

מתכנן  
 סניף 4 האת לנג'ו  
 6.11.94

נת/307/98/2

4308  
 1/6/95

משרד הפנים

משרד הפנים  
 פנהל מחוז המרכז - רמלה  
 10-1994  
 נתקבל  
 תיק מס

מרחב תכנון מקומי 488/7  
 תכנית מתאר מקומית נת/307/28/7  
 לתכנית מתאר נת/100/ש/85/1  
 ותכניות מתאר מקומיות נת/307/28/807/7  
 ות/307/א' ולתכנית מפורטת נת/307/19/7

חוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965  
**אישור תכנית מס. 288**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 27.2.94 לאשר את התכנית.

מ"כ הועדה המחוזית  
 8228 : גוש  
 37, 35 : בחלק, 53, 54, 308 בחלק  
 310 בחלק, 427, 428, 429, 430 בחלק  
 490, 522, 523, 524, 530, 555 בחלק  
 606, 618 - 620, 537 - 542  
 621 - 626  
 8228 : גוש  
 125, 129. ח"ח 7-2, 9 בחלק, 22 בחלק.

- 1. מקום התכנית : מרחב תכנון : המרכז
- נפה : השרון
- מקום : נתניה
- גוש : 8274
- חלקות : 37, 35 : בחלק, 53, 54, 308 בחלק
- 310 בחלק, 427, 428, 429, 430 בחלק
- 490, 522, 523, 524, 530, 555 בחלק
- 606, 618 - 620, 537 - 542
- 621 - 626
- גוש : 8228
- חלקות : 125, 129. ח"ח 7-2, 9 בחלק, 22 בחלק.

2. בעל הקרקע : שונים.

3. הירוים : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה

4. המוזכר : מ. בר - ו. הרשקוביץ, אדריכלים

5. שטח התכנית : 36.101 דונם.

6. גבול התכנית : מסומנים בתכנית בקו כחול.

7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

~~משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה  
 אישור תכנית מס. 288  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 ביום 27.2.94~~

- א. דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
- ב. טבלת יעודי שטחים (להלן: נספח מס' 1).
- ג. תשריט בק.מ. 1:1250, ו- 1:2500 (להלן: התשריט).
- ד. תכנית בינוי בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- ה. נספח תחבורה בק.מ. 1:250 (נספח מס' 3).
- ו. מפת טופוגרפית מצבית בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 4).

מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית בשלמותה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965  
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
 אושר  
 בישיבה מס' 9, מיום 28.3.90  
 יו"ר הועדה

1777  
 11.7.95

8. מטרת התכנית : להשלים, לפרט ולשנות חלק מתחום תכנית מתאר חלקית נח/307/28 ע"י :

א. קביעת הוראות מיוחדות ליעודים השונים בתחום התכנית: מגורים, מוסד ציבורי, שב"צ, שצ"פ, שבילים להולכי רגל ודרכים.

ב. קביעת הוראות בינוי, העמדת הבניינים ומס' הקומות.

ג. קביעת מספר יחידות עבור כל מגרש/חלקה בתכנית.

ד. קביעת קווי בנין.

ה. התווית דרכים.

ו. הרחבת רח' עמק חפר מ- 16 מ' ל- 25 מ' בהתאם לנספח התחבורה.

9. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נח/7/400, לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן. וכן הוראות תכנית המתאר החלקית נח/28/307 ונת 100/ש/1/85. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות מיוחדות למגורים א/1 : א. באיזור זה תותר הקמת 1 יח"ד צמודת קרקע על מגרש/חלקה בבנין 2 קומות + קומת מסד או קומת מרתף.

ב. הוראות מיוחדות למגרש 40: במגרש זה תותר הקמת בריכת שחיה בקו אחורי 0.00 קו הבנין המוגדר בתשריט (נספח מס' 2) אינו חל על הבריכה.

ג. הוראות מיוחדות למגרשים 22, 23: תותר בניה במגרשים אלה ששטחם קטן מ- 500 מ"ר, זכויות הבניה עפ"י נספח מס' 1.

ד. הוראות מיוחדות למגרש 25: תותר בניה במגרש זה ששטחו קטן מ- 400 מ"ר עפ"י נספח מס' 1.

