

תאריך עדכון: 03.04.12

**עיריית נתניה**

מינהל הנדסה-מחלקת תבייע וחשבחה

מס' תכנית 21/553

חתקבל כיום 20.10.2013

**מרחב תכנון מקומי נתניה**

תכנית מתאר מקומית נת/21/553  
שינוי לתכנית מתאר נת/100/ש/1 ונת/7/400

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
11. 11. 2013  
נתקבל  
תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
בשינוי מס' 1 מיום 11.2.04  
י"ד הועדה מהנדס העיר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
21/553 (1) 16.6.13  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
תאריך 26.12.13  
יו"ר הוועדה המחוזית ת. סל

**מרחב תכנון מקומי נתניה**  
**תכנית מתאר מקומית נת/553/21**  
**שינוי לתכניות מתאר נת/100/ש/1 ונת/400/7**

---

1. מקום התכנית:  
מחוז : מרכז  
נפה : שרון  
מקום : מרכז נתניה, שדרות ניצה 22.  
גוש : 8272  
חלקה : 165
2. היוזם והמגיש: שלום וייסברוט – מס' ת"ז 407470  
ע"י עו"ד רמי ברנס, מס' ת"ז 054184346 באמצעות ייפוי כוח  
הנוטע 3, נתניה, טל' 09-8610585
3. בעל הקרקע: שלום וייסברוט – מס' ת"ז 407470  
ע"י עו"ד רמי ברנס, מס' ת"ז 054184346 באמצעות ייפוי כוח  
הנוטע 3, נתניה, טל' 09-8610585
4. מתכנן: אבי צרפתי – אדריכל, מ"ר 25035  
הנוטע 3 נתניה 42300, טל' 09-8337168, פקס' 09-8842335
5. שטח התכנית: 4,557.00 מ"ר.
6. גבולות התכנית: חלקה 165 בגוש 8272 בשלמותה.
7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).  
ב. תשריט בקנ"מ 1:500, 1:2,500, 1:17,000 (להלן התשריט).  
ב. תכנית בינוי בקנ"מ 1:100, 1:250, 1:2,500, 1:17,000 (להלן: תכנית הבינוי).  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה, במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין נספח הבינוי, הוראות התקנון תגברנה.
8. מטרת התכנית: א. תוספת בנייה בקומה 10 לדירה בחזית המערבית בבניין טורי קיים.  
ב. הפיכת קומת הגג לקומה, באחד האגפים של הבניין – באגף המערבי.  
ג. שינוי קו בניין קדמי מ-10.00 מ' ל-9.30 מ'.
9. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/100/ש/1 ונת/400/7 על תיקוניה לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן. במידה שתתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנזכרת, עדיפות הוראות תכנית זו.
10. הוראות בנייה: א. תכנית הבינוי מחייבת לקומה העשירית בדירה בחזית המערבית בקווי בניין ומיקום התוספת.  
ב. תותר תוספת קומה עשירית ליצירת יחידת דופלקס (בקומה תשיעית + עשירית). שטחה העיקרי של יח"ד זו בקומה העשירית לא יעלה על 38 מ"ר.  
ג. הבניה בקומה עשירית תבצע מחומרים קשיחים בלבד ותתאים לחזיתות הבניין.  
ד. ניקוז הגג יחובד למערכת הניקוז הקיימת.  
ה. הבניין קיים בין 3 אגפים טוריים.  
ו. השטח המוצע הינו בקונטור המבנה הקיים  
ז. תהיה גישה נוחה לכל המערכות המשותפות על הגג מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין, כך שתאפשר התקנה, טיפול ואחזקה למערכת הנ"ל.

11. טבלת זכויות בנייה  
מצב קיים לפי נת/100/ש/1

קווי בניין (מ')			שטח בנייה		מס' קומות	מס' יח"ד	שטח החלקה (מ"ר)	מס' חלקה	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי	ש.ש.	ש.ע.	מרתף + 8 קומות ע"ע + בנייה על הגג	15 יח' לדונם	4,557	165	מגורים ג'
7.40	7.60	10.00	עפ"י נת/100/ש/1 ונת/7/400	2.5% + 157.5% (בנייה על הגג) + 6% (כגין הריסה) = 163.5%					

מצב קיים לפי היתרים

קווי בניין (מ')			שטח מבונה סה"כ		מס' קומות	מס' יח"ד	שטח חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי	207% **		9 קומות ע"ע + מרתף	90 יח"ד *	4,557	165	מגורים ג'
7.40	7.60	9.30							

הערה: \* מס' יח"ד ניתן עפ"י נת/100 משנת 1973  $4,557 \times 150\% = 6,835.5$  מ"ר = 91 יח"ד  
75

\*\* עפ"י היתר מס' 14969 מה-06.04.83 כולל מקלט במרתף.  
\*\*\* דירות הגג המגרשים מעל 1500 מ"ר הן מעבר למותר.

מצב מוצע

קווי בניין (מ')			שטח בנייה מותר		מס' קומות בהיתר	מס' יח"ד	שטח חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי	ש.ש.	ש.ע.					
בקונטור הבניין הקיים			עפ"י נת/100/ש/1 ונת/7/400	38 מ"ר	(ללא שינוי) תוספת בנייה בקומה 10	(ללא שינוי) 90 יח"ד	4,557	165	מגורים ג'

הערה: \* בקומה 10 בדירה בחזית המערבית שטח הדירה: בחזית המערבית בבניין טורי בקומה 9 = 125.98 מ"ר בהיתר בקומה 10 = 38.00 מ"ר

12. חנייה: לפי תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה ה'תשמ"ז - 1983) וכן עפ"י תכנית המתאר נת/87/7/400 - חנייה, ובהתאם לטבלת מאזן החנייה בנספח הבינוי.

13. היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14. ביצוע התכנית: מייד

רמי ברנס-עורך דין ונוטריון  
רשיון מס' 11152  
רח' המוטע 3 נתניה  
טל': 09-8610585  
פקס: 09-8610586

חתימת היוזם והמגיש: \_\_\_\_\_  
תאריך: 16.10.13

רמי ברנס-עורך דין ונוטריון  
רשיון מס' 11152  
רח' המוטע 3 נתניה  
טל': 09-8610585  
פקס: 09-8610586

חתימת בעל הקרקע: \_\_\_\_\_  
תאריך: 16.10.13

רמי ברנס-עורך דין ונוטריון  
רשיון מס' 11152  
רח' המוטע 3 נתניה  
טל': 09-8610585  
פקס: 09-8610586

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
תאריך: 16.10.13