

5

4-13200

תאריך עדכון: 22.01.03

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה

29-01-2003

**נתקבל**  
 תיק מס':

1

### מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת / 552 / 21

שינוי לתכנית המתאר נת / 400 / 7 לתכנית נת / 100 / ש-1

לתכנית מפורסת נת / 318 ולתכנית מתאר מקומית נת / מק / 400 / 7 / 96ב'

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית נת / 552 / 21
2. מקום התכנית :  
 מחוז : המרכז  
 נפה : השרון  
 גוש : 8270  
 חלקות : 96,34 (חלק), 132 (חלק), 142 (חלק)  
 עיר : נתניה
3. שטח התכנית : 2.313 דונם
4. בעל הקרקע : קלי טופז בע"מ  
 רח' גד מכנס 2 נתניה  
 טל. 09-8611182  
 ח.פ. 512540808
5. היזם והמגיש : קלי טופז בע"מ ע"י אריק מימון  
 רח' גד מכנס 2 נתניה  
 טל. 09-8611182  
 ח.פ. 512540808
6. המתכנן : אדר' גבי טטרו  
 רח' אוסישקין 40, נתניה  
 טל. 09-8627402 פקס. 09-8611440  
 מס' רשיון: 22254
7. גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס. (נת) 552/21**

התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג' לחוק  
 מתאריך 25.12.02

יו"ר הוועדה המחוזית

8. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון הכולל טבלת זכויות בניה בגוף התקנון")  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:2500, 1:250, 1:12500 (להלן: "התשריט")  
 ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1) המהווה נספח מנחה בלבד.  
 ד. נספח חניה בקנ"מ 1:250 (נספח מס' 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. כפיפות לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/400/7, נת/100/ש-1, נת/318, ותכנית מתאר מקומית נת/מק/400/7/96/ב', לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן.  
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד  
 ב. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.  
 ג. הגדלת מס' יח"ד מ 16 יח"ד ל 36 יח"ד.  
 ד. הגדלת מס' קומות מ 8 קומות ע"ע ל 9 קומות ע"ע + קומת גג+גג טכני.  
 ה. שינוי תכסית הקרקע מ 30% בקומה ל 40% בקומה.  
 ו. קביעת הוראות בניה.  
 ז. שינוי קווי בנין.

11. הוראות בניה:

- א. שטחי הבניה המותרים למטרות עיקריות ושירות מפורטים בטבלת זכויות בניה/ הוראות בניה.  
 ב. קוי בנין לפי נספח בינוי, טבלת זכויות בניה ותשריט.  
 ג. תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש עד לקו "0", בכל גבולותיו לשימושי שירות: מקלט, חניה, חדרי מכוונות ומערכות.

- ד. תותר בניית קומת גג חלקית בתנאי נסיגה של 2 מ' מיחידות הדיור המוצעות בקומה האחרונה, אשר הגישה אליהן רק מקומת המגורים שמתחתיה עפ"י נספח הבינוי.
- ה. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ושימושים בין הקומות.
- ו. עיצוב הבניין והחזיתות מחדש, גמר חזיתות הבנין יהיה מאבן נסורה, שיש, קרמיקה, פסיפס או כל חומר אחר קשיח ברמה גבוה ובאישור מהנדס העיר.
- ז. הבלטת המרפסות מעבר לקו בנין תותר עפ"י החוק, מרפסת לכל דירה ובשטח מינימלי, לא תותר סגירת מרפסות בכל צורה שהיא.
- ח. חדרי טרנספורמציה יותרו בקונטור המבנה בלבד.
- ט. יש לאפשר הגדלת המרתף לצורך חניית בחפירה חלקית סביב הבנין.
- י. מס' המעליות בבנין יקבע עפ"י חוות דעת של יועץ מעליות.
- יא. ינתנו מחסנים ציבוריים ופרטיים לדיירים. גודל מחסן פרטי לא יקטן מ 4 מ"ר ליה"ד.
- יב. תתאפשר גישה למוגבלים לבנין.
- יג. מספר יחידות הדיור המאושרות מבטא דרישה מהותית לתכנית לפיכך, כל תוספת תהווה סטיה נכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת תכנית תשכ"ז).
- יד. קולטי השמש ומסתורי הכביסה יוסתרו ע"י פתרון אדריכלי.
- טו. לא תותר הצבת מתקני מזוג אויר בחזית הקדמית של הבנין.
- טז. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יבוצעו עב' התשתיות לרבות צמחים, בריכות ביוב, רשת מים, פתוח הצומת וכו'.
- יז. מכלי המים במערכות השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה על תקונו 1965 תוספת שניה סימן ב'.
- יח. תותר הקמת פרגולות במרפסות ובמרפסות הגג לפי תכנית נת/400/7/96 ח'.
- יט. מוני המים יוחלפו למונים ממוחשבים.