ה. הוראות מיוחדות לחלקה 621: מגרש 46 בשטח של כ- 60 מ"ר יהיה השלמה לחלקה 621. תותר הבניה במגרש זה ששטחו קטן מ- 500 מ"ר.

11. הוראות מיוחדות למגורים א' :

- א. באזור זה תותר הקמת 2 יח"ד צמודות קרקע על מגרש/חלקה בבינוי 2 קומות + קומת מסד או מרתף.
- ב. הבינוי בכל אחד מהמגרשים הפנויים יהיה ביחידות דו משפחתיות עפ"י תכנית בינוי משותפת שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ג. במידה וקיימת יחידה על המגרש/חלקה, יחידת הדיור הנוספת תבנה בקיר משותף באם אפשרי. תוגש תכנית בינוי/ארכיטקטונית הכוללת את המבנה הקיים והמוצע לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ד. הוראות מיוחדות למגרש 45:  
בנוסף ליחידה הקיימת תותר בניית שתי יחידות נוספות בקיר משותף.  
תוגש תכנית בינוי משותפת המציגה גם את הבנין הקיים.
- ה. הוראות מיוחדות למגרש 41:  
תותר בנית 3 יח"ד בקיר משותף.  
תוגש תכנית בינוי משותפת.  
אחוזי הבניה יחושבו עפ"י שטח המגרש ברוטו כלומר 1506 מ"ר.

12. הוראות מיוחדות למגורים ב' מגרש 17 :

- א. במגרש 17 תותר הקמת יח"ד צמודות קרקע, יחידות דופלקס וצמודות בינהן בבינוי של קומת קרקע + 2 קומות + קומת מסד או מרתף.
- ב. הבינוי המוצע בנספח מס' 2 מבטא באופן עקרוני וסכמטי את המבנה, מס' הקומות והשימוש בשטחי חוץ נלווים.
- ג. היתר בניה לבנין המהווה חלק מקבוצת בניינים הצמודה בקירות משותפים, לא ינתן אלא בתנאים הבאים:
  1. הוכנה ואושרה תכנית עיצוב ארכיטקטונית אחידה לכל קבוצת הבניינים בה נכלל הבנין לגביו מנוקש ההיתר.  
התכנית תערוך בק.מ. 1:250 לפחות, ותפרט בתכנית חתכים וחזיתות, מיקום המבנים ועיצובם, דרכי גישה וכניסות, מפלסי הכניסות, השבילים והחצרות, מבני עזר, חצרות משק, גידור אחיד המשלב אלמנטים של פחי/עגלות אשפה ובלוני גז, חומרי גמר, סוגי סורגים, פרגולות, אדניות בנויות וכד'.

2. הוכנה ואושרה תכנית פיתוח משותפת לקבוצת הבניינים בה נכלל הבניין לגביו מבוקש ההיתר ובה סומנו מקומות החניה הדרושים וכן נקבעו בה הוראות בדבר גישה ומעבר חופשיים לדיירי כל הבניינים, וכן איסור על הקמת גידור או מכשולים פיזיים כלשהם המונעים מעבר חפשי לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום קבוצת הבניינים.

3. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר תכנית בינוי השונה במהותה מהבינוי המתואר בנספח מס' 2.  
תוכן תכנית פיתוח משותפת.

4. תכניות העיצוב הארכיטקטוני, החניה והפיתוח לכל קבוצת הבניינים הגובלים בקיר משותף תעשנה ע"י הועדה המקומית או ע"י ראשון מבקשי היתר הבניה מכל קבוצת בניינים כאמור לעיל.

13. הוראות ארכיטקטוניות: א. מפלס קומת הקרקע:  
המפלס הראשון של קומה זו לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.  
המדידה תתבצע ותוצג בנקודה שהיא מרכזו של חתך אופייני לאורכו של הבניין בכיוון הטופוגרפיה. (ב.ק.מ. 1:100). כלל זה לא יחול על יח"ד שיש להן חזית לרחוב.  
במקרה זה גובה מפלס הכניסה ליחידה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה מרכז הרחוב אליו פונה חזית היחידה.

