

809
214.94

משרד הביטחון והגנה
מחוז המרכז
בתי החשמונאים 813
תל אביב

תכנית מתאר מקומית נת/500/1/א. (סיקום טכנות).

שינוי לתכנית מתאר : נת/7/400 ו-נת/100/ש/1 (1985).
ולתכניות מס' : נת/217, נת/355, נת/1/355, נת/2/355, נת/3/355,
נת/5/355, נת/6/355, נת/8/355, נת/12/355,
תרש"צ 3/13/1, תרש"צ 3/14/23, תרש"צ 3/14/30, ת.מ.א 3.

30.05.94

1. מחוז : המרכז.
נפה : השרון.
מקום : נתניה.
גוש : 8232, 8233, 8284, 8285.
חלקות : בגוש 8232 : 23 (חלק), 24 (חלק), 474 (חלק), 497-500, 502, 503.
בגוש 8233 : 22 (חלק), 47, 48 (חלק).
בגוש 8284 : 6 (חלק), 7 (חלק), 32 (חלק), 43 (חלק), 53 (חלק), 61, 73, 75,
78 (חלק), 80 (חלק), 81, 83 (חלק), 84-96, 97 (חלק), 98 (חלק),
99-105, 106 (חלק), 107-118, 119 (חלק).
בגוש 8285 : 10, 14, 16, 17.
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית נתניה.
יזום התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.
מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז.
המתכנן : ח. כהן, י. ליפשיץ, אדריכלים.
2. שטח התכנית : כ-168 דונם (במידה גרפית).
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
4. מקום התכנית : נתניה - השטח משתרע בין כביש חיפה-ת"א במזרח לרח' עולי הגרדום ורח' גליקסון במערב, רח' הרצל בדרום ורח' קדושי ברגן בצפון, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

משרד הביטחון והגנה
מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' (ת/500/א)

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

אדריכל המחוז

1994

5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
- (א) דפי הוראות בכתב (להלן תקנון).
 (ב) גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
6. מטרת התכנית : (א) הגדרת מתחמי תכנון.
 (ב) קביעת זכויות בניה במגרשים לצורך הרחבות דיור. (שיקום שכ')
 (ג) קביעת הנחיות לפיתוח שטח.
 (ד) קביעת שטחים למוסדות ציבור.
 (ה) בקשה להקלה בקו בנין לדרך ראשית במקום 120 מ' יהיה 50 מ' במקומות המסומנים ע"ג התשריט.
 (ו) בקשה להקלה בקו בנין למחלף במקום 300 מ' יהיה 50 מ' במקומות המסומנים ע"ג התשריט.
7. פרוט מונחים : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (להלן החוק), לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל (להלן התקנות).
8. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 על תיקוניה (להלן: תכנית המתאר). בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
9. חלוקה ורישום : הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב', וירשמו ע"ש הרשות המקומית, אלא אם יועברו ע"ש העיריה בדרך אחרת.

הערות	קווי בנין			הוראות בניה		יחיד במגרש	שטח במ"ר	גוש מט' מגרש/חלקה מט'	סימון בחפ"ס	יעוד השטח
	אחורי	צדדי	קדמי	מט' קומות	שטחי בניה מרביים במ"ר					
			5.0	2	600	4	690	(1024)	1000	מגורים
			4.0	2	600	4	730	(1028)		
	ב	ב	4.0	2	600	4	624	(1029)		
	כ	כ	4.0	2	600	4	625	(1030)		
	פ	פ	4.0	2	600	4	590	(1031)		
חזית מסחרית.	ו	ו	2.0	2	600	4	570	(1032)		
	ץ	ץ	4.0	2	600	4	705	(1033)		
			3.0	2	600	4	625	(1034)		
			3.0	2	600	4	580	(1035)		
			3.0	2	600	4	640	(1036)		
			3.0	2	600	4	590	(1037)		
			4.0	2	600	4	560	(1038)		
בניה בקיר משותף.	ל	ל	0.5	3	1211	11	1000	(1039)		
2 מבנים במגרש בהתאם לתכנית.	ח	ח	6.0	3	1051	28	1642	(1041)		
	כ	כ		4	1206					
2 מבנים במגרש בהתאם לתכנית.	נ	נ	5.0	3	1057	28	2107	(1042)		
	י	י		4	863					
	ת	ת	3.0	4	1118	12	786	(1050)		
			3.5	4	1118	12	1073	(1051)		
2 מבנים במגרש בהתאם לתכנית.			3.0	3	1051	28	1570	(1052)		
				4	1206					
2 מבנים במגרש בהתאם לתכנית.			3.0	3	1051	28	1609	(1053)		
				4	1206					
2 מבנים במגרש בהתאם לתכנית.			3.0	3	1051	28	1615	(1054)		
				4	1206					
2 מבנים מחוברים.	ה	ה	3.0	3	1439	18	1456	(1055)		
	ו	ו	2.0	4	1920	16	1719	(1056)		
	י	י	4.0	4	1920	16	1299	(1057)		
	נ	נ	4.0	4	1920	16	1724	(1058)		
	ו	ו	2.0	4	1920	16	1205	(1059)		
	י	י	4.0	4	1920	16	1742	(1060)		
			4.0	4	1920	16	1007	(1061)		
			2.0	4	1920	16	942	(1062)		
זכויות לפי נח/100/א/1 ו-נח/400/7			5.0	2	450	4	752	גוש 8232 498		

עמוד מט' 4

הכניה שפ"ר מקומית נח/1/500/א

הערות	קווי בנין			הוראות בניה		יח"ד במגרש	שטח במ"ר	גוש מס' מגרש/ חלקה מס'	סימון בחסדים	יעוד השטח
	א	ב	ג	מס' קומות	סטי בניה מבניים במ"ר					
מיועד לבית כנסת. מיועד לחנה לבריאות המשפחה. מיועד לגן ילדים. מיועד למעון קשישים. מיועד למעדוני נוער ומקלטים. מיועד למעדון ביי"כ מבנה חינוך. מיועד לבית-ספר, גן ילדים, מעון נוער. מיועד לגני ילדים ומעונות יום 2 מבנים בחלקה. מיועד למעדון חברתי ומקלט. מיועד לבית-ספר, מעדון נוער, בית כנסת. מיועד לבית ספר, בית כנסת, מעדונים. מעדון נוער, אולם ספורט ומופעים. מיועד לבית-ספר, בית-כנסת, מעדונים. מעדון נוער, אולם ספורט	ב	ב	-	3	120%	-	729	8284 גוש מס' 91	חוס מרחס הוס	פבני ציבור
	כ	כ	5.0	3	120%	-	413	92		
	פ	פ	5.0	3	120%	-	731	93		
	ו	ו	5.0	3	120%	-	665	111		
	ף	ף	2.0	3	120%	-	1420	(1004)		
			5.0	3	120%	-	748	(1027)		
			-	3	120%	-	5578	(1043)		
			5.0	3	120%	-	2300	(1044)		
	ל	ל	-	3	120%	-	810	(1106)		
	ח	ח	5.0	3	120%	-	16551	(1107)		
	כ	כ								
	נ	נ								
	י	י								
	ח	ח	5.0	3	120%	-	13343	497		
		5.0	3	120%	-	2780	499			
ה	ה	5.0	3	120%	-	270	502			
ב	ב									
י	י									
נ	נ									
ו	ו									
י	י	5.0	3	120%	-	163	8285 גוש מס' 10			
	כפור לחכנית הבינוי	כפור לחכנית הבינוי	כפור לחכנית הבינוי	1	65%	-	385	8284 גוש (1109)	אפור	מיסחרי
לפי המצב הקיים								8232 גוש (1032)	חזית ורודה	חזית מסחרית
לפי המצב הקיים								8242 גוש 110		

עמוד מס' 5

חכנית מפצי מקומית נח/500/א

התוכנית מפורטת על ידי המועצה המקומית ומועצה אזורית
לפי תכנית מס' 1109/8284 גוש 8284
לפי תכנית מס' 1032/8232 גוש 8232
לפי תכנית מס' 110/8242 גוש 8242
לפי תכנית מס' 110/8242 גוש 8242

הערות	קווי בנין			הוצאות בנייה		ית"ד במגרש	שטח במ"ר	גוש מט' מגרש/חלקה מט'	סימון בחריט	יעוד השטח
	אחורי	צדדי	קדמי	מט' קומות	שטחי בניה מ"רים במ"ר					
	-	-	-	-	-	-	1030	גוש 8284 (1008)	חור	דרכים קיימות
	-	-	-	-	-	-	4600	(1100)		
	-	-	-	-	-	-	14100	(1101)		
								גוש 8232		
							597	503		
								גוש 8284		
							185	118	פסים	שביל הולכי רגל
							240	(1005)	אדומים	
							120	(1007)	באלכסון	
							400	(1015)	על רקע ירוק	
							254	(1040)		
							60	(1045)		
							80	(1046)		
							212	(1047)		
							208	(1048)		
							220	(1049)		
							324	(1108)		
								גוש 8284		
זכויות בהתאם לנת/7/400							787	90	ירוק מוחמם	שטח ציבורי פתוח
" "							1290	(1005)	ירוק	
" "							815	(1016)		
" "							5835	(1102)		
" "							5250	(1103)		
" "							11800	(1104)		
" "							6500	(1105)		

סה"כ

הערה: בקו בנין צדדי ואחורי חותר בניה בקיר-משותף (קו בנין 0) בהתאם לתכנית בניני שתאושר בוועדה המקומית ושהקבלתה תסבכה הוועדה המחוזית.

עמוד מט' 6

הכנית שטח מקומית נת/1/500/א

לא על מנת להשלים את תוכנית הבנייה, יש להגיש בקשה להיתר בנייה...
 המועצה המקומית...
 תאריך: 10/10/2000
 חתום: [שם]
 ראש המועצה המקומית

דב קורן
 אדריכל תכנון

11. תשריט התכנית : (א) הבינוי המופיע בתשריט התכנית הינו עקרוני בלבד, ומשמש להבהרת כוונת התיכנון.
- (ב) תותר סטיה מבינוי זה עפ"י תכנית בינוי מפורטת בתנאי שישמרו זכויות הבניה המאושרות.
12. תנאים להיתר : (א) תכנית הבינוי של כל מתחם ומתחם תפורסם בהליך של הקלה ותאושר ע"י הועדה המקומית ותקבל את הסכמת הועדה המחוזית.
- (ב) לצורך הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי מפורטת על רקע מפת מדידה.
- (ג) תכנית הבינוי הנ"ל תהיה לכל האתר או למתחמים בודדים כמצוין בתשריט.
- (ד) תכנית הבינוי הנ"ל תתאם את רוח הבינוי הכללי בתשריט.
- (ה) תכנית הבינוי תגדיר את קווי הבנין ואת התוספות המבוקשות ותכלול בין השאר תכנית פיתוח הכוללת גדרות, שבילי גישה, פתרונות לניקוז, סילוק אשפה, גיזון ונטיעות, ריהוט גן, פינות משחק, תאורה ותניה.
- (ו) תכנית הבינוי של כל מתחם הקרוב לכביש הראשי תכלול תכנון אקוסטי שיעשה ע"י יועץ אקוסטי מוסמך. התכנון יכלול פתרונות למיגון אקוסטי במטרה להפחית במידה מירבית את מפלס הרעש שמקורו בכביש ולשפר את איכות המגורים. התכנון יעשה בתאום עם מע"צ ויתאים לתוספת נתיב שלישי בכל מסלול.
- (ז) לא תותר בניית תוספות בניה בבניינים הממוקמים לאורך דרך מס' 2 באגפים הפונים לדרך אלא לאחר הקמת המיגון האקוסטי. תוספות הבניה הללו יהיו כמסומן בתכנית בלבד.
13. עיצוב אדריכלי : תכנית בקשה להיתר תכלול:
- (א) עיצוב חזיתות כולל פרוט חומרי גמר וגוונים.
- (ב) פתרון למיקום דודי שמש וקולטים וגישה אליהם במידה ומתבצעות הרחבות ע"ג גגות המבנים, כשהעיצוב מהווה חלק אינטגרלי מעיצוב כלל הבנין.
- (ג) מיקום אנטנות טלוויזיה.
- (ד) פתרון מסתורי כביסה.
14. מבני עזר : לא תותר הקמת מבני עזר בתחום התכנית.
15. הוראות כלליות : (א) במבנים בהם הרחבת הדיור הינה לכיוון אחד ובאגף מחובר אחד לא תותר הרחבת דיור אלא לבנין שלם בו זמנית.
- (ב) בשאר המגרשים/החלקות תותר הרחבת דיור אלא לאגף שלם בו-זמנית.
- (ג) דיירי הקומות האחרונות יוכלו לבצע הרחבות דיור ע"ג גגות הבתים בסייגים הבאים:
- 1) היתר ינתן רק כאשר דיירי הקומות התחתונות לא יהיו מעוניינים בהרחבה בשלב א'.
 - 2) ההיתר ינתן לקומת גג בשלמותה.
 - 3) שטח ההרחבה יהיה בהתאם לאחוז הבניה היחסי ליחידת דיור
 - 4) גובה הקומה נטו לא יעלה על 2.5 מ'.
 - 5) קירוי ההרחבה יהיה כדוגמת הקירווי הקיים במבנה:
- במבנה בעל גג בטון יותר קירווי שטוח.
 - במבנה בעל גג רעפים יותר קירווי רעפים תואם בצורה, בשיפוע, בחומר וכצבע לגג הקיים.

6) תובטח גישה לכל דיירי המבנה לאיזור בו ימוקמו דודי שמש ואנטנות טלוויזיה, שיהיה רכוש משותף והגישה אליו תהיה ישירות מהדר המדרגות הציבורי. שטח זה יסומן בתשריט הבינוי ולא יפחת מ- 25% משטח הגג.
 7) המבקשים יפקידו בידי העיריה ערבות לתיקון נזקים שיגרם לדודי שמש וקולטים, אנטנות ובידוד הגג עקב עבודות הבניה.

(ד) במקרה שהמרחק בין שני בנינים קטן מ-5 מ', החלונות בשני הבנינים לא יהיו זה מול זה.

16. מערכת תשתית

- (א) הספקת מים : ע"פ הוראות מהנדס העיר.
- (ב) ביוב : ע"פ הוראות מהנדס העיר.
- (ג) ניקוז : ע"פ הוראות מהנדס העיר.
- (ד) סילוק אשפה : ע"פ הוראות מהנדס העיר.
- (ה) חשמל : לא יוקם מבנה מתחת לקווי חשמל במרחק שהוא

קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מן התוט הקיצוני של קו מתח 66 קו"ש, 3 מ' מקו מתח 22 קו"ש ו-2.0 מ' מקו מתח נמוך.

17. היטל השבחה : בשטח התכנית יחול פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף ד' (פטור מהיטל) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

17. היטל השבחה

18. חתימות : (א) יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה

18. חתימות

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

113 תל-א-י

מחוז המרכז

(ב) מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
 תל-א-י
 113

(ג) בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
 1994 PTD 3 1

עיריית נתניה.

ח. כהן, י. ליפשיץ, אדריכלים.

(ד) מתכנון

ח. כהן י. ליפשיץ

אדריכלים

הדרים 8 תל-א-י 828029