

401130

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

22-05-1988

ת.ד. 108  
ת.ד. 108

ת.ד. 108  
התקבל ביום 7.7.99  
מסי תכנית  
מסי תיק

מרחב תכנון מקומי - נתניה  
תוכנית מתאר מקומית נת/10/553

שינוי לתוכניות מתאר נת/7/400 ו- נת/100/ש/1  
ולתוכנית מפורטת נת/222

ע"פ תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים)  
התשנ"ב - 1992

נבדק ונחתם לראשונה  
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

מחוז מרכז  
מחוז מרכז

- |   |                       |                   |
|---|-----------------------|-------------------|
| מחוז :                                      | מחוז                  | 1. מקום התוכנית   |
| נפה :                                       | נפה                   |                   |
| מקום :                                      | נתניה                 |                   |
| גוש :                                       | 8267                  |                   |
| חלקה :                                      | 153, 150 חלק          |                   |
| רחוב :                                      | גורדון פינת גבעת חיים |                   |
| חב' גיל שיף השקעות ובנין בע"מ ועיריית נתניה |                       | 2. בעל הקרקע      |
| חב' גיל שיף השקעות ובנין בע"מ               |                       | 3. היוזם          |
| רח' מינץ 12 נתניה. טל. 09-8340516           |                       |                   |
| חב' גיל שיף השקעות ובנין בע"מ               |                       | 4. המגיש          |
| אריק שניידר - אדריכל                        |                       | 5. המתכנן         |
| רח' הרצל 53 נתניה. טל. 09-8822770           |                       |                   |
| 1.62075 דונם                                |                       | 6. שטח התוכנית    |
| מסומנים בתשריט בקו כחול                     |                       | 7. גבולות התוכנית |
| התוכנית כוללת :                             |                       | 8. מסמכי התוכנית  |

- א. 6 דפי הוראות (להלן : התקנון).
- ב. תשריט בק.נ.מ. 1:250, 1:2500, 1:12500.  
(להלן : התשריט).
- ג. נספח מס' 1 -  
תוכנית בינוי בק.נ.מ. 1:250.  
- עקרוני בלבד.

**משרד הפנים מינהל המחוז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968

אישור תוכנית מתאר מקומית  
נת/10/553

התכנית באושרת מכה  
סעיף 108 (ג) לחוק

9.5.99

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968  
הועדה המקומית/משרד התכנון והבניה נתניה  
אושר

בישיבה מס' 16297

מהנדס העיר

תכנית מתאר מקומית מס' נת/10/553  
גורדון פינת גבעת חיים  
דף מס' 2 מתוך 6

9. מטרות התוכנית : להשלים לפרט ולשנות חלק מתחום תוכנית מתאר  
נת/100/ש/1 ע"י :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים ה' לאזור מגורים מיוחד ושפ"פ.
- ב. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגורים.
- ג. קביעת הוראות בינוי, העמדת הבניין ופיתוח.
- ד. הגדלת מספר קומות מ-6 ל-8.
- ה. הגדלת מספר יח"ד מ-15 ל-30.
- ו. הגדלת שטחים עיקריים מ-1,613 מ"ר (130%) ל-3,367 מ"ר.
- ז. קביעת שטחי שירות.
- ח. הקטנת קו בנין קדמי לרחוב גורדון מ-7.5 מ' ל-5 מ'. ברחוב גבעת חיים מ-7.5 מ' ל-5 מ'.
- ט. הגדלת שטח מרתף המותר מקו בנין קדמי לקו גבול מגרש.
- י. קביעת מבנה להריסה.
- יא. חלוקה מחדש : חלוקה למגרש מגורים מיוחד ומגרש שפ"פ.

10. הוראות התכנית : השטח המסומן בתכנית בצבע צהוב במסגרת חומה יקרא אזור  
מגורים מיוחד ותחולנה לגביו ההוראות הבאות.

- א. תכליות מותרות :  
במרתפים : מחסן משותף, מחסנים פרטיים.  
בקומת קרקע : לובי, כניסה לבנין, מחסנים, ח. משחקים משותף.  
בקומות : מגורים וחדרי בטחון.
- ב. זכויות בניה :  
השטח העיקרי המותר לבניה יהיה 3,367 מ"ר מעל הקרקע.  
ושטחי השירות המותרים לבניה יהיו :  
1,241 מ"ר מתחת לקרקע, ו-960 מ"ר מעל הקרקע.
- ג. גובה הבניה :  
מס' הקומות המותר לבניה יהיה 8 קומות ע"ג קומת כניסה וקומת מרתף אחת.
- ד. קוי בנין : מינימלים  
למרתפים - 0 בכל הגבולות. תוך מתן אפשרות לנטיעות עצים בתיאום עם מהנדס  
העיר.  
שאר הקומות פרט לקומת הגג :  
לרח' גורדון - 5.00 מ'.  
לרח' גבעת חיים - 5.00 מ'.  
קו בנין צדדי מערבי ודרומי - 8.00 מ'.  
קומת גג - תהיה בנסיגה של 2 מ' מכל צדדי המבנה.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/10/553  
גורדון פינת גבעת חיים  
דף מס' 3 מתוך 6

ה. הוראות נוספות:

1. מס' יחידות הדיור יהיה 30 מקסימום בשטח של כ-100 מ"ר ליח"ד.
2. מחסנים פרטיים, כשטחי שירות, יהיו בשטח של עד 8 מ' ליח"ד.
3. במרפסות תותר בליטה של 2.00 מ' מעבר לקו בנין, בפינות המבנה, כמצוין בנספח בינוי עד 12 מ"ר למרפסת.
4. שטחים משותפים, מחסן משותף וחדר משחקים משותף כשטח עיקרי של 100 מ"ר ירשמו בטאבו עם הערת אזהרה לשימוש כל דיירי הבניין.
5. פיתוח השטח:
  - לא תוקם גדר בפינת הרחובות גורדון וגבעת חיים.
  - בקומות קרקע יותר תכנון חניה ומדרכות בעיבוד משטחים באבן. השטחים הבלתי מרוצפים יהיו גינות נוי, דשא וכ"י, בתנאי שתפוסתם תהיה מינימום 30% המגרש.
  - פני גג המרתף לא יבלטו יותר מ-60 ס"מ מפני המדרכה בחלקה הגבוה ו-120 ס"מ מפני המדרכה בחלקה הנמוך.
  - חלקו המגונן של גג המרתף יוכשר כגינה בעומק של 50 ס"מ לפחות.
6. זיקת הנאה - השטח המסומן כשטח פרטי פתוח, מגרש מס' 4 בפינת גורדון גבעת חיים יהיה כחלק מהמדרכה ותרשם לגביו זכות מעבר לציבור בזיקת הנאה, לא תותר הקמת כל מבנים וגדרות בשטח זה.

- ו. תנועה וחניה: על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בהתאם להנחיות תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. בכל מקרה מס' החניות לא יפחת ממקום חניה אחד לכל יח"ד בשטח עד 75 מ"ר ו-1.5 חניות לכל יח"ד בשטח מעל 75 מ"ר, מינימום 45 מקומות חניה.

ז. הוראות עיצוב אדריכלי: הוראות עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח לתכנית חניה הינם עקרוניים בלבד.

1. למבנה יהיה מסתור לדוד שמש, לקולטים ומתקן אשפה תיקני. מסתור לבלוני גז עם דלת רשת מתכתית ו/או צובר דלק (גז) מרכזי תת קרקעי, חיבור החשמל יהיה תת קרקעי. שעון החשמל יקבע בפילר בגדר חזית הבניין לפי תקן חברת החשמל בתיאום עמה ועם המתכנן.
2. גובה הגדרות לאורך החזיתות לרחובות יהיה 0.60 מ' בלבד.
3. הבניין יהיה בציפוי חיצוני פסיפס ו/או ציפוי קשיח אחר בגוונים לפי החלטת המתכנן.
4. המבנה על הגג כולל יציאת חירום, חדר מכוונות, מיכל קולטים, מערכת סולרית לחימום מים ואנטנה מרכזית.

ח. הוראות שונות: 1. אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה,

- לפי הנחיות מהנדס העיר. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת ע"פ הנחיות אגף התשתית של עיריית נתניה.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכיו"ב.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/10/553  
גורדון וגבעת חיים  
דף מס' 4 מתוך 6

ט. תנאים למתן היתר בניה :

(1) היתר בניה ינתן בכפוף לרישום הערות אזהרה בטאבו לגבי החללים המשותפים לכל הדיירים כגון : מחסן משותף וחדר משחקים משותף.

(2) הריסת מבנה קיים.

י. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

יא. חישוב שטחים : התכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בן ציון לזר מיום 17/4/95.

יב. ביצוע תוכנית : תוך 5 שנים מיום מתן התוקף.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/10/553  
 גורדון פינת גבעת חיים  
 דף מס' 5 מתוך 6

טבלת יעודי שטחים וזכויות בניה

**מצב קיים**

חצרות	קוי בנין	הוראות בניה	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במ"ר	חלקה	סימון	איזור
	צדדי	קדמי	ע"פ חת"ו					
	5.80 מ' / 7.50 מ'	1613 מ"ר / 130%	12 יחיד (לדונם) / סה"כ 15	6	1241	150	ורוד על רקע פסים אופקיים בשחור	מגורים ח'
					379.75	153 חלק	חום	דרד
					1620.75			

**מצב מוצע**


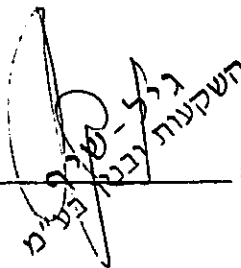
חצרות	קוי בנין	שטח שירות	שטח עיקרי	מס' יחיד	מס' קומות	שטח במ"ר	מגרש	סימון	איזור
	צדדי	קדמי	חמ קרקעי	על קרקעי					
	8.00 מ' / 5.0 מ'	1,241 מ"ר / בקוי מגרש	959 מ"ר	3,367 מ"ר	30	1227.25	2		מגורים מיוחד
						13.75	4	ירוק	שפיים
						379.5	153 חלק	חום	דרד
						1620.75			סה"כ

תכנית מתאר מקומית מס' נת/553/10  
גורדון וגבעת חיים  
דף מס' 6 מתוך 6

11. חתימות :

  
:  גיל-שיר השקעות ובני-בני

חתימת היוזם

  
:  גיל-שיר השקעות ובני-בני

חתימת בעל הקרקע

  
אריק שניידר אדריכל

הרצל 53 נתניה 42390  
70 : 8822770 פקס 8627625

חתימת המתכנן