

19.12.89

יניטון

מרחב תכנון מקומי נתניה  
\*\*\*\*\*

406007

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה  
 אושר  
 בישיבה מס' 3... תיום 7.12.89  
 מ. זנדל העיר  
 הועדה

תכנית מתאר מקומית נת/27/401/א

תכנית המתאר לרובע 12

נתניה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 1017/401/א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.12.89 לאשר את התכנית.  
 מ"ר הועדה המחוזית

שנה	לסתמבר	עדכון
1987	לסתמבר	עדכון
1988	לדצמבר	עדכון
1989	ליולי	עדכון

תכנית מתאר מקומית נח/17/401/1

שינוי לתכנית מתאר נח/3/401/א ולתכנית מתאר נח/537

איחוד וחלוקה עפ"י חוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים.

1. מקום התכנית

מחוז : המרכז

נפה : השרון

עיר : נתניה

2. גושים וחלקות

גוש 7340	חלק מחלקה 7
7941	חלק מחלקות 2, 4
7943	חלק מחלקה 2, 3
7944	חלק מחלקה 1 ו- 6

שטח התכנית : כ- 287,27 ד'

4. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

5. המגיש : משרד הבנוי והשכון

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

7. המתכנן : מאיר בוכמן, אדריכל

8. תכולת התכנית וגבולותיה:

התכנית הזו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

9. מסמכי התכנית:

התוכנית כוללת: 11 דפי הוראות ככתב (להלן "הוראות התכנית"), וגליון אחד של תשריט הכולל בנוי עקרוני בקנ"מ 1:1250 (להלן - "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

10. יחס לתכניות אחרות:

על שטח תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתכנית המהאר נת/7/400 ו- נת/3/401 א' לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן, בכל מקרה סתימה בין הוראות תכנית זו לתכניות נזכרות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. פירוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תי"כ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תש"ל להלן "התקנות". ולמונחים הבאים המשמעות הרגומות בצידן אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. מטרות התכנית

- 1) קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה על פי חוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים.
- 2) יעוד שטחים למגורים, קביעת איזורי מגורים ומס' יחידות הדיור.
- 3) יעוד שטחים לצרכי ציבור (חינוך, שצ"פ...) והקצאת התכליות בעבורם.
- 4) התווית דרכים חדשות וכן הטייה והרחבה של דרכים מאושרות.
- 5) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- 6) קביעת שלבי כיצוע.



14. הוראות מיוחדות לבניני מגורים

א. תנתן אפשרות להגשת בקשה להיתר בניה לשלב שהוא חלק מהזכויות המלאות של המגרש, ובלבד שסומנו בו התוספות העתידיות עד למיצוי מלוא הזכויות.

ב. מתן אפשרות לבניית הבית בשלבים: שלב א' 75 מ"ר, שלב ב' 90 מ"ר ושלב ג' 110 מ"ר.

ג. בשכילים בין המגרשים 1 עד 5 יאופשר מעבר לרכב חירום בלבד.

15. לכל מבנה ציבור תוגש תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית בשלב שלפני הגשת בקשה להיתר בניה. הועדה המקומית תהא רשאית לשנות ולהחליף את תכלית המגרש הציבורי מתוך רשימת התכליות המותרות בהתאם לצרכיה אותה שעה. טבלת שטחים ותכליות לבניני ציבור:-

מס מגרש	שטח המגרש בד'	תכליות מותרות
76	4.34	מרכז אזרחי
78	1.24	2 כיתות גן ומעון
79	0.3	בקרת רשת המים
80	1.0	בית כנסה
81	9.0	בי"ס יסודי 18 כיתות
82	1.32	הגולת בי"ס יסודי קיים
83	1.02	2 כיתות גן
84	0.70	בית כנסת
85	1.21	3 כיתות גן ומעון ילדים
86	1.00	מועדון נוער

16. חניה

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים.

17. דרכים

- א. סימון התשריט (1) אדום - דרך חדשה  
 (2) חום בהיר - דרך קיימת

ב. תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט ולפי הפרוט הבא:

(1) דרכים מס' 5 ומס' 6: רוחב תחום הדרך 16 מ', כולל מסעה ברוחב 6.5 מ' 2 נתיבי חנייה כ"א של 2.5 מ' ו-2 מידרכות ברוחב כולל של 4.5 מ'.

(2) דרך מס' 7 : רוחב תחום הדרך 16 מ', כולל מסעה ברוחב 6.5 מ' חנייה נמצאת הכלולה במנין החניות לצורך התקן 5 מ' ו-2 מידרכות ברוחב כולל של 4.5 מ'.

(3) דרך מס' 8 רוחב תחום הדרך 12 מ', כולל מסעה ברוחב 6.5 מ' ו-2 מידרכות ברוחב כולל של 5.5 מ'.

ג. שינויים בחתכי רוחב הכבישים, צורת החניה הציבורית או/ו הפרטית, באישור הועדה המקומית.

#### 18. שטח פרטי פתוח

א. סימון בתשריט - ירוק בהיר תחום ירוק כהה.

ב. תכליות מותרות - גינון, פינות משחק, פינות שהיה, מעבר להולכי רגל וחניה, יפורטו בתכניות הבינוי והפתוח לכל שלב ושלב, לא תותר הקמת כל גדר או אמצעי חסימה אחר כשטח זה.

ג. כמסגרת תכנית הבינוי בקנ"מ 1:500 שמוצא לכל שלב ינתן פתרון אדריכלי מיוחד לחיזוק הקשר שבין השטח הפרטי הפתוח לבין הש.צ.פ. החד, והרוחב מאידך.

ד. כשטחים המיועדים כ"שטחים פרטיים פתוחים" תהה זיקת הנאה לציבור.

ה. פרוט הבניינים המשתיכים לשטח הפרטי הפתוח בו הם חונים - ראה סעיף 30 בדף מס' 9.

#### 19. מרתפים

##### (1) מרתפים באיזורי מגורים

א. מגורים טוריים צמודי קרקע

יותר מרתף לשימושיה הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינת הובי למשפחה.  
שטח המרתף יקבע לפי היקף הבית, ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.

ב. מגורים בבתי קומות

יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חניה, מתקנים תברואתיים, חדרי הסקה מעליות, מדרגות, מחסנים פרטיים לדיירים או כחדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו.  
שטח המרתף יקבע ע"י 3 מ"ר ליחידת דיור (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה, מדרגות ומעליות) ולא יחרוג מקונטר הכנין.  
במרתף חניה ואחסנה יותר קו בנין צדדי ואחורי "אפס" וקו בנין קדמי על פי תו סימון הדרך.

(2) איזור מסחרי

שטח המרתף יקבע לפי גודל הקומה המסחרית.  
שטח המרתף ילקח בחישוב לצורך קביעת חקני חניה.  
יותר מרתף לשימושים הבאים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, כתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה. בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחרי ושטח כל כל אחד מהם לא יעלה על 50% משטח המסחרי אליו הוא יוצמד.

(3) בניני ציבור

ניתן לבנות מרתפים לשימוש הפונקציות היעודיות של המבנה.  
יש לכלול שטח המרתף, ע"י שימוש, בתיקני החניה.  
שטח המרתף יקבע ע"י שטח קומה ציבורית.

(4) אחוזי הבניה וממדיהם של קומת המרתף והמתקנים בה

שטחי קומת המרתף בבניני מגורים לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בנין.  
שטחי קומת המרתף שנועדו לשימושים עיסקיים, מסחריים או לשרותים (כולל אחסנה) יחשבו כשטח בנין נוסף למוחר, עליו רשאית הועדה להטיל ולגבות מס השבחה.

20. הוראות בניה ועיצוב גגות

התכנית הכללית של הגג תכלול את פרטי הבניה והעיצוב השונים.  
בכל גג יהיה פתיון כולל למערכות הבית המשותף:

1. חדר מדרגות וחדר מעלית (במידה ויש).
2. אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת לכל הבנין.
3. מיכל מים על פי הנחיות עיריית נתניה.
4. מערכת סולרית מתוכננת ע"י מהנדס אינסטלציה כשהעיצוב מהווה חלק אינטגרלי של עיצוב הבנין.

5. גישה נוחה לכל המערכות הנ"ל מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין.
6. בהמשך לסעיף 5 לעיל, חייב חלק מהגג להיות כבעלות הבית המשותף כך שיאפשר התקנה, טיפול, אחזקה וגישה למערכות הנ"ל.

21. הוראות כניה ועיצוב למרפסות פתוחות ו/או מדורגות

---

- א. בבתים משותפים תותר כניית מרפסות פתוחות ו/או מדורגות כאישור בהקלה, במסגרת ההקלות שאינן בסטייה ניכרת ולא יותר מ 10% על התנאים הבאים:
1. רווח אנכי בן 2 קומות ומעלה בין שתי מרפסות חופפות לא יחשב כקירוי.
  2. תותר כהקלה חריגת מרפסות פתוחות מקו בנין קדמי ואחורי בשעור של עד 2.0 מ'. למרפסות קדמיות תותר הקלה זו בתנאי שהן בגובה של 2.5 מ' לפחות מפני הקרקע.
  - ב. בבתים בהן מותרת הקלה בת 6% נלבד, יותרת הקלה נה 10% נוספים למרפסות פתוחות או מדורגות.

22. בנינים בעלי גג רעפים - עליות גג

---

- א. בניני מגורים שבמגרשים 1-8 ג' 11-13, 27-46, 48-55, 57-63, 65-68. ובניני ציבור ומרכז מסחרי יהיו בעלי גגות רעפים.
- ב. ככל בנין בעל גג רעפים יהיה חלק מהשטח, גג אפקי לגישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותף.
- ג. גג הרעפים יהיה בשיפועים של 30-50%.
- ד. הרעפים יהיו רעפי חרס אי רעפים כדוגמתם באישור מהנדס העיר.
- ה. המערכת הסולרית תהיה ערוכה במקביל לשיפוע גג רעפים. הדוודים יהיו בתוך חלל הגג, במרפסות השירות של הדירות או במסגרת המיוחד בגג.
- ו. בבתים בעלי גג רעפים, תותר כניית עלית גג בת 23 מ"ר ליחידת דיור לה גג צמוד, כל בניה נוספת על כך בחלל הגג, בגובה העולה על 2 מ', תחשב כהקלה.
- ז. לא יותר נפח חלל גג סגור למיקום מערכות בגובה העולה על 2.0 מ'. לצורך זה ישמש נפח חלל הגג אשר אינו נכלל בסעיף ה' לעיל. שינוי בסעיפים א-ז לעיל לא יהיה שינוי לתכנית זו, אלא שינוי כינוי באשור הועדה המקומית.

23. שלבי פיתוח

---

- התכנית מתחלקת לארבעה שלבי פיתוח (כמצוין ב"תכנית כינוי עקרונית ושלבי פיתוח") (סכמת חלוקת שלבי הבצוע מצורפת בסוף התקנון).
- א. בין כביש 4, לכביש 5 כולו, כולל בצוע כביש מס' 5.



- ב. בין כביש 5, כביש 1 וכביש 13. (נסמך על כביש מס' 5).
  - ג. בין כביש 4, כביש 6, גבול תכנית וכביש 1, כולל כביש מס' 6.
  - ד. בין כביש 6 לכביש 13, (נסמך על כביש מס' 6).
- יותר בצוע של כל שלב בשלמותו בתאום עם עיריית נתניה.

24. תנאים להיתר בניה

- א. לא ינתן אישור בניה לכל מגרש או חלק ממנו או קבוצת מגרשים אלא לאחר אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:500 של כל שלב פיתוח.
- ב. כל שלב פיתוח ילווה בתכנית עיצוב אדריכלית אשר תנחה באשר לצורה, חומרי גמר ופרטי גמר של קבוצות הבינוי השונות.
- ג. תכנית כינוי תכלול: העמדת התיים משולבת בתכניות פתוח נוף ותשתית, גבהי הננינים, מפלסי הכניסה לבנינים, חמרי בניה עיקריים, גבהי השבילים והכרות, גבהי החצרות, מיקום קירות תומכים וגובהם, מערכות תשתית - (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, טלויזיה, גז) איתור שירותי השכונה כגון אשפה, כביסה וכו' ומיקום מקלטים ציבוריים כאם ישנם וחניות.
- ד. ינתן פתרון לדוודי שמש, מזגני אויר ומערכות הבנין המשותפות במסגרת התכנון האדריכלי של הבנין.
- ה. במידה ומשרד הכנוי והשכון יעביר את האחריות לפיתוח האתר לגוף אחר, תהא הוועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתר בניה בתווים התכנית עד למועד שבו יסוכמו המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות כבישים, מדרכות, בלימים, רשת מים, תאורה, מכני צבור, גנימי, כתי ספר וכיוצא בזה עם הגוף החדש.
- ו. הסדרי התנועה המפורטים במערכת הדרכים הראשית והמאספת יובאו לאשור משרד התחבורה לפני הבצוע.

25. אספקות פינוי וניקוז

- א. רשתות תשתית ציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז וטלפון יהיו תת קרקעיות ויבוצעו בהנחיית מהנדס העיר.
- ב. סיוורי ויכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור מהנדס העיר.

26. הבינוי

הבינוי כתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, הוא עקרוני. סטיות בקווי מתאר של הבינוי יבוצעו באישור הוועדה המקומית (ראה גם סעיף 24)

27. הפקעות לצרכי ציבור

השטרות המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, חניה ציבורית.  
 שטח ציבורי פתוח, שטח לבנין ציבורי או שבילים יופקעו כחוק וירשמו על שם  
 הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
 השטרות המופקעים לצרכי ציבור הם:  
 כבישים - 1, 4, 5 ו-6.  
 שצ"פ - 99, 100, 101, 102, 103, 104 ו-105.  
 שבילים - 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112,  
 113, 114, 115 ו-116.118.  
 שטחים למבני ציבור - 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 ו-86.  
 המרכז האזרחי - 76.

28. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

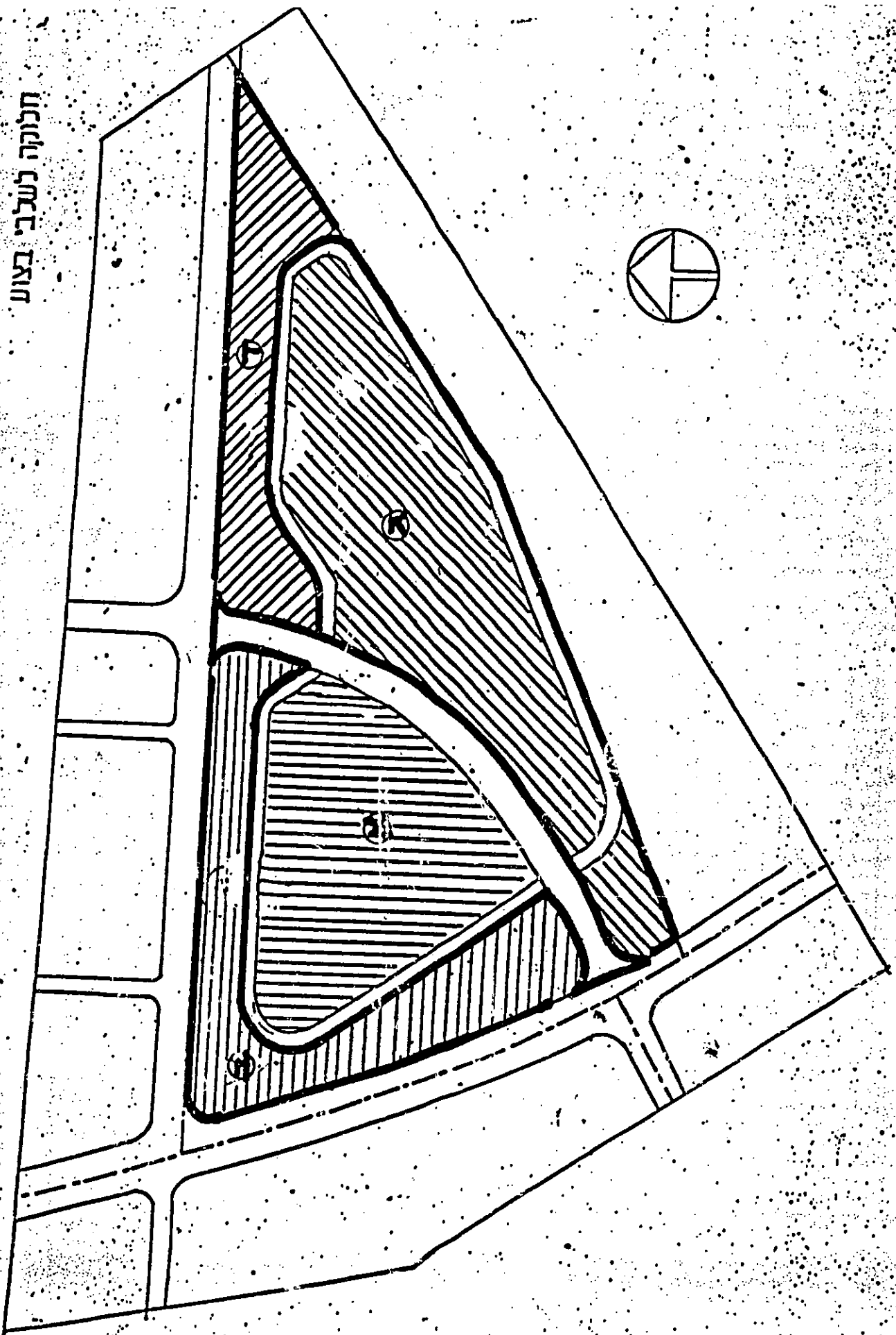
29. חישוב שטחים

חישוב השטחים נעשה גרפית ועל כן לא תחשב סטיה ממנו לשינוי כח.ב.ע החישוב המרויק יקבע כמפה לצרכי רישום.

30.

מס' שפ"פ	מס' בנין
87	10 - 13
88	14 - 16
89	17 - 19
90	20 - 22
91	42 - 46
92	37 - 41
93	32 - 36
94	56 - 59
95	58, 60 - 63
96	64 - 68
97	69 - 71

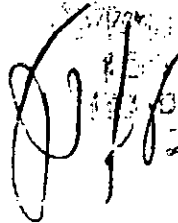
חלוקה לשלבי ביצוע



31. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

חתימות:


 המגיש: משרד הבינוי והשיכון  
 י"ד להתיישבות  
 מנהל

היוזם: הועדה המקומית נתניה.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המחכנן: אדריכל - מאיר בוכמן  
 א"ר בוכמן אדריכל  
 חווא'ה 33, ת"א  
 תיק 65 24

(1986/ 7)  
 (1988/12)  
 (1989/ 7)