ב. קירות תומכים ומילוי קרקע:  
לא יעלו על 1.20 מ' מגובה פני הקרקע הטבעית.

ג. מבני עזר: א. לא תותר הקמת מבני עזר מכל סוג שהוא (למעט חניה) מחוץ לקו בנין.  
ב. מבני עזר כגון: מחסנים, חדרי כביסה. חדרי הסקה וכו' ימוקמו במרתף הבנין או במקום אחר בתוך הבנין.

ד. מוסכים וגגוני חניה:

1. במגרש 17 מגורים ב: תותר הקמת גגון לחניה רכב מחוץ לקו הבנין, כפוף לתכנית ארכיטקטונית שתוגש לאישור מהנדס העיר. קירווי החניה יהיה חלק אינטגרלי ממבנה הבית ולא מבנה נפרד. במידה וקרווי החניה יהיה מבטון, יותר בו השימוש כמרפסת שלא תחשב במסגרת אחוזי הבניה.
2. באזורים א' א/1: תותר הקמת מוסך/גגון חניה בתנאים הבאים:
  - א. מבנה המוסך/גגון החניה יהיה צמוד לגבול המגרש הצדדי.
  - ב. קו בנין קידמי מינימלי יהיה 2.00 מ'.
  - ג. רוחב המוסך/גגון החניה לא יעלה על 3.00 מ' נטו.
  - ד. שטח המוסך/גגון החניה לא יעלה על 30.00 מ"ר.
  - ה. גג המוסך/גגון החניה יהיה בטון ובניה.

ה. מרפסות גג:

1. במגורים א' א/1: לא תותר בניה על גג שטוח, למעט קירווי חדר מדרגות.
  2. במגורים ב': תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, צמודה לדירה או לחדר שבקומה השלישית, עיצוב הפרגולה יקבע במסגרת תכנית העיצוב הארכיטקטוני.
- ו. גגות: לא יותר שימוש בחלק גגות הרעפים או יציאה מחלק הגג למרפסות גג.
- ז. מרפסות: מרפסות לא מקורות הפונות לחזית הרחוב, לא תכללנה במסגרת אחוזי הבניה ותוכלנה לחרוג מקו הבנין קידמי ואחורי שנקבע בתכנית זו בשיעור של עד 1.0 מ'.

ח. כרכובים: תותר הקמת כרכובי הצללה, הגנה וכיסוי מזגנים הבולטים עד 0.60 מ' מחזיתות הבנין. כרכובים אלו לא יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבניה.

ט. מתקנים ושרותים:

1. דודי שמש וקולטים יותקנו כך שיהיו מוסתרים היטב.
2. מתקני מיזוג אויר או מזגני חלון יותקנו במקומות או פתחים שיועדו לכך מראש. משולבים בתכנון המבנה.
3. פחי אשפה ימוקמו כחלק מגדר הבית כאשר פתח שליפת הפחים לא יפנה אל הרחוב. בחלקו העליון של "אלמנט הפח" תותקן אדנית המשולבת בתכנון.

י. פרגולות בחצרות:

תותר הקמת פרגולות בחצרות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחידה. הפרגולה תהיה צמודה ליחידת הדיור לה היא שייכת ולא תכלל במסגרת אחוזי הבניה.

י"א. אדניות בנויות: תבנה בתזית חדר המגורים הפונה לרחוב.

הוראות מיוחדות למגרש 27:

14. הוראות מיוחדות לשטח: א. השטח המסומן לבנין ציבורי ישמש למבנה ציבורי: לבנייני ציבור 2 כחות גן + באר קיימת.

1. יקבל השלמה במסגרת הרהפרצלציה בתכנית סמוכה.
2. בתחום המגרש קיימת באר וקו עירוני לציאת מים (ראה נספח מס' 2) יש לגדר הבאר כמתואר בתשריט ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של הבאר ועל גבי קו המים העירוני - אלא אם כן תפסיק הבאר לפעול.
3. תותר חריגה מקו בנין קדמי להגדרת אזור כניסה למבני הציבור. (ע"י פרגולה או מבנה שער).

4. היתר בניה למגרש 27 לא ינתן אלא בתנאים הבאים: א. תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי הכוללת בינוי עקרוני וסכמטי של המבנים, מס' הקומות וכן חתכים וחזיתות. ב. תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח. התכנית תכלול: שבילי גישה, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, חניה וכו'.

15. הוראות מיוחדות לשצ"פ: מגרש זה יקבל השלמה במסגרת הרהפרצלציה בתכנית סמוכה. מגרש 37

- א. השצ"פ ישמש כגינה ציבורית. הבניה במגרש אסורה, פרט להצבת מתקני גן וריהוט רחוב.  
 ב. פיתוח השצ"פ יעשה עפ"י תכנית פיתוח הכוללת: נטיעות, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מעברים מרוצפים, תאורה, ניקוז וכדומה.  
 ג. למרות האמור בסעיף א' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת קיוסק או מזנון במגרש 37 בתנאים הבאים:

1. גודל הקיוסק או המזנון לא יעלה על 24.00 מ"ר.
2. שטח המזנון יכלול מחסן בגודל 8.00 מ"ר לאחסון ארגזים, בקבוקים וכד'.
3. תובטח דרך גישה נאותה ומקום פריקה לרכב.
4. תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח כוללת לשצ"פ אשר תכלול: שבילי גישה, משטחי ריצוף, רהיטי רחוב, גינון, תאורה, מיקום אשפתון וכו'.

16. הוראות מיוחדות ליצירת מגרשים/חלקות מעל גודל מינימלי של 500 מ"ר:

א. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת חלקות או מגרשים בהתאם לגודל המינימלי הנדרש ובלבד שלא יותרו יותר יח"ד מהמותר עפ"י התכנית גם ללא חלוקה. (הצפיפות לא תשתנה).

ב. היטל השבחה עפ"י דין.

17. **מרתפים באזורי מגורים:** א. שטח המרתף לא יכלל באחוזי הבניה למגורים.  
ב. שטח המרתף יקבע לפי היקף הבית ולא יחרוג ממנו.  
ג. בבתי מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים או טוריים צמודי קרקע יעוד המרתף יהיה לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכוונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינת הובי למשפחה.  
ד. במידה ותיווצר קומת מסד כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של המגרש/חלקה יחול האמור לנושא מרתף בסעיפים א-ג על קומת המסד.  
ה. תותר בניית מרתף אב קומת מסד.  
ו. לא תותר בניית יח"ד בקומת המרתף או המסד.
18. **קווי בנין במגרשים : תכנית זו "מצלמת" ומאשרת מצב העמדת המבנים המכילים מבנים קיימים - הקיימים, גם אם הם חורגים ממסגרת קווי הבנין המוצעים בתכנית זו.**  
קווי הבנין המוצעים בתכנית זו יקבעו במקרים הבאים:  
א. תוספת יחידת דיור ליחידה הקיימת.  
ב. הריסת יחידה קיימת ובניית יחידה חדשה במקומה.  
ג. תוספות בניה ליחידה קיימת.  
ד. הריסה חלקית ותוספת בניה ליחידה הקיימת. מהנדס העיר רשאי להפעיל שיקול דעתו במקרה זה ולהחליט באיזו מידה תהא התוספת כפופה לקווי הבנין החדשים.
19. **רח' עמק חפר : סלילה ופיתוח:**  
עיריית נתניה תבצע עבודות הסלילה והפיתוח של רח' עמק חפר, בקטע שבין רח' סוקולוב ומושב אביחיל עפ"י התכנית התחבורתית המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו.
20. **חניה :**  
לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ולפי תכנית מתאר מקומית נח/87/7/400 - "חניה".



- .26 מועד משוער לביצוע : תוך 7 שנים מיום מתן תוקף.  
התכנית
- .27 היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- .28 חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך מיום .4.3.89
- לוח הקצאת השטחים עפ"י תשריט חלוקה שהוכן ע"י המודד יצחק בן-אבי.
- .26 למבנים המסומנים להריסה תנתן תקופת מקסימום לחריגה עפ"י פרק ז' סעיפים 178 , 190 לחוק התכנון והבניה - 1965.

896.4  
28.6.94

טבלת ייעודי שטחים וזכויות בניה - נספח מס' 1  
נת/307/28/ג'

הערות	קו בנין			שטח בדונם	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	הוראות בניה		שטח במ"ר	מגרש	חלקה	סימון	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי				מס' קומות	עפ"י אחוז					
	--	4.0	5.0			1	2	50%	810		427	כתום מקווקו	מגורים 1/א
	תשריט	ראה				1 קיים	2	50%	968		54		
	5.0 צפוני	4.0	4.0			1	2	50%	707		53 בחלק		
* 42 מגרש להשלמת חלקה 539 בתחום הרה-פרצלציה	תשריט	ראה				1 קיים	2	50%	528		* 539		
קו אחורי אינו חל על הבריכה. קו בנין אחורי לבריכה 0.00=	6.0	4.0	5.0			1 קיים + בריכה	2		1000	40			
	תשריט	ראה				1 קיים	2	60% בניה או 350 מ"ר הפחות מבניהם	502		624		

46 מגרש השלמה	תשריט	ראה			1 קיים	2	60% בניה או 350 מ"ר הפחות מבניהם	521		623		
	תשריט	ראה			1 קיים	2	"	534		622		
	תשריט	ראה			1 קיים	2	"	+491 60	46	621		
	6.0	4.0	5.0		1	2	50%	498	22			
6.0	4.0	5.0		1	2	50%	498	23				
4.0	2.5	3.0		1	2	50%	366	25*				
			7423	12								
בינורי בקיר משותף	--	4.0	5.0		1 קיים	2	50%	1004		429	מגורים א'	
	6.0	4.0	5.0		1+	2	50%	992		428		
	ראה תשריט				1 קיים 1+	2	50%	999	43			2 יח"ד על חל מגרש
5.0	3.0	4.0		2 קיים	2	50%	636		524			

\* איחוד חלקות

	ראה תשריט				2 קיים	2	50%	931		523		
	5.0	4.0	5.0		1 קיים 1+	2	50%	1090		522		
	ראה תשריט				2	2	50%	738		44 בחלק		
	6.0	4.0	5.0		1 קיים 2+	2	50%	1700	45			
	ראה תשריט	4.0	5.0		3	2	60%	1418	41			
בהתאם להיתר הקיים	ראה תשריט				1 קיים + יחידה במרתף	2	50%	620		540		
			10.128	22								
	תשריט	ראה			10	3		2633	17		תכלת	מגורים ב'
			2.633	10								
מגרש זה מיועד לגנני ילדים באר קיימת. *השלמת המגרש בתכנית סמוכה	ראה תשריט		0.621			3 קומות כולל קומת קרקע	35% לקומה	621	* 27		חום מותחם חום	שב"צ

21. הוראות שונות : א. אספקות- אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז, וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
22. רישום שטחים ע"ש הרשות : א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, חניה ציבורית, שבילים, שטח לבנין ציבורי ושטח ציבורי פתוח ירשמו ע"ש הרשות המקומית.  
ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור (לפי הפרוט הנ"ל), עפ"י תכנית זו יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
23. הוראות לשמירה על עצים קיימים : העצים הקיימים בתחומי המגרשים הפרטיים ישמרו ככל שניתן. במידה שלא ניתן להשאירם, יועברו ע"י העיריה לאזורי הש.צ.פ. בתחומי התכנית. במידה והעצים נמצאים בתחום הש.ב.צ. בשולי הדרכים ובדרכים משולבות חלה על העיריה חובה לשמור ולשלב אותם בתכניות הפיתוח באזורים אלו ככל שניתן. במידה ולא ניתן, יועברו העצים לאזורי הש.צ.פ. בתחום התכנית.
24. הוראות ביוב וניקוז : עיריית נתניה או הועדה המקומית יהיו רשאים באם יהיה בכך צורך לחבר אותו המגרש או חלקה אל קו הביוב העירוני ולשם כך גם להעביר את קו הביוב בתחום חלקות סמוכות לשם ביצוע החיבור האמור. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות חנאים להוצאת היתר, שמגמתם לאפשר חיבור בתים לקