

4-15481

תכנית
התקבל ביום 9.5.05
מס' תכנית 616/א
מס' תיק ע.א.ל.פ.

עדכון : 02.05.2005

משרד הפנים
מחוז מרכז
5-06-2005
נתקב
תיק מס' :

נבדה וניחו לבקש/ לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית (שנה) מיום 23/04/05  
 אודי גרין ז"ל  
 מתכנת המחזור  
 20.6.05  
 תאריך

# תכנית מתאר מפורטת

## נת / 616

חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה
אושר
19/3/05
18
בישיבה מס' 18
ק"ר הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 616/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.11.04 לאשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית

**מרחב תכנון מקומי נתניה**  
**מחוז המרכז**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**  
**תכ' מתאר מפורטת נת/616**  
**שינוי לתכנית מתאר מקומית נת/600 א**  
**לתכניות מתאר נת/536 , נת/7/400 ו-נת/7/400/93**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא נת/616
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
גפה: השרון  
מקום: נתניה  
גוש: 8247  
חלקה: 191
3. בעלי הקרקע: אטיאה רפאל, ת.ז. 057902488  
רח' ניצה 34/31 נתניה  
טל. 052-513140  
אנסימוב רומן, ת.ז. 011341377  
אצל עו"ד ז'נו יורם  
ז'נו יורם, ת.ז. 056454564  
תל חי 1, נתניה  
טל. 8620926-09
4. יוזם ומגיש התכנית: אטיאה רפאל, ת.ז. 057902488  
רח' ניצה 34/31 נתניה  
טל. 513140-052
5. עורכי התכנית: אדר' גבי טטרו בע"מ  
רח' אוסישקין 40 נתניה  
ת.ז. 1723748  
טל. 09-8821540  
פקס: 09-68611440  
מס' רשיון- 22254

אדר' דן וינטראזוב, ת.ז. 5452290  
 ת.ד. 8816, אזה"ת ק. ספיר, נתניה  
 טל. 8855684-09, פקס: 8855821-09, מס' רשיון- 35111

- 2.550 דונם
6. שטח התכנית:
7. גבולות התכנית:
8. מסמכי התכנית:
- א. 7 דפי הוראות בכתב, כולל טבלת זכויות בניה.  
 (להלן "התקנון").  
 ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:1250  
 (להלן "התשריט").  
 ג. נספח בינוי ותנועה מנחה בק.מ. 1:250  
 (להלן "נספח מס' ו")  
 הנספח מחייב לענין תקן החניה.  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד  
 מהתכנית בשלמותה.
9. מטרת התכנית:
- א) שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים  
 מיוחד א'.  
 ב) תוספת שטחי בניה .  
 ג) תוספת יח"ד מ-34 ל-58.  
 ד) תוספת קומות מ-8 ע"ע + גג ל-16 ע"ע+גג.  
 ה) קביעת קווי בנין .  
 ו) הבלטת מרפסות מקווי בנין קדמיים.
10. כפיפות לתכנית:
- על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר  
 נת/7/400 ו נת/7/400 / 93 על תיקוניה, ולתכנית  
 מתאר מקומית נת/600 / א' לרבות התיקונים  
 לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה  
 סתירה בין הוראות תכנית לתכניות הנזכרות עדיפה  
 תכנית זו.
11. סטייה מתכנית בינוי: א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומהווה חלק  
 בלתי נפרד מהתכנית.  
 ב. ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי  
 (נספח מס' ו) ובלבד שישמרו שטחי הבניה ,  
 זכויות הבניה, קוי הבנין והגובה המקסימלי  
 המותר כמפורט בטבלת הוראות זכויות בניה.  
 ג. הוראות תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של  
 נת/600/א' חלות על תכנית זו למעט הוראות  
 ששוננו בתכנית זו.

12. הוראות בניה:
- א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה.
- ב. 30% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, מיסעות ושבילים לגיגון בלבד(אפשרי מעל המרתף). עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים, בלפחות 20% משטח הגיגון עצמו.
- ג. גובה המבנה לא יעלה על 59 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע לבנין.
- ד. בקומת הקרקע תותר הקמת בדיכת שחיה ומבנה עזר לשימוש הבריכה, חדר כשר, מלתחות, חדר אשפה וכו' ומחסנים.
- ה. הבנין ידורג החל מהקומה ה- 13.
- ו. תותר הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי באופן הבא:  
קדמי מערבי עד 2.5 מ'  
קדמי דרומי עד 2.0 מ'
- ז. תותר בניית מרפסות לא מקורות עד 30 מ"ר ליח"ד
- ח. גובה לובי הכניסה לא יפחת מ 6.0 מ'.
- ט. יותרו 58 יח"ד עפ"י תמהיל וגודל יח"ד שלהלן:  
2 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 87 מ"ר  
26 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 115 מ"ר  
6 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 120 מ"ר.  
24 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 127 מ"ר.
- י. מספר יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, הקלה במספר יח"ד תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- יא. מרתפים: יותרו 2 קומות מרתף חניה. המרתף ישמש לחניה, מחסנים וחדר טרפו'.  
קו הבנין הקדמי למרתף העליון יהיה 5.0 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.
- יב. הנגישות לכלי רכב לחניון המגרש תהיה מהדרך המשולבת הסמוכה בלבד.
13. חניה:  
תקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובכל מקרה לא פחות מהתקן המפורט בנספח הבינוי המצורף לתכנית. לא יותרו מכפילי חניה, חניות כפולות יותרו רק אם ישויכו ליחידת דיור אחת.
14. אחזקת שטחים משותפים : אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית לרבות מרתפי החניה תבוצע ע"י חב'

אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.

15. תנאי למתן היתר : א. הצמדת המחסנים ליח"ד ו/או רישומם כרכוש משותף.  
 ב. הכנת נספח ניקוז עם פתרונות לשימור מי נגר עילי בתחום המגרש – לאישור המשרד לאיכות הסביבה.  
 ג. אישור נספח פיתוח וגינון בהתאם לסעיף 12ב'לעיל .
16. ניקוז : ניקוז הנגר העילי יהיה בתחום המגרש.
17. תנאים לטופס 4 : הסכם חתום עם חברת אחזקה למשך 3 שנים.
18. תנאי לתעודת גמר : ביצוע בפועל של הברכה , החלקים הציבוריים בבנין ו/או אכלוס ובכלל זה הפיתוח והגינון, נטיעת עצים בוגרים כמסומן בנספח הבינוי.
19. בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם להוראות תכנית נת/7/400 / 93 , קווי הבנין לבריכה יהיו עפ"י המפורט בטבלת זכויות בניה של תכנית זו.
20. הוראות שונות: א. הספקות: הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מה"ע.  
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים הנדרשים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח, לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכו'.
21. התאמת תשתיות : עלות התאמת התשתית תהא על חשבון המבקש.
22. הוצאות עריכת תכנית : על התכנית יחולו הוצאות התכנית נת/600/א' לרבות הוצאות עריכתה וביצועה עפ"י חוק התכנון והבניה, סעיף 69 ס"ק 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכ'.
23. חישוב שטחים : התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך , בן ציון לזר , רח' תל חי 6 נתניה מתאריך 30.07.2002 ועודכנה בתאריך 20.02.2004.
24. היטל השבחה : יוטל בהתאם להוראות החוק.
25. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף .

הוראות וחזניות בניה

מצב קיים עפ"י נת' / 600 א

הערות	קוי בנין (מ')		מס' קומות	שטח בניה (מ"ר)		מס' יח"ד	שטח חלקה במ"ר	חלקה	צבע בתשריט	יעוד
	אחורי	קדמי		שרות	עיקרי					
מרתף בקוי בנין צדדיים-0.0 וקו בנין קדמי עפ"י רוזטה	-	4 **	5 גג + 8	*	4333	34	2550	191	כתום מותחם	מגורים מיוחד

הערות


- \* שטחי שרות עפ"י הוראות תיקון 33 לחוק התכנון והבנייה לתכנית נת' / 600 א הם:
1. ממד עילי - 7.5 מ' ליח"ד
  2. בליטות - 4 מ"ד ליח"ד
  3. מערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות: א) חדר טכני על הגג - 30 מ"ר  
 ב) 30 מ"ר לגרעין לקומה  
 ג) קומת עמודים מפולשת בשטח תכסית הקומה.  
 ד) 3 מ"ר ליח"ד מחסנים.

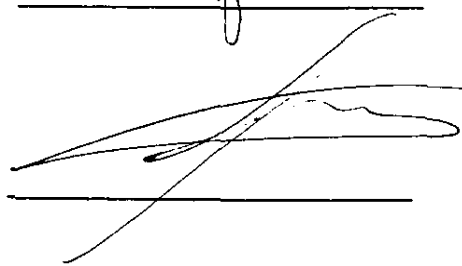
\*\* קוי הבנין הצדדיים הם למכנים בני 4 קומות. כל קומה הנוספת מעל הקומה הרביעית תסוג ב 0.8 מ' נוספים מקו הבנין הצדדי.

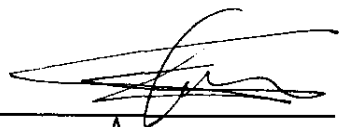



תאריך: 02.05.2005

חתימות:

  
 \_\_\_\_\_

  
 \_\_\_\_\_

  
 \_\_\_\_\_

  
 \_\_\_\_\_

חתימת בעלי הקרקע: אטיאה רפאל

אנסימוב רומן

ז'נו יורם

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

חתימת עורכי התכנית:

דן וינטראוב-אדרניל  
 מס. רישיון 35111  
 טל. 09-8855684  
 אדריכל וינטראוב  
 מס. רישיון 35111

מס. רישיון 35111  
 אדריכל וינטראוב  
 מס. רישיון 35111  
 טל. 09-8855684