- כ. קווי חשמל, תקשורת וכבלים וכדו' יהיו תת קרקעיים ובתחום התכנית.
12. תכנית בינוי:
- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכ' בינוי ופיתוח למגרש ע"י הועדה המקומית, על רקע מפה מצבית טופוגרפית, שתכלול את המרכיבים הבאים: פתרון להסתרת כביסה, פתרון אריכטקטוני למתקני מזוג אויר, אנרגיה סולארית, אנטנות, פתרונות למתקנים לאספקת גז, חשמל, בריכות מים, שעוני מים, וחדר מכונות פתרונות לאגירה וסילוק אשפה. כל מערכות הצנרת חשמל ותקשורת יהיו מוסתרים ולא יראו.
- ב. תכנית הבינוי היא מנחה בלבד. הבינוי, החתכים, החזיתות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמטי את את המבנה.
13. הריסה: מבנים וגדרות הבולטים מעבר לתחום החלקה.
14. חישובי שטחים: התכנית הוכנה על רקע מפה מצבית טופוגרפית של מודד מוסמך, בן אבי יצחק מס. רשיון 618 ועודכנה ביום 15.5.2000
15. חניה:
- א. החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח החניה המצורף לתכנית. מקום חניה הנחסם ע"י חניה אחרת יוקצה לבעל יח"ד שעל שמה מקום החניה החוסם.
- ב. הכניסות והיציאות של כלי הרכב יצוינו בנספח החניה, כל שינוי ממנו יקבע בתאום עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון, לאחר תיקון הנספח ובדיקתו.
16. תנאים להיתר בניה להרחבת הדירות:
- א. הריסת הגדר הבולטת מעבר לגבול החלקה.
- ב. ביצוע הסדרת התנועה בצומת הרחובות דוד המלך/שלמה המלך עפ"י תכנית תנועה מאושרת.
- ג. הגשת תכנית בינוי בקנ"מ 1:100 באישור הועדה המקומית.
- ד. אישור נספח תנועה לצומת ע"י מחלקת תשתיות של הועדה המקומית.
- ה. אישור דרישות הג"א על תנאיו.

17. תנאי לטופס 4:  
השלמת ביצוע הצומת.
18. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות להוראות החוק.
19. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים.

טבלת ייעודי שטחים וזכויות בנייה  
מעב קיים

קווי בנין		שטחי בנייה		שטחים עיקריים	מס' קומות	מס' יח"ד לדגום	שטח החלקה	מס' חלקה	מס' גוש	סימון בתשריט	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי	שטחי שירות								
7.6 מ'	7.4 מ'	7.5 מ'	עפ"י נת' 100/ש/1 ונת' 400/7 א.	157.5% שטחים בקומה	8 קומות על קומת עמודים	16	1.038	34	8270	נתום קווקוו לשת מותרים סגול	מגורים ג' מגורים ובה' מלון



חתימות:

תאריך: \_\_\_\_\_

היזם והמגיש:

קלי טופז בע"מ  
*[Signature]*

בעל הקרקע:

קלי טופז בע"מ  
*[Signature]*

המתכנן:

גבי טטרן  
אדריכלים בע"מ  
ח.פ. 512418831  
טל. 09-8821540

הועדה המחוזית  
לתכנון ובניה מחוז המרכז - רמלה

טבלת יעודי שטחים והכרזות בניה עפ"י היתר מס' 9671 מיום 28.5.72, היתר מס' 9534 מיום 24.12.72  
 ועפ"י היתר מס' 10876 מיום 24.4.75

קווי בנין			שטחי בנייה		מס' / שטח / חלקה / אג"ש / סימון / יעוד							
אחורי	צדדי	קדמי	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מרחף	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח החלקה	מס' חלקה	מס' אג"ש	סימון בתשריט	יעוד
0 מ'	7.4 מ'	7.5 מ'	11.75% = 122 מ"ר ועפ"י 7/400 נח/ש"100/7	—	מרחף							
7.6 מ'		5 מ'	—	27.51% = 285.57 מ"ר	קרקע	מרחף + קומת	32	1,038	34	8270	כתום קווקוו רשת מותרת סגול	מגורים ג' מגורים ובהי מלון
				178.29% = 1850.62 מ"ר		8 קומות + קומת אג						
			11.75% ועפ"י נח/ש"100/7 ונח/ש"7/400	205.8%	סל"כ							