

4000586

- מרחב תיכנון מקומי - נתניה
- תכנית מתאר מקומית נת/545/7
- שינוי לתכנית מתאר נת/545, נת/7400, נת/100/שינוי/1985, נת/100/1936.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
 נפה: השרון  
 מקום: נתניה  
 גוש: 8228 בחלקו  
 חלקות: 20; 21; 22 (בחלקה); 29-24; 32; 33.

2. בעלי הקרקע: עיריית נתניה ואחרים.

3. ה ל ו ז ס : ועדה מקומית לתיכנון ולבניה - נתניה

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

**אישור תכנית מס. נת/545/7**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.12.85 לאשר את התכנית.

*[Signature]*  
 יו"ר הועדה המחוזית

4. ה מ ת כ נ ון : נחום כץ - אדריכל.

5. שטח התכנית: 7.9 דונם.

6. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון").
  - ב. גליון תשריט בק.מ. 1:1,250.
  - ג. גליון אחד של תכנית בינוי וחזיתות עקרוניות (להלן: נספח מס. 2).
  - ד. טבלת יעודי שטחים (נספח מס. 3).
  - ה. לוח איזון והקצאות.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

8. מטרות התכנית: להשלים, לפרט ולשנות את תכנית המתאר נת/545 על ידי:

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- ב. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגורים ולאזור בנייני ציבור.
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת הוראות בינוי והעמדת הבניינים.

9. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/545, תכנית המתאר נת/7400 ו-נת/100/שי/1985.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה  
 אושר

ביום 18.12.85 מיום 12.12.85

*[Signature]*  
 יו"ר הועדה

*[Signature]*  
 יו"ר הוועדה

10. הוראות מעבר: בכל מקרה שתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קיימות אחרות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. הוראות מיוחדות לאזור מגורים א' - צמודי קרקע, מגרשים 21; 24-29.

א. הבינוי והחזיתות ב"נספח 2" מציגים באופן עקרוני את תכנון המבנים אך קובעים את מספר הקומות, מפלס הכניסה, מקום חניה והשימוש בשטח חוץ נלווים.

ב. היתר בניה ליחידת דיור אחת המהווה חלק מקבוצת יחידות דיור המסומנות בתכנית הבינוי בסיפרה רומית (I, II וכו') או לקבוצת יחידות דיור על מגרש או מגרשים, לא ינתן אלא כתנאים הבאים:-

- (1) הוגשה תכנית בינוי הכוללת חזית והוראות ארכיטקטוניות אחידות לכל קבוצת יחידות דיור או של כמה קבוצות יחד. התכנית תציין: חומרי גמר, פרטי גמר, גדרות, מיקום פת אשפה, מפלסים וכו'. תכנית הבינוי תובא לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- (2) הוגשה לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח כוללת לכל קבוצת יחידות דיור המציינת דרכי גישה, מדרכות, תאורת חוץ וכו'.
- (3) ינתן אישור בניה גם ליחידת דיור אחת מתוך מספר יחידות הדיור עם קיר משותף על המגרש, (לכוון שבו תמשך בנית יתר יחידות הדיור בעתיד).
- (4) כל המבנים במגרשים אלה יבנו על מסד של 1 מ' מקסימום מגובה פני הדרך בנקודה הגבוהה ביותר וגובה המכסימלי של המבנה לא יהיה גבוה מ-10 מ' מאבן השפה של הדרך, בנקודה הגבוהה ביותר.
- (5) כל הגגות יהיו מרעפי חימר שרוף. תותר הקמת גגות בטון שטוחים או מרפסות גג בשטח שלא יעלה על 30% מכל שטח הגג.
- (6) גובה הגדר לכוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גמר הגדר יהיה באבן לקט או לבני חימר שרוף על גבי מצע בטון. גובה הגדר המפרידה בין המגרשים לא יעלה על 1.8 מטר. גמר הגדר בטיח על בסיס שרפים אקריליים בהתזה או בגלילה.
- (7) גמר כל הקירות בכל החזיתות יהיה בטיח על בסיס שרפים אקריליים בהתזה או בגלילה. יותר שילוב לבני חימר שרוף או אבן בסורה.

הוראות אלה וההוראות שבנספח הבינוי, נספח מס' 2, הן הוראות ארכיטקטוניות מפורטות כמשמעותן בתקנות לסטיה ניכרת.

12. חנייה:

- א. לפי תקנות התכנון והכניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
- ב. תותר בנית חניות מקורות לפי חכנית הבינוי (נספח מס. 2).
- ג. מבנה חניה מקורה יהיה לפחות 2 מ' מקו הדרך.

13. הוראות מיוחדות למגרש 95 (ש.ב.צ.) <sup>33</sup> <sub>10890</sub>

המגרש הנ"ל משמש רזרבה לבנין ציבורי שיעודו יקבע על-ידי ועדה מקומית. קווי בנין, אחוזי בניה ותכנית יהיו על-פי חכנית בינוי באישור ועדה מקומית.

14. הוראות למגרש 401 (ש.צ.פ.) <sup>72</sup> <sub>70880</sub>

א. מגרש זה יהווה חלק ממגרש המיועד לגינה ציבורית עם מתקני משחקים לילדים.

15. מרחפים באזורי מגורים:

א. מגורים חד או דו-משפחתיים או טורי, צמודי קרקע, תותר בנית מרחף לשימושים המוצעים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינת הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור. המרחף יבנה בגבולות קווי המתאר של הבנין. לא תאופשר בנית מבנה עזר נוסף על פני הקרקע.

16. הוראות שונות: א. אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת כיוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום החכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות החשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, בקבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכיו"ב.

17. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, שטח לבנינוי ציבור ושטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.

18. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

19. חישוב השטחים: וחישוב השטחים נעשה גרפית. החישוב המדוייק יוכן לקראת אישורה הסופי של התכנית תוך מתן הודעה לכל בעל מגרש שמגרשו שונה בתשריט המדידה למתן תוקף מזה שהופקד.

20. הוצאות עריכת התכנית:

- א. הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התיכנון והבניה סעיף 69, סעיף קטן 12.
- ב. כל בקשה להיתר בניה או מימוש זכויות כלשהן במגרשים הכלולים בתכנית זו חייבת לקבל אישור מוקדם של אחד מיחיד המתכנן.
- ג. האישור הנ"ל ניתן אך ורק לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית, לגזברות עיריית נתניה.
- ד. תעריף עריכת התכנית יקבע בהתאם לחוזה בין המתכנן לעיריית נתניה.

21. היטל השכחה: הועדה המקומית חגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

תאריך: 5.12.86

חתימת בעל הקרקע

חתימת הירזם

חתימת המתכנן  
נחום נל' אוריכל

טבלת יעודי שטחים נת' 545/ד' (נספח מס. 3)

הערות	קווי בנין	מספר יחיד על המגרש	מספר הקומות	אחוזי בניה או שטח בניה מותר בכל הקומות	שטח האזור כדונמים	שטח מגרשים במ"ר	מספרי מגרשים	סימון בתשריט	איזור יעודי שטחים
* שטח מגרש מדויק לנתן בסבלאות האיזון והמפה לצרכי רישום.	מסומן בתשריט ובנספח כינוי	3	ק. קרקע + ק. א' + עליות גג בהתאם לאחוזים המותרים	60%		655	21	כתום	מגרשים א'
* במגרש מס. 27 ינתן שטח בניה מכסימלי של 340 מ"ר כולל הקלות.		4x3		70%		3x600	24; 25; 26		
סה"כ 22 יחידות דיוור		3		82%		415	27		
		2		70% 100		405	28		
		2		70%	3.7	420	29		
					1.9	1,910	23	חום-אדום	דרכים
מיועד לגינה ציבורית.					0.2	210	22	ירוק מוחם	שטח ציבורי פתוח
מיועד להרחבת מוסד לחינוך מיוחד קיים ולמקבץ גני ילדים.					2.1	2,120	33	חום מוחם	שטח לבניני ציבור
					7.9	7,930			סה"כ