

תכנית  
התקבל ביום 29.1.99  
נכסי תכנית  
י"ז תיק

מחוז המרכז  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה

תכנית מקומית נת / 318 / 29

שנוי לתכנית מתאר מס' נת / 400 / 7 ו- נת / 100 / ש- 85  
נת / 318 / נת / 400 / 7 / 93

נבדק נכסיו לסיפק לאשר  
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה מיום 27.12.98  
מחוז המרכז

תכנית זו תקרא נת / 318 / 29.  
מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
מקום : נתניה  
גוש : 8270  
חלקות : 44, 43  
רחוב : דוד המלך 24, 26 נתניה

1. שם התכנית  
2. מקום התכנית

חברת "נכסי חייל (נח) בע"מ.

3. בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז הנגב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 29 / 318 / נת  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.12.98 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

רחל מלכא אחזקות בע"מ.  
ת.ד. 1948 גני תקווה, פ"ת 55900  
רחל מלכא אחזקות בע"מ.  
ת.ד. 1948 גני תקווה, פ"ת 55900  
אדר' טטרו גבי את גטניו רחל בע"מ  
רח' אוסישקין 40, נתניה  
טל: 09-8821540

4. יוזם התכנית  
5. מגיש התכנית  
6. המתכנן

2.372 דונם.

7. שטח התכנית

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

8. גבולות התכנית

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
- ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:1250 (להלן: התשריט).
- ג. נספח בנוי מנחה (להלן: נספח מס' 1).

9. מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
24/12/97 מיום 35  
רישויבה מס'  
מהנדס ז'יג

10. מטרת התכנית  
שנוי יעוד מאזור מגורים ג' עפ"י נת / 100 / ש - 85  
לאזור מגורים ג' מיוחד ע"י:
1. שנוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים ג' מיוחד.
  2. תוספת יח"ד מ - 36 יחד' ל - 56 יחד' .
  3. תוספת קומות מ - 8 קומות ע"ע + דירות גג  
ל - 14 קומות ע"ע + דירות גג.
  4. הריסת מבנים.
  5. תוספת זכויות בניה בשטחים העיקריים מ-3532.72  
מ"ר ל - 5700 מ"ר והגדרת שטחי שירות.
  6. קביעת הוראות בינוי, העמדת מבנים וקווי בנין.
11. כפיפות לתכנית  
על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר  
נת / 400 / 7 , נת / 100 / ש - 85 נת / 400 / 7 / 93 וכן  
תכנית מפורטת נת / 318 לרבות התיקונים לתכניות  
שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סטייה בין הוראות  
תכנית זו לתכניות הנזכרות עדיפה תכנית זו.
12. סטייה מתכנית  
בינוי  
א. תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד ומהווה חלק בלתי  
נפרד מהתכנית.
- ב. ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי  
(נספח מס' 1) ובלבד שישמר השטח המותר  
לבנייה, הגובה המכסימלי עפ"י סעיף 13 - ד'  
ומס' הקומות כמפורט בטבלת הוראות וזכויות  
בנייה ומפלס ה - 0.00 עפ"י נספח מס' 1 וכן תשמר  
תכסית קרקע של עד 15 אחוז משטח המגרש  
לפחות 35% שטחים מגוננים, שמירת כל העצים  
המסומנים בצבע ירוק וגובה המבנה בהתאם  
למסומן בנספח מס' 1.
13. הוראות מיוחדות  
א. סך כל תכסית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים  
ושטחי שרות לא תעלה על 15% אחוז משטח  
המגרש.
- ב. ישמרו שטחי גנון בסך של לפחות 35% אחוז  
משטח המגרש.
- ג. ישמרו העצים המסומנים בצבע ירוק בנספח  
הבינוי.

## מצב מוצע

תת קרקעי		על קרקעי		קומה
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
קומה אחת בשטח גבולות מגרש למעט קו בניין קדמי לתכליות: חניה, חדרי מדרגות ומבואות, חדרים טכניים, מבני עזר לשמוש הברכה ומחסנים.	155.0 מ"ר לבריכת שחיה ומלתחות	-	-	מרתף
-	-	בשטח של תכסית הקומה שמעליה ובהתאם לשמושים המבוקשים בקומה זו. מחסן משותף 12.0 מ"ר	100.0 מ"ר לחדר כושר (כלול בשטח התכסית)	קומה מפולשת
-	-	סה"כ 1600 מ"ר לתכליות: ממ"ד עילי 7.5 מ"ר ליחד' בליטות 4.00 מ"ר ליחד', חדרי מדרגות ומבואות, חדרי מדרגות ליציאת לגג חדרי טכניים, מחסנים פרטים דירתיים גודל מקסימלי עד 4.00 מ"ר	5600 מ"ר 236%	קומות המגורים

