
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשטח של 750/18 מק/נת
מס' תיק: 750/18 מק/נת
מס' תכנית: 750/18 מק/נת
מס' תיק: 750/18 מק/נת

- 00 דצמבר
- 01 עדכון: ספטמבר
- 01 עדכון: אוקטובר
- 02 עדכון: אפריל
- 02 עדכון: יוני

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מפורטת נת / מק / 750 / 18

שינוי לתכנית מתאר מקומית נת / 400 / 7

ולתכנית מתאר מקומית נת / 750

איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
נפה: שרון
מקום: נתניה
גוש: 8007
חלקי חלקות: 58, 59
מגרשים לפי ת.ב.ע. נת / 750 : 18-16, 235
2. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
3. **יזם ומגיש התכנית:** אחים שרבט חברה לבנין בע"מ.
רח' קויפמן 4 תל אביב 68012 טל' 03-5176550
4. **המתכנן:** י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
דרך העצמאות 43 יהוד 56302 טל' 03-6320063
5. **שטח התכנית:** 19.675 ד
6. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
7. **מסמכי התכנית:** א. 9 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: "התקנון")
ב. תשריט הערוך בק"מ 1:1250, 1:2500, ו-1:12,500 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי בק"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 1")
הוראות התכנית, התשריט ונספח הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. **מטרות התכנית:** א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של המגרשים מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62 א' (א) (1).

- (ב) הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרת עיקריות עפ"י סעיף 62 א' (א) 8.
 (ג) תוספת קומות עפ"י סעיף 62 א' (א) 9.
 (ד) הרחבת דרך משולבת בתואי המאושר עפ"י סעיף 62 א' (א) 2.
 (ה) שינוי בינוי ועיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א' (א) 5.

9. כפיפות לתכניות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת / 400 / 7, לרבות השיטתיים שיחולו בה מזמן לזמן, נת / 750 על תיקוניה ונת / 750 / 8. אם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. 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) תש"ל (להלן: "התקנות"). מונחים שאינם נכללים באלה יהיו במשמעויות הרשומות לצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. אזור מגורים ב' הוראות בניה:

- א. זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י טבלת הזכויות שבסעיף 23ב'
 ב. תמהיל הדירות יהיה כדלהלן:

שטח דירה מזערי (כולל ממ"ד)	מס' יח"ד	באחוזים
95.0 מ"ר	47	24%
105.0 מ"ר	118	60%
120.0 מ"ר	33	16%
סה"כ	198	100%

ג. גובה וצורת הבנינים:

אזור זה מיועד לבניית בניני מגורים בגובה שלא יעלה על 7 קומות מעל קומת עמדים בבנינים הפינתיים (כמוגדר להלן) ובגובה של עד 6 קומות מעל קומת עמדים בבנינים הטוריים.

I בית פינתי:

בכל פינת 2 רחובות ניצבים זה לזה וכן בפניה הנוצרת במגרשים 181, 171 במפגש שבין גבולם המשותף לרחוב מס' 5 הניצב לו, יוצב טיפוס "בית פינתי" המקביל ב- 2 חזיתות ל 2 הרחובות התוחמים את המגרש ו/או לרחוב ולגבול המגרש הניצב לו (במגרשים 171, 181).

II בקומה העליונה של כל בנין פינתי יהיה דרוג ע"י נסיגה של כ 2.0 מ' מקו הבנין הקדמי של כ 50% מאורך החזית הקדמית הפונה לרחוב.

III ניתן לבנות חיבור של קומה ו/או 2 קומות בגבהים שונים בין 2 בנינים סמוכים, בתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ 2.0 מ' ולא יעלה על 6.0 מ'. לא יקבעו חלונות בכל אחד מהקירות המקבילים של 2 בנינים סמוכים, אם המרחק ביניהם הנו קטן מ 6.0 מ'.

- ד. מרתפים:
תותר בניית מרתף בקווי בנין 0.0 מכל צידי המגרש בתנאי פתרון מעבר תשתיות. המרתף ישמש לחניה ולמתקני עזר כמפורט להלן.
- ה. מתקני עזר:
בקומת הקרקע ובמרתף בתחום קונטור הבנין, ניתן למקם מתקני עזר (ח. טרנספורמציה, גנרטור, משאבות וכו') לרבות חדרי אשפה, אספקת גז מרכזית, חניזת, חדרי עגלות ילדים/אופניים, מחסנים לדיירים וכו"ב.
- ו. זיקת הנאה:
I בשטח המסומן בפסים שחורים אלכסוניים, אשר לא יפחת מ-2000 מ"ר, תירשם זיקת הנאה הודדית לכל אחד מהמגרשים 161, 171, 181. ניתן יהיה לשנות את גבולות ומיקום השטח המסומן לזיקת הנאה, כל עוד לא יקטן שטחו.
II בשטח הנ"ל לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני משחק וספורט, לרבות בריכת שחיה ומתקנים אחרים לרווחת דיירי הבניינים שבמגרשים הנ"ל, באחריות היזם ועל השבנו. במידה ולא יבנו מתקני ספורט בשטח הנ"ל, יפותח השטח ויגונן ע"י היזם ועל השבנו לשביעות רצון מה"ע.
III לא תותר הקמת גדר בגבול שבין המגרשים 171 ו-181, תורשה כניסה לדיירי מגרש 161 לשטח הנ"ל מתוך הרחוב המשולב.

12. חניה:

- א) החניה תהיה עפ"י טבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי.
ב) החניה לבנייני המגורים תהיה תת-קרקעית ו/או עילית בתחום כל מגרש ומגרש.
ג) בחניזת פרטיות תת-קרקעית ו/או עילית תרשם זיקת הנאה הודדית זכות מעבר למערכות תשתית עירוניות. זכות זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.

13. דרכים משולבות:

הדרכים המשולבות תחצפנה באבן משתלבת למלוא הוחבן ותגוננה, תהיה בהן זכות קדימה להולכי רגל ותותר תנועת רכב לחניה ולשורת בלבד.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א) הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למבנן זה שתאושר ע"י הועדה המקומית. יושם דגש על פיתוח השטח בתחום זיקת הנאה.
ב) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים קלים בחלוקת המגרשים במבנן ו/או להגדיל מס' יח"ד במגרש ובהתאם את השטח הבנוי המרבי במגרש, בשיעור של עד 10% ע"י העברה בין המגרשים מבלי שהדבר יחשב כסטייה מהתכנית ובתנאי שסך כל יחידות הדיור והיקף הבניה במבנן יהיו ללא שינוי, כל זאת ללא צורך בהפקדה נוספת של התכנית.
ג) תנאי להיתר ראשון עפ"י ת.ב.ע.ז, אישור תכנית לצרכי רישום בועדת משנה.

15. תנאים להוצאת טופס 4:

- א) תנאי למתן טופס 4 למבנה השני עפ"י תב"ע.ז, אישור תכנית לצורכי רישום של המוחד המחמי.
ב) תנאי למתן טופס 4 למבנה האחרון בתחום התכנית:
I רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
II הקמת מתקני ספורט בתחום זיקת הנאה ו/או פיתוח השטח וגיננון לשביעות רצון מה"ע.
ג) תנאי למתן טופס 4 למבנה האחרון בכל מגרש יהיה הסכם חתום עם חברת אחזקה לתקופה שלא תפחת משלוש שנים.

16. סטיה מתכנית בינוי:

נספח הבינוי הנו מנחה. ניתן לשנות את גבולות ומיקום השטח המסומן לזיקת הנאה, כל עוד לא יקטן שטחו כנוזר בסעיף 111 ו'1 לעיל.
שמרו קווי הבניין, גובה המבנים והשטחים המותרים לבניה, כמופיע בטבלת זכויות הבניה.

17. שטחים משותפים:

- (א) כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לרבות מגרשי החניה העל והתת קרקעיים, הרחבות, המעברים, שטחי הגינון ו/או מתקני הספורט והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ע"י הימים ועל חשבונם, עפ"י תכנית פיתוח אשר תהווה חלק מהיתר הבניה.
(ב) אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תבטיח אחזקתם של כל השטחים המשותפים להנחת דעתה של הועדה המקומית.

18. הוראות שונות:

- (א) הספקות, הספקת מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מה"ע.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית, עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לבצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכי"ב.

19. הוראות מיוחדות:

- (א) האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין יהיו על חשבון יזם התכנית.
(ב) מס' יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות הדיור הראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב כסטיה נכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה נכרת מתכנית, תשכ"ה).

20. רישום שטחים:

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ע"י מודד מוסמך יאיר איבוצקי מיום 20.11.01.

21. התאמת תשתיות:

עלות התאמת תשתיות תהא על חשבון יזם התכנית.

22. היטל השבחה:

על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

23. א' טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

הערת	קוי בנין			שטח בניה מירבי		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	שטח המגרש	מגרש	האזור וסימונו בתשריט
	אחורי	צדי	קדמי	שחת	עיקרי					
<p>אזור זה כולל את סיפופי הבתים הבאים:</p> <p>(1) בתי 4 ק' + ע' ברחובות העירניים. ("בתים משותפים")</p> <p>(2) בטיפוס בית פינתי - תותר קומה נוספת בפניה על 35% משטח הקומה.</p> <p>(3) קוטג' טורי 3 ק' - ברחובות המשולבים תכסית מקס' ליח"ד לקוטג' טורי-90 מ"ר, או 50% - הקטן שביניהם.</p> <p>(4) מרתף לחניה בבתי משותפים - מותר מתחת כל שטח המגרש (שטחי שחת): בקוטג'ים הטוריים - מותר מרתף חניה במלוא התכסית.</p>	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	20 מ"ר	110	הערת (1)-(3)	48	4,569	16	מגורים ב' (תכלת)
				ליח"ד מעל הקרקע	מ"ר ליח"ד בבית משותף. 120 מ"ר ליח"ד בקוטג' טורי.					
				(4)	(3)					
							71	7,093	18	
							179			סה"כ

23. ב' טבלת זכויות והראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין	שטח בניה מירבי			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	שטח המגרש	מגרש	האזור וסימונו בתשריט
	שרות		עיקרי					
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
כמסומן בתשריט	1,650	1,680	5,808	6 ק' + ק"ק	60	4,569	161	מגורים ב' (תכלת)
	2,400	2,100	6,168	פינתי 7 ק' + ק"ק טורי + 6 ק' + ק"ק	63	5,796	171	
	1,950	2,485	7,714	פינתי 7 ק' + ק"ק טורי + 6 ק' + ק"ק	75	7,149	181	
					198			סה"כ

24. טבלת הקצאה

חלק בבעלות	שטח מגרש	יעוד	חוכרים	בעלים	מגזר מוקצה	חלק בבעלות	שטח מגרש	יעוד	חוכרים	בעלים	מגרש
1/1	4.569	מגורים ב'	אשרבט בע"מ	מ.מ.י.	161	1/1	4.569	מגורים ב'	אשרבט בע"מ	מ.מ.י.	16
1/1	5.796	מגורים ב'	אשרבט בע"מ	מ.מ.י.	171	1/1	5.852	מגורים ב'	אשרבט בע"מ	מ.מ.י.	17
1/1	7.149	מגורים ב'	אשרבט בע"מ	מ.מ.י.	181	1/1	7.093	מגורים ב'	אשרבט בע"מ	מ.מ.י.	18
1/1	2.161	דרך משולבת	ע. נתניה	מ.מ.י.	א'21	1/1	2.161	דרך משולבת	ע. נתניה	מ.מ.י.	235
	19.675						19.675				

