

129/229/100/108 - 18-02-1991

תקן המל"ק

**מרחב תכנון מקומי - נתניה**

**תכנית מתאר מקומית נת/229/14 א'**

משרד הפנים  
רמלה מינהל  
18-02-1991  
**נתקבל**

שינוי לתכנית מתאר נת/71400 ו-נת/100/108 - 18-02-1991  
ושינוי לתכניות מפורטות נת/229 ו-נת/229/14

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן

**לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**

- 1. **מקום התכנית** : מחוז המרכז  
נפה השרון  
מקום נתניה  
גוש 8240 חלקה 18  
רח' פתח תקוה פינת רח' טיומקין  
פינת רח' ויסבורג
- 2. **בעלת הקרקע** : מ.מ.י.
- 3. **היזם** : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נתניה
- 4. **המתכנן** : אגף ההנדסה - מחלקת תכנון עיר  
עיריית נתניה
- 5. **שטח התכנית** : 2,649 מ"ר.
- 6. **גבולות התכנית** : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 7. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת :
  - א. דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון) + טבלת יעודי שטחים (נספח מס' 2).
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:5000, 1:250 (להלן - "התשריט"):
  - ג. תכנית בינוי הכוללת ו-חתך, חזית וסכימה עקרוניים של חלוקת הדירות בקנ"מ 1:250 (נספח מס' 1).
  - ד. לוח הקצאות.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס.נת/229/14  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
[Signature]  
נ"ר הועדה המקומית

- 8. **מטרות התכנית** : לשנות תכניות מפורטות נת/229 ו-נת/14/229, על ידי :
  - 1. חלוקה מחדש של שטח החלקה למגרשים חדשים שיעודם : מגורים מעורב, מסחר, שצ"פ ודרך.

21...

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
בישיבה מס' 13 מיום 13.11.91  
[Signature]  
[Signature]

- 2. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגורים, המסחר, היחידה המיועדת לשמוש הציבורי, הש.צ.פ. והדרך המשולבת.
- 3. קביעת הוראות בינוי- העמדת הבניין, מספר קומות, קווי בנין - לאזור המגורים ולאזור המסחרי. וכן קביעת שטחים מותרים לבניה והוראות לפתוח השטח.
- 4. התווית דרך משולבת.
- 6. קביעת מבנים להריסה (מגדל מים + מבנים קיימים).

9. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/4007 ו-נת/1000/ש/85 לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות התכנית המפורטת נת/229, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות מיוחדות לאזור המסחרי - מגרש מס' 6

- א. בתחום מגרש זה יבנה מבנה מסחרי בלבד.
- ב. הבינוי המוצע בנספח מס' 1 מצויג באופן עקרוני את המבנה המסחרי 7 יחידות מסחריות במפלס הכניסה בנות כ-30 מ"ר כל אחת. ויחידה גלילית בקצה הדרומי בת שתי קומות, כאשר בכל קומה כ-30 מ"ר. השטח הכולל יהיה כ-270 מ"ר.
- ג. תנתן אפשרות לאחוד מס' יחידות מסחריות.
- ד. גובה הקומה לא יעלה על 5 מטר ברוטו. בחנויות תתאפשר הקמת גלריות בשטח של עד 60% משטח רצפת החנות. שטח הגלריות לא יחושב במסגרת שטחי הבניה.
- ה. בחזית החנויות תהיה ארקדה שעומקה עד 3 מטר. שטח הארקדה לא יחושב במסגרת שטחי הבניה.
- ו. בקצה הדרומי מבנה גלילי המיועד לקיוסק גובהו יעלה על 5 מ' (כמצויין בנספח מס' 1) ויותר בו שמוש בן 2 קומות בלבד. שטחו כ-30 מ"ר, בכל קומה.
- ז. תוגש תכנית פתוח כוללת בק.מ. של 1:100 לפחות, לאשור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
- ח. לא יתאפשר שמוש בגג המבנה המסחרי בתכנית שיגיש האדריכל יושם דגש על החזית החמישית.
- ט. העמדת המבנה תעשה כמוראה בתשריט כדי לאפשר שטח מעבר מקסימלי מול החזית המסחרית.

מיכאל ורדי  
מנהל מחוז המרכז

רפאל מלץ  
אדריכל מחוז

לא ינתן בשום מקרה היתר לסגור את המרפסות, תכנון המרפסת יהיה באופן שיבטיח את אי סגירתה באמצעים קונבנציונליים.

תותר הקמת 2 דירות גג - האחת בשטח 150 מ"ר והשניה 180 מ"ר, תותר הקמת פרגולה בקומת הגג בצד הדרומי והמערכי שטח הפרגולה לא יחשב במסגרת שטחי הבניה המותרים.

תותר הקמת עלית גג בתחום הגג המשופע בדירות הגג, שטח עלית הגג לא יעלה על 23 מ"ר כמקובל.

השטח בעלית הגג, בתחום הגג המשופע שיהיה מתחת לגובה 2 מ' - לא יחשב כשטח בניה.

פתרון המערכת הסולרית יהיה אינטגרלי לתכנון הגג כולו.

חנייה

הכניסה לחניה תהיה מתחום הדרך המשולבת. החניה תהיה ב-2 מפלסים מתחת למפלס הכניסה לאזור המגורים במפלס העליון של החניה יהיו כ-20 מקומות חניה לשטח המסחרי וליחידה הציבורית ובמפלס התחתון יהיו כ-25 מקומות חניה למגורים, יתרת מקומות החניה הנדרשת וכן החניה התפעולית תהיה בחזית המבנה ברח' פ"ת. דרישות החניה לפי המפורט בתקנון התכנון והבניה התשמ"ג - 1983.

12. הוראות מיוחדות

לש.צ.פ. - סגרס סס' 4

א. תוכן תכנית פתוח מפורטת לש.צ.פ. התכנית תכלול את המפלסים, המדרגות, נטיעות, מתקני משחקים, רהוט רחוב, מעברים מרוצפים תאורה ונקוד השטח.

ב. יש לעשות הפרדה עיצובית / מפלסית בין החלק העליון של הש.צ.פ. הסמוך לרח' פ"ת שיהיה הרחבה של המדרכה לבין החלק התחתון שיהיה סגור יותר וישמש כגן נוי וגן משחקים (ראה תכנית גגות בתשריט : נספח מס' 1).

13. היתר בניה

: היתר בניה לא ינתן אלא בתנאים הבאים:

1. תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי למבנה הכוללת חתכים, גימור וחזיתות.
2. תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית פתוח המשלבת את שטח המדרכה עם השטח הפרטי עד לתחום הבנין ותכלול: גימור, רצוף ותאורה מיקום רהוט רחוב, מתקני אשפה וכיו"ב.
3. השלוט והתאורה בחזית המסחרית יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה שיגיש האדריכל לקבלת היתר.

: למבנה המסומן להריסה תנתן תקופת מקסימום לחריגה עפ"י פק' 2' סעיפים 178 ו-180 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע הריסה מיכאל ורדי מנהל מחוז המרכז

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים  
כדרך, דרך משולבת, שטח ציבורי פתוח  
יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידה  
ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך  
אחרת.

15. הפקעות

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם  
להוראות החוק.

16. היטל השבחה

הישוב השטחיים נעשה גרפית, החישוב  
המדוייק יוכן לקראת אישורה הסופי של  
התכנית.

17. חישוב שטחיים

תוך שלוש (3) שנים מיום מתן תוקף.

18. ביצוע התכנית

תימת הירוזם

### בחלוקת תכנון עיר

דורון אהלו אדריכל  
התקן טורי

תימת המתכנן :

תימת בעל הקרקע :

באשר לתכנון העיר הודעה...

טבלת נתונים לתכנון העיר (טבלה מילואים) עם טורים וסדרות. טורים: שטח, תכולת בנייה, פתח, מרחב ציבורי, פתח ציבורי, שטח ציבורי, פתח ציבורי. סדרות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

**ד"ר מיכאל  
מנהל פקדת התכנון**

**ד"ר אריאל  
אדריכל מחוז**

טבלת יעודי שטחים

הערות	קווי בנין	קווי יעודי	שטחים	יעודי	מס' יחידות	שטח במגרש	מגווש	סימון	יעוד
	בנין	קווי יעודי	מס' קומות	הוראות בניה	מס' יחידות	במ"ר	מס'	בתשריט	
במפלס הכניסה. גובה הקומה לא יעלה על 5 מ' ברוטו	אחורי	קדמי	1 + גלריה	כ- 230 מ"ר	מס' יח' מסחריות	1045	5	אפור עם פסים כתומים	אזור מגורים מעורב (מגורים, מסחר יח' ציבורית)
בצד המערבי של הקומה הראשונה. גובה הקומה יהא כשל גובה קומה רגילה.	5.00	3.00	6 קומות על קומת עמודים חלקית.	כ- 2760 מ"ר	יח' לשמוש צבורי				
המעברי + דירת גג	5.00	3.00	6 קומות על קומת עמודים חלקית.	כ- 2760 מ"ר	22 יח"ד				
הקיומא המסומן על נספח 2	0.00	0.00	1 + גלריות בחנויות בקיומא	מ"ר 240 במפלס הכניסה 30 מ"ר בקומה ראשונה של הקיומא	7 חנויות + קיומא בשתי קומות	408	6	אפור מותחם סגול	אזור מסחרי (חנויות)
גן משחקים						600	4	ירוק	ש.צ.פ.
לשמוש הולכי רגל ורכב						96	4	ירוק עם פסים אדומים	דרך משולבת
						500	7	חום אדום	דרך קיימת
						2649 מ"ר			יסה"כ

מיכאל ורדי מנהל מחוז המרכז

**שטח היעודים השונים בתחום התכנית**

		חנויות:	
מ"ר	210	כ-	7 חנויות בתחום מגרש מס' 6 בשטח כולל של
"	60	כ-	קיוסק ב-2 קומות, 30 מ"ר בק'
"	230	כ-	2 חנויות בתחום מגרש מס' 6
		שטח ליעוד ציבורי: כחזית המערבית של הקומה הראשונה בתחום	
"	210	כ-	מגרש מס' 6 בשטח כולל של
		מגורים:	
"	720	מ"ר כ"א	6 דירות בצד הדרום-מזרחי בשטח של 120
"	200	"	2 דירות בצד הצפון-מזרחי " " 100
"	360	"	2 דירות בצד הצפון-מזרחי " " 180
"	600	"	5 דירות בצד הדרום-מערבי " " 100
"	650	"	5 דירות בצד הצפון-מערבי " " 130
"	150	"	1 דירת גג מערבית " " 150
"	180	"	1 דירת גג מזרחית " " 180

מ"ר 2760

22 יח"ד

סה"כ

מס' התכנית: 2760

ליחיד  
השטח  
במקום  
לפי כל

**מיכאל ורדי**  
**מנהל מחוז המרכז**

השטח  
הראוי  
לפי כל

**רפאל מלך**  
**אדריכל מחוז**

מס' התכנית: 2760  
מס' היעוד: 2760  
מס' היעוד: 2760

ל ר ת ה ק א צ א ר ת

מצורף לתכנית נת/229/14/א

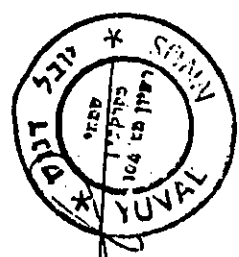
חלקה 18 בגוש 8240 - נתניה

ה ע ר ר ת	* שרור ביח"ד אקו	שטחי בניה למסחר וציבורי מבנה	שטחי בניה למגורים במ"ר מבנה	זכויות בניה למגורים ביח"ד ממשיות	י ע ר ד	חלקים בבעלות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	שם בעל הזכות
	29.43	230	2,760	20 דירות 2+ דירות גג סה"כ 22 דירות	אזור מגורים מעורב	2943/3069	1,045	5	משה שוב ת.ד. 434618
	5.16	270 (בניה למסחר)			אזור מסחרי	בשלמות	408	6	"
					ש.צ.פ. ורדך משולבת	בשלמות	696	4	עיריית נתניה
	29.26	210 (בניה ציבורית)			בניה ציבורית באזור מגורים מעורב	126/3069	(1,045)	5	"
	35.85	710	2,760	22	ורדך	בשלמות	500	7	"
							2,649		סה"כ

הפאל מלך  
אדריכל מחוז

מנהל מחוז המרכז

שרורי יחידות דיוור אקוירונטיות הוא שרורי קרקע ליחידה בת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר מבוטח בביטוח של 6 קומות.



נערך על ידי

דבב דנוס

שמאי מקרקעין

תאריך: 12.4.89