

2836  
6/11/95

**משרד הפנים**  
**מנהל מחוז המרכז - רמלה**  
- 3 - 1 - 1006  
**ג' ז' ק' ג' ל'**  
**ד"ר מסי**

**מחוז תכנון מקומי נתניה**  
**תכנית מתאר מקומית נת/800/6**

שינוי לתכנית המתאר נת/400/7 ולתכנית נת/100/ש-1-1985  
ולתכנית המתאר נת/114.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי  
בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992

נבדק וניתן לתת אשראי  
משרד הפנים  
3/12/95  
נתכנת הערחה

הוקה התכנון והבניה חש"ה-1985  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה  
אונטר  
בישיבה מס' 35 מיום 20.9.95  
יו"ר הועדה  
מהנדס הבניה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה חש"ה-1985  
ג' ז' ק' ג' ל' 6/809  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע ומגיש: **שלום וחיים ליקר.**  
היוזם: **הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.**  
המתכנן: **אהלי דורון - גל אביב, אדריכלים ומתכנני ערים.**

**מרחב תכנון מקומי נתניה**  
**תכנית מתאר מקומית נת/800/6**

שינוי לתכנית המתאר נת/400/7 ולתכנית נת/100/ש-1-1985  
ולתכנית המתאר נת/114.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי  
בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992

1. מקום התכנית: **מחוז: המרכז**  
**נפה: השרון**  
**מקום: מרכז נתניה, רחוב הרב קוק.**  
**גוש: 8268 חלקה: 51 בשלמותה.**
2. בעל הקרקע ומגיש:  
**שלום וחיים ליקר.**
3. היוזם:  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.**
4. המתכנן:  
**אהלי זורון - גל אביב, אדריכלים ומתכנני ערים.**
5. שמח התכנית: **1.611 דונם.**
6. קנה מידה: **1:1000, 1:250.**
7. גבול התכנית: **כמסומן בתשריט בקו כחול.**
8. מסמכי התכנית:
  - א. 3 דפים הוראות בכתב (להלן: תקנון).
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:1000, ו- 1:250 (להלן: התשריט).
  - ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח בינוי).
  - ד. טבלת הוראות בניה (להלן: נספח 2).
  - ה. נספח תשתית ניקוז עירונית.
  - ו. טבלת מאזן חניה לתכנית.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד משמח למגורים ב', עפ"י נת/100/ש-1-1985 לאזור מיוחד - דיור מוגן.
  - ב. קביעת הוראות בינוי לדיור המוגן, מספר היחידות, מספר הקומות והעיצוב האדריכלי שלהם.
  - ג. קביעת שמחי בניה למטרות עיקריות ושמחי שרות. הגדרת השמושים במפלסים השונים.
  - ד. קביעת קו בנין קדמי "אפס" בקומת הקרקע כמסומן בתשריט, לצורך קירוי הכניסה בלבד.
  - ה. קביעת מרתפים לחניה מיקלומ אחסון ושמחי שירות שונים. קביעת קו בנין קדמי, צדדי ואחורי "אפס" בקומות המרתף.
10. כפיפות לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר (הוראות מעבר) נת/400/7 ונת/100/ש-1-1985 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תיהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. פרוט מונחים והגדרות:-  
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בציודן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. אזור סיווד - דיור מוגן - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

הבינוי, החתך, החזית והתכניות הטיפוסיות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמתי את המבנה, מספר הקומות והשימוש בשטחי קומת הקרקע. הפתרון האדריכלי אינו סופי עדיין ויאושר על ידי מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. פרט לכך חלות על המבנה ההנחיות הבאות:-

א. הוראות לבנית בית דיור מוגן:-

1. תותר הקמת 3 קומות מרתף בגבולות החלקה עד לקו "אפס" לשמושים הבאים:- חניה, מקלט, חדרי מכוונות ומערכות ושטחי שרות לשמוש כלל הבניין. גובה המרתף ממפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00) לא יעלה על 1.2 מ' מגובה אמצע שפת המזרחה כדי לאפשר אוורור ותאורה טבעיים.
2. בקומת הכניסה תותר בניה בקו "אפס", עד לגבול רחוב הרב קוק לצורך כניסה מוגנת ללובי, עפ"י התשריט, באזור הכניסה. כמו כן תותר הקמת דירת אם בית בת שלושה חדרים, בית כנסת, משרדי ניהול, הול כניסה, מרחב ישיבה רב תכליתי, מטבח חימום וחלוקה עם מחסן, חדר טיפול ויועצים וכן מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות. בגבול המגרש המערבי עם הדרך יקבע פתח גישה לפריקה ומעינה, כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.
3. מעל קומת הכניסה תותר הקמת 8 קומות דירות. סה"כ עד 80 יח' דיור מוגן זוגיות בשטח 35 - 45 מ"ר ליח"ד, לפי פרוגרמת משהב"ש לדיור מוגן. תותר תוספת של 20 יח"ד לבודד ע"י המרה של 25% יח"ד זוגיות ליח"ד לבודדים, בכפוף לפתרון חניה. תותר בנית מרפסות פתוחות לסרוגין, כל קומה שניה, עבור הדירות, לא תותר סגירתן והן לא תחשבנה במנין השטחים העיקריים של הקומה.
4. שטחי הבניה בקומות השונות למטרות עיקריות ושירות יהיו עפ"י המצויין בנספח הוראות הבניה - נספח מס' 2. תותר העברה של שטחים למטרות עיקריות לעיקריות ושירות לשירות בין קומות הבנין, במסגרת התכנית המותרת, פרט לשטחי המרתפים, בתנאי שמירה על סה"כ השטחים העיקריים וסה"כ שטחי השרות מעל לקרקע.

