

מרחב תכנון מקומי-נתניה  
תכנית מתאר מקומית נת/231/2

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 ולתכנית מפורטת נת/100/ש-1 (1985).  
שינוי תכנית מפורטת נת/304 שינוי תרש"צ 3/14/26

משרד הפנים  
מנהל מחוז המרכז - רמלה  
2-11-1992  
נ ו ז ק ב ל  
תיק מס

ביטול תכניות מפורטות: נת/1/231,357  
איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, ע"פ פרק  
סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

1. מקום התכנית : מחוז : מרכז  
נפה : השרון  
מקום : נתניה  
גוש : 8267 חלקות : 292, 290, 155, 154  
חלקות בחלק: 25  
רח' בר-אילן, רח' יל"ג

2. בעל הקרקע : עיריית נתניה, טירת טוביה בע"מ, ק.ק.ל.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה  
אוצר  
בישיבה מס' 12 מיום 2.8.90  
מנהל העיר

3. היוזם המגיש : הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
4. המתכנן : מינהל הנדסה - מחלקת תכנון  
5. שטח התוכנית : 1615 מ"ר.

6. גבולות התוכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התוכנית : א. דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).  
ב. תשריט בק.נ.מ. 1:2500, 1:250.  
ג. לוח איזון והקצאות.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התוכנית : א. ביטול הוראות תכניות מפורטות נת/357 ו- נת/1/231 בחחום שטח תכנית זו.  
ב. איחוד וחלוקה מחדש של הש.ב.צ. ואשטח המיועד למגורים  
ג. הרחבת הדרך (רחוב יל"ג) מזרחה.  
ד. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי למגרש המיועד למגורים.

2/...

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 3/231/א  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
מנהל העיר

הוראות ותנאי  
בניה למגרשים

1 ו-2:

א. מגרש מס' 1 - ירשם ע"ש טירת טוביה.

ב. מגרש מס' 2 - ירשם ע"ש מינהל מקרקעי ישראל.

ג. הבניה המותרת בכל מגרש (עפ"י הוראות נת/100/ש/85-1 - מגורים י').

מגרש 1: 5 יחידות דיור מעל קומת עמודים מפולשת או 3 צמודות קרקע.

מגרש 2: 3 יחידות דיור מעל קומת עמודים מפולשת או 2 צמודות קרקע.

63% בניה ב- 2 קומות

ד. לא ינתן היתר בניה לכל מגרש או חלק ממנו אלא לאחר הגשת תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 לשני המגרשים יחד לאשור מהנדס העיר. תכנית בינוי זו תנחה עצוב כולל ואחיד בשני המגרשים ותכלול: צורת העמדת הבתים, טיפוס הבתים: צמודי קרקע או ע"ג קומת עמודים.

מיקום החניות, הכניסות לבתים, חומרי הבניה עיקריים, טיפוס גגות, מערכת תשתית, (מים, נקוז, ביוב, חשמל, תאורה) מקום לאשפה וגדר בחזית הבית. התכנית הראשונה שתוגש או התכנית שתבחר ע"י מהנדס במידה ו- 2 בעלי המגרשים יגישו תכניות בו זמנית היא שתחייב את בעל המגרש השני מבחינת הגורמים.

ה. כל בעל מגרש יוכל לבנות על מגרשו לפי 4 יח"ד לדונם או לפי 6 יח"ד לדונם עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאשור מהנדס העיר וללא הסכמת בעל המגרש השכן.

ו. גגון חניה

במידה ויוקמו בתי מגורים צמודי קרקע תותר הקמת גגון חניה בתנאים הבאים:

א. מבנה הגגון יהיה צמוד לגבול הצדדי או האחורי של המגרש.

ב. קו בנין קדמי מינימלי יהיה 2.0 מ'.

ג. רוחב הגגון לא יעלה 3.0 מ' נטו.

ד. שטח הגגון לא יעלה כל 30 מ"ר

ה. הגגון יהיה בטון ובניה.

ז. לא ינתן היתר בניה אלא במידה ויוצג פתרון ארכיטקטוני לדודי השמש הקולטים, במידה ויהיו גגות רעפים: המערכת הסולרית תהיה ערוכה במקביל לשפוע גג הרעפים והדודים יהיו בחלל הגג, במרפסות השרות או מאחורי מסתור מיוחד בגג.

ח. ינתן פתרון למסתורי הכביסה כחלק אינטגרלי של עיצוב הבנין. (לא מחומרים קלים).

ט. אדניות יבנו בחזית יחידות הדיור הפונות לחזית הראשית.

י. העצים הקיימים במגרש מס' 2 יישמרו במידת האפשר ואם יהיה צורך לעקורם - יועברו וינטעו בביה"ס הסמוך. הם יסומנו במפה המצבית לצרכי הגשת היתר בניה.

י"א. מרפסות פתוחות (ללא קירוי מעליהן) לא יחשבו במסגרת חשוב שטחי הבניה, ותתאפשר הבלטת מרפסת פתוחה מקו בנין קדמי (ראשי) בשיעור של עד 1 מ'.

#### י"ב. מבנה עזר

א. לא תותר הקמת מבני עזר מכל סוג שהוא (למעט חניה) מחוץ לקו בנין.

ב. מבנה עזר כגון: מחסנים, חדרי כביסה, חדרי הסקה ימוקמו במרתף הבנין או במקום אחר בתוך הבנין. מבני העזר לא יחושבו במסגרת חשוב שטחי הבניה.

י"ג. קווי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע.

10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/400/7 ונת/100/ש-1985, לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית נת/304. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

11. חניה: לפי תקנות התכנון והבניה התשמ"ג - 1983 וכן עפ"י תכניות מתאר מקומית נת/400/7/87 - "חניה".

1

12. הוראות שונות : אספקות- אספקת חשמל, מערכת בלוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
14. חישוב שטחים : התכנית נעשתה על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך מיום ה- 3.2.88. השטחים היחסיים נמדדו גרפית, שטחם המדוייק יקבע בעת הגשת מפה לצרכי רישום לאחר מתן תוקף לתכנית. כל סטיה בתשריט לא תחשב כסטיה מהתכנית הנ"ל ולא תצריך הכנת ת.ב.ע.
15. ביצוע הריסה : למסומן להריסה תינתן תקופת מקסימום לחריגה עפ"י פרק ז' : סעיפים 178, 180 לתיק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
16. ביצוע התוכנית : תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.

היזום : \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן : \_\_\_\_\_

חתימת בעל הקרקע : \_\_\_\_\_