- ד. גובה המבנה לא יעלה על 55.0 מ' וימדד על פי מפלס ה- 0.00 + כמסומן בנספח מס' 1.
- ה. שטחים עיקריים, שטחי שרות וקווי בניין יהיו בהתאם למפורט בטבלת הוראות הבניה.
- ו. תותר בנית אלמנט ארכיטקטוני בולט בקו בנין צדדי עד 1.0 מטר.
- ז. תותר הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי בקומות 13 - 1 עד 1.00 מ' ובקומות 15 - 14 עד 2.00 מ'.
- ח. דירות הגג  
דירות הגג תבננה בנסיגה לגבי קומה רגילה:  
בחזית הקדמית והאחורית 2.50 מ' ובחזיתות צדדיות 2.00 מ'.
- ט. גודל יח"ד - בבניין תהיינה דירות בנות 3, 4 ו- 5 חדרים, בשטח ממוצע של 94.0 מ"ר ליח"ד לא כולל שטחי שרות, אך שטחן לא יקטן מ- 75 מ"ר לא כולל שטחי שרות.
- י. גובה המבנה המוצע ומספר הקומות מבטא דרישה ארכיטקטונית מהותית לתכנית ולפיכך כל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה. (סטיה ניכרת מתכנית תשכ"ז).

14. חנייה

החניה תינתן בתחומי המגרש על פי השימושים המבוקשים וכמפורט להלן: לדירות עד 80 מ"ר יוקצה מקום חניה אחד. לדירות 80-100 מ"ר 1.3 חניות ליח"ד. לדירות 100-120 מ"ר 1.5 חניות ליח"ד. לדירות מעל 120 מ"ר 2 קומות חניה ובכל מקרה מינימום 74 מקומות חניה.

במידה ותהיינה חניות כפולות שהאחת חוסמת את השניה, החניה החסומה והחוסמת ירשמו על שם יחידת דיור אחת.

15. מרתפים

א. בניית מרתפים תותר בגבולות מגרש למעט קו בניין קדמי לכוון רח' דוד המלך שיהיה 7.50 מ'.

ב. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו.

ג. תכליות המותרות במרתף חנייה: חניות, בריכת שחיה, מחסנים, חדרים טכניים, מבני עזר לשימוש הבריכה. השטחים יכללו במסגרת שטחי השרות. שטח בריכת שחיה והמלתחות יכללו במסגרת השטחים העיקריים.

16. בריכת שחיה

עפ"י הוראות נת/93/7/400 "בריכות שחיה".

17. תנאים למתן היתר

א. היתר בניה יינתן בתנאי אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

ב. הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה כולל גדרות, הריסת כלל הבית וכו' תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

18. חישוב שטחים התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך ירון לזר רח' תל - חי 6 מנתניה מתאריך 17.9.97.

19. היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

20. בצוע התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

21. טבלת הוראות וזכויות בנייה

מצב קיים

קוי בנין			מס' קומות	מס' יחד'	שטח במ"ר	מס' החלקה	יעוד האזור
אחורי	צדדי	קדמי					
7.60	8.00	7.50	8 ע"ע + דירות גג	36	2243	44 43 (חלק)	אזור מגורים ג'
-	-	-	-	-	129	43 (חלק)	שצ"פ

מצב מוצע

תכסית הקרקע ב - %	קוי בנין			גובה	מס' קומות	מס' יחד'	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד האזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
15%	7.60	8.00	7.50	55.0	14 ע"ע + דירות גג	56	2372	1	אזור מגורים ג' מיוחד

טבלת שטחי בניה

מצב קיים

תת קרקעי		על קרקעי	
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
מרתפים בקב. צדדי ואחורי 0 מ' למעט קו בניין קדמי. קדמי עפ"י רוזטה	-	עפ"י הוראות נת / 100 / ש / 85 ונת / 400 / 7	157.5% סה"כ 3532.72 מ"ר

מס' 100  
1977

# חתימות

תאריך:

חתימת היוזם

אחיות בע"מ  
רחל

---

חתימת המתכנן

אד' סמור גבי  
את גטניו רחל בע"מ  
אוסטרליין 40 ג'נייה  
ט"ו 1560-25

---

חתימת בעל הקרקע

לינדח שמיר  
עורכת-דין

מבשרי היל (נה)"

"(ט) אא אא"

---