ב. הוראות בניה למגורים רגילים:-

במידה והייזם ירצה להקים בנין מגורים רגיל, תיקבע ההמרה בהיתר הבניה ולפיו היעוד יהיה סופי. על הקרקע יחולו זכויות הבניה של "מגורים - ב" עפ"י נת/100/ש-1 1985 כלומר:

1. מספר יחידות הדיור יהיה על פי אחוז הבניה הבסיסי בחלוקה של 100 מ"ר ליח"ד.
2. אחוז הבניה המותר לבניה הוא 181% והוא כולל את אחוז הבניה המותר הבסיסי ואת ההקלות בשטחים שאפשר היה לקבל ערב קבלת תוקף לתכנית זו.

13. תנאים להוצאת היתר בניה:-

- א. היתר בניה בתחום התכנית ינתן רק לאחר שהוצגה ואושרה ע"י מהנדס העיר תכנית עיצוב ארכיטקטונית בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה שתכלול התיחסות לגבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גדרות וקירות תומכים, גנון, נטיעות, קריאה ממוחשבת של מוני מים, מתקני אשפה, ניקוז, פתרון המערכת הסולרית, פתרון למזגני אויר, אנטנת מלוויזיה מרכזית וכיו"ב.
- לא יוצא היתר בניה מבלי שישומנו המבנים המיועדים להריסה ויומצאו בטחונות לביצועה.

ב. היתר הבניה יוצא בתנאי פיתוח של המדרכה והחצר הקדמית בריצוף, בחומרי גמר ובגיגון, לפי דרישת מהנדס העיר וכן בתנאי שתבוצע תשתית הניקוז העירונית הנדרשת בתכנית זו.

14. חשמל ותקשורת:-- קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

15. מערכות תשתית עירוניות:--  
א. תותר העברת מערכת הניקוז הקיימת מהתואי בו היא עוברת עתה, לגבול החלקה הדרומי, כמצויין בנספח תשתית הניקוז לתכנית. תנתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים.  
ב. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

16. חניה:--  
א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983 אשר מעודכנות מעת לעת. תקן החניה לדיור מוגן יהיה 1:1 בתחומי המגרש.  
ב. נתן יהיה לבנות מרתף חניה שלישי אם לא נתן יהיה להקצות את מקומות החניה הנדרשים עפ"י יחס 1:1 בין מס' היחיד לבין מס' החניות בקומת הקרקע ובשתי קומות המרתף העליונות.

17. חישוב שמחים:--  
התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על פי תכנית מדידה של המודד המוסמך בני ליבוביץ.

18. הטל השבחה:-- עפ"י הוראות החוק.

19. בצוע התכנית:--  
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

18. ותימות:--

הירוזם: הועדה המקומית - נתניה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז המרכז - רמלה

בעל הקרקע והמגיש:  
שלום ליקר וחיים ליקר

דורון מוקלי  
אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

עיצובן: 21.11.93, 8.5.94, 25.7.94, 6.2.95, 28.2.95, 19.5.95

בניה - ליקר

טבלת הוראות בנייה - נספח 2 נת/8000/6 "בית ליקר"

קוי בנין במי				שטח בנייה במ"ר אחוז הבניה		מס' יח"ד	קומה	יעוד הקרקע
ק.ב.ס. מזרח	ק.ב.צ. דרום	ק.ב.א. מערב	ק.ב.צ. צפון	שטח שרות	מטרות עקריות			
0.0	0.0	0.0	0.0	1304 100%		—	אוכפיה למרתף (קומה -3)	אזור מיוחד דיר מוגן  1304 מ"ר
				1304 100%		—	מרתף (קומה -2)	
				1304 100%		—	מרתף (קומה -1)	
5.0	5.0	6.0	5.0	110 8.4%	378 29%	1	קומת קרקע	
				60 5%	378 29%	10	ק. טיפוסיות x 8 (קומות 1-8)	
				495 38%			קומה סכנית (קומה - 9)	
				94 7.6%	250 19%	2	I ק. גג (קומה - 10)	
							II ק. גג (קומה - 11)	
5091 394%	3652 280%	83	סה"כ					

דרכים  
307 מ"ר

טבלת מאזן חניה לתכנית-

34 מקום חניה פרטי ליחיד מעל 180 מ"ר	ליחיד עד 180 מ"ר 1 מקום חניה פרטי	חטן הרחצה שימוש הקרקע
	80	דיר מוגן בן 80 יח"ד (רכב יח"ד נסמך עד 100 יתן מקום חניה נוסף)
3		דירות מנהלים 2 דירות בנות 180 מ"ר כל אחת
	1	דירת אם בית עד 120 מ"ר
סה"כ 3 חניות לרכב פרטי	סה"כ 81 חניות לרכב פרטי	סה"כ
	84 חניות לרכב פרטי	סה"כ כדלי