

4-13181

5

30.9.01

תכנית	10.3.05
התקבל ביום	28.5.05
מסי תכנית	AGRA
מסי תיק	

-1-

**מרחב תכנון מקומי נתניה**  
**תכנית מפורטת נת/28/548**

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, לתכנית מתאר נת/100/ש/1 ולנת/7/419.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה נתניה  
 אושר  
 12/9/05  
 39  
 משרד העיר  
 מנהל העיר

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז  
 נפה : השרון  
 מקום : נתניה  
 גוש : 8262  
 חלקה : 93  
 חלק חלקה : 145  
 מיקום : רח' שד' חן 25

2. בעלי הקרקע :

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז  
 10-04-2003  
**נתקבל**  
 תיק מסי

- ת.ז. 22348361 ספיארו משה  
 ת.ז. 22735906 ספיארו איריס  
 ת.ז. 53477410 פרידמן איריס הדסה  
 ת.ז. 52112331 פרידמן ברוך  
 ת.ז. 551947 בן ארי יהודית  
 ת.ז. 936104 בן אריה אורה  
 ת.ז. 4250576 שור אילנה  
 דרכון 799701 סילבר ריטה  
 דרכון ב- 28633 סילבר סימון  
 ת.ז. 4372522 רזניק דאב  
 ת.ז. 4292619 רזניק מרים  
 ת.ז. 1404722 ברזילי (פוקר) ציפורה  
 ת.ז. 4205662 צמח ריטה  
 ת.ז. 4207573 צמח עמוס  
 ת.ז. 4183977 רינד שמואל  
 ת.ז. 4183978 רינד חנה  
 ת.ז. 56663800 רצבי כוכבה  
 ת.ז. 551947 אטלקה בן ארי יהודית  
 דרכון 75 - 1810747 ריצ'רד סיון

(כולם ע"י מיופה הכח עו"ד רוני שמואל ת.ז. 9482474)

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 1965 תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג' לחוק  
 מתאריך 12.2.05  
 יו"ר הועדה המחוזית

3. היוזם/המגיש : עיריית נתניה  
 בעלי חלקה 93 באמצעות עו"ד רוני שמואלוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 רח' הרצל 34, נתניה. טל' 9818861  
 4. המתכנן : אדריכל חיימי שניידר  
 שד' בנימין 60 נתניה. טל' 09-8616024  
 מס. רשיון 28678  
 5. שטח התכנית : 1084 מ"ר  
 6. קנה מידה : 1 : 2500  
 7. גבול התכנית : כמסומן בתכנית בקו כחול.  
 8. מסמכי התכנית : א. 4 דפי הוראות בכתב, הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן : "התקנון")  
 ב. תשריט בקנה מידה 1 : 2500 1 : 2500 (להלן : התשריט.)

- ג. נספח בינוי תשריט בקנה מידה 1 : 200, 1 : 2500 (נספח מס. 1)  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מאזור מגורים ד' לאזור מגורים ד' מיוחד.  
 ב. תוספת זכויות בניה (עיקרי ושרות).  
 ג. תוספת יח"ד.  
 ד. הקטנת קווי בניה.
10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 ונת/100/ש' ולתכנית נת/7/419, לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.
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 "תקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
12. סטייה מתכנית בניי : תכנית הבינוי הנה מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית, למעט קווי הבניין והגובה המכסימלי של הבניין.
13. הוראות בניה : א. זכויות הבניה וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות זכויות הבניה ונספח הבנוי.  
 ב. גובה הבניין לא יעלה על 30 מ' ממפלס הכניסה לבנין. גבהים אלו כוללים חדרים ומתקנים טכניים ומעקות על הגג של הקומה העליונה.  
 ג. תמהיל דירות:

דירות מוצעות	דירות קיימות	שטח דירות מינימלי * מ"ר
—	5 יח"ד	85 מ"ר
—	5 יח"ד	103 מ"ר
—	1 יח"ד	107 מ"ר
—	1 יח"ד	125 מ"ר
4 יח"ד	—	110 מ"ר
1 יח"ד	—	150 מ"ר
5 יח"ד	12 יח"ד	סה"כ

- \* שטח כולל ממ"ד ומרפסת שרות.  
 ד. חומרי גמר: חיפוי כל חזיתות הבניין, למבנה קיים ולתוספות, באבן (או חומר קשיח שו"ע). לא יותר שימוש בטיח.

14. תנאי למתן היתר

- בניה : א. בקשה להיתר תכלול פרוט חומרי הגמר בחזיתות הבניין (עפ"י סעיף 13.ד.), לרבות החלפת מסתורי כביסה, החלפת גדר, גגונים, מעקות ומתן פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אויר, שיפוץ לובי הכניסה ועפ"י סעיף הוראות הבניה.  
 ב. אישור תשריט לצורכי רישום.  
 ג. אישור מוסד אקדמי (או מומחה מוכר אחר) לרמת מיגון הקונסטרוקציה לבנין הקיים בהתאם לתקן 413.  
 15. תנאי לטופס 4 : א. ביצוע שיפוץ הבנייה כמפורט בהיתר הבנייה.  
 ב. ביצוע גיבון ומדרכה לשביעות רצון מה"ע.  
 ג. רישום תכנית לצורכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין.  
 16. הוראות מיוחדות : האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת התשריט לצורכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין יהיו על חשבון המבקש.  
 17. חנייה : החנייה לתוספת יחידות הדיור תהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) ועפ"י תכנית מתאר מקומית נת/87/7/400.  
 18. תשתיות : אספקות: מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהגדס העיר.  
 19. חישוב שטחים : חישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך ירון לזר, רשיון מס' 296 ביום 1.9.01  
 20. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.  
 21. זכויות והוראות :  
 בניה :  
מצב קיים

קווי בנין מנמליים ב-מ'				שטחי שרות	שטחים עיקריים במ"ר/ב-%	מספר יח"ד מרבי	מספר קומות מרבי	שטח חלקה במ"ר	מספר חלקה	יעוד	
קדמי	אחורי	צדדי	מס' ק'								
7.0*	6.0	4.0	4	עפ"י נת/7/400 ונת/100/1 ש"1	135/1328	12	8 מעל ק' עמ'	984	93/2	מגורים ד'	
ולא	6.0	5.0	5								
פחות מ-10	6.0	5.8	6								
מ' מציר הדרך	6.8	6.6	7								
	7.6	7.4	8								
									57	93/1	דרך
									43	חלק מ-145	
									1084		סה"כ

\* עפ"י היתר ולא בפועל.

הערה: בפועל קיימות 12 יח"ד ב-4 קומות ובשטח עיקרי של 849 מ"ר בלבד.

מצב מוצע

קווי בנין מינימליים ב-מ'			שטחי שרות במ"ר מעל לקרקע	שטחים עיקריים - במ"ר/ב%-	מספר יח"ד מרבי	מספר קומות מרבי	שטח חלקה במ"ר	מספר חלקה	יעוד
קדמי	אחורי	צדדי							
5.0	6.0	2.7 **	300	183/1800	17	6*** מעל ק' עמ'	984	93/2	מגורים ד'
							57	93/1	דרך
							43	חלק מ-145	
							1084		סה"כ

\*\* בין קווי הבנין 2.7 ועד מרחק של 3.6 מ' מגבול המגרש הצדדי לא יותרו חלונות לכיוון חזיתות הצד, אלא לכיוון החזית הקדמית בלבד – בהתאם לנספח הבינוי. תותרנה הבלטות מרפסות שרות מעבר לקווי הבנין, עפ"י הקיים בפועל.

\*\*\* בחזית אחורית מוצעות 7 קומות ללא עמודים ובחזית קדמית 6 קומות על עמודים (בהתאמה למצב הקיים).

22. עתיקות : חלקה 93 בגוש 8262 הינה שטח עתיקות מוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. ראה "נתניה" י"פ 1091, מיום 18.5.64 עמ' 1410

23. חתימות :

רוני שמואל, עו"ד  
בן יהודה 17 נתניה 42305  
טל. 09-8622245  
מס' גישום 9797

חתימת היוזם/המגיש/ בעל הקרקע  
מיופה כוח עו"ד רוני שמואל

חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית