

20.11.94  
9460

4005934

717/94 מ/548

מק"אן בטקס. י.פ. 4208 מ/א/94

17-5-94

מרחב תכנון מקומי-בתניה  
תוכנית מואר מקומית נו/11/548  
שינוי לתוכנית מואר נו/7/400 ולתכנית מפורטת בת/100-ש-1 (1985).  
בערכה עפ"י תקנות התכנון והבניה  
(חשוב שטוחים ואזורי בניה בתוכניות ובהיתרים) הושג"ב - 1992

1/

1. מקום התוכנית : מחוז : מרכז  
נפה : השרון  
מקום : נתניה  
גוש : 8260 חלקות : 424, 432, 338  
433 (בחלק), 358 (בחלק)  
רח' אבו - שדיד, רח' הלפרין,  
שד' איתמר בן אבי, רח' יאיר

2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1986  
התקנות לתכנון והבניה תשנ"ה  
המקום לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
בישובה מס' 21... מיום 12.2.98  
מחלקת תכנון  
מהנדס העיר  
יו"ר הועדה

3. הירזם המגיש : הועדה המקומית לתכנון והבניה

4. המתכנן : מינהל הנדסה - מחלקת תכנון

5. שטח התוכנית : 8.032 דונם.

6. גבולות התוכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מטמכי התוכנית : התוכנית כוללת : -

- א. דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון)
- ב. תשריט בקנ"מ 1:2500, 1:500 (להלן התשריט).
- ג. טבלת זכויות בניה (להלן: נספח מס' 1)
- ד. נספח הרחבות עקרוני (להלן: נספח מס' 2)
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התוכנית :  
א. לשנות יעוד מאזור מגורים "ד" ו- "ה" לאזור מגורים מיוחד לצורך הרחבת יחידות הדלור הקיימות ללא תוספת יחידות דלור.  
ב. לקבוע זכויות בניה במגרשים לצורך הרחבות דלור.

ג. לקבוע קוי בנין.

ד. לקבוע הנחיות עלצוביות להרחבת המבנים והוראות לביצוען.

2/...

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. (מ/548) 11  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

- ה. לקבוע הנחיות לפיתוח השטח.  
ו. לשנות יעוד דרך, לדרך משולבת.  
ז. לקבוע מבנים להריסה.
9. כפיפות לתכנית : א. על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מתאר נח/7/400 ו- נח/100/ש-1 (1985), לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן.  
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות הנזכרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
- ב. הוראות מיוחדות לחלקות 425 ו- 427: כל הוראות התכנית הנ"ל לרבות מס' הקומות, קוי הבנין פריסת אחוזי הבניה, מס' יחידות יחולו על החלקה כל זמן שאין הריסה טוטלית של המבנה הקיים.
- במידה ותהיה הריסה טוטלית של המבנה הקיים על החלקה, תוכל להתממש בניה עפ"י הזכויות המפורטות בתכנית נח/100/ש-1 (1985), במידה ואין כל תכנית אחרת שתבוא במקומה.
10. הנחיות להרחבת הבניה : א. זכויות בניה  
- תוספות הבניה :  
עפ"י נספח הרחבות (נספח מס' 2).  
הטיפוסים המופיעים בנספח הם דוגמא לאפשרויות ההרחבה והם מנחים ובלבד שהשנויים לא יהיו שינוי מהותי.  
- גודל ההרחבה :  
לפי טבלת זכויות בניה (נספח מס' 1).  
- קווי בנין :  
עפ"י המסומן בתשריט  
- תוספת בניה על הגג :  
תותר הקמת חדרים על הגג לכל דירה עליונה, עפ"י טבלת זכויות, בהתאם לנספח מס' 2 וכפוף להוראות נח/7/400.

### ב. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני

- חזיתות : גמר טיח, שפריץ אקרילי, התזה כדוגמת גמר הטיח הקיים. כל המרפסות הבולטות בטיח חלק בצבע לבן. כל הטיח הישן סופרקריל בהתזה ובגוון הטיח החדש.
- פתרון למיקום המערכת הסולרית: מיקום הקולטים על גבי גגות הרעפים. הדודים מוקמו בחלל הפנימי של גג הרעפים.
- מסתורי כביסה : במרפסות המטבח או הכביסה ובגובה המעקה בלבד. יצורף פרט לתוכניות בקשה להיתר.
- גגות : תוספות הבניה יקורו בגגות רעפים. הנחיות עקרוניות לעיצוב הגגות עפ"י נספח מס' 2.
- פיתוח שטח : שביילי גישה, ריהוט רחוב, תאורה, סלוק אשפה, פתרונות ניקוז יסומנו על גבי תוכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית בזמן קבלת היתר בניה.
- מרפסות: תותר בנית מרפסות פתוחות ללא קרוי במסגרת קוי הבנין.

### ג. הנחיות מיוחדות

- ביצוע הריסות : ביצוע ההריסות המסומנות בנספח מס' 2 יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
- שלבי ביצוע : במידה ואין הרחבה בעת ובעונה אחת לאותו אגף של הבנין, אותן דירות שלא יורחבו יקבלו גמר חזיתות בצורת מרפסת.
- בעת השלמת תוספת הבניה תחודש החזית החיצונית של המבנה הקיים באותם גוונים של הבניה החדשה.
- מרחב מוגן : חדר בטחון בשטח של 7.5 מ"ר ליחידת דיור יככל במסגרת תוספת הבניה המוצעת ע"פ הנחיות הג"א.

11. חניה : לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 וכן עפ"י תכנית מתאר מקומית נת/87/7/400 "חניה".
12. הוראות שונות : א. אספקות: אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ניתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.
13. הפקעות : השטח המיועד לצרכי ציבור והמסומן כדרך יופקע וירשם ע"ש עיריית נתניה כחוק. במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.
14. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
15. חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מצבית של המודד המוסמך: בני ליבוויץ מיום 5.2.91.
16. בצוע התוכנית : חוק 5 שנים מיום מתן תוקף.

חתימת היזם : \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן \_\_\_\_\_

תאריך: 13.5.93 \_\_\_\_\_

640.2

שטח בניה על הגג עיקרי	שטח דירה כולל תוספת		שטח דירה מקורי		טיפוס הדירה על פי נספח	מס' יח"ד לבנין	מס' יח"ד לקומה	מס' קומות	מס' כניסות	שטח החלקה	רש. חלקה
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
34.0	13.0	71.5* 64.0	5.5	41.0	ג', ג'	12	4	3	2	0.751	8260 338
25.0 <i>ענייני חקלאות</i>	"-	64.0	"-	"-	'א'	12	4	"-	2	0.640	8260 424
25.0	"-	64.0	"-	"-	'א'	18	6	"-	3	0.860	8260 425
25.0	"-	64.0	"-	"-	'א'	12	4	"-	2	0.641	8260 426
25.0	"-	64.0	"-	"-	'א'	18	6	"-	3	0.861	8260 427
25.0	"-	64.0	"-	"-	'א'	12	4	"-	2	0.582	8260 428
25.0	"-	64.0	"-	"-	'א'	12	4	"-	2	0.563	8260 429
34.0	"-	58.0	"-	"-	'ב'	12	4	"-	2	0.714	8260 430
34.0	"-	58.0	"-	"-	'ב'	12	4	"-	2	0.638	8260 431
34.0	"-	58.0	"-	"-	'ב'	12	4	"-	2	0.469	8260 432
									דרר	0.180	8260 433
									דרר	1.132	8260 358

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק המבנה והכניסה השנייה 1965  
**התקנות המנדט**  
 הועדה הממונה לתכנון ולפיקוח על הבנייה והחלוקה

ביום 23.3.95 נקבעה את...

\* שטח הדירות בכניסה הדרומית.  
 1. שטח שרות כולל חדר מוגן של 7.5 מ"ר וחדר מדרגות בשטח של 5.5 מ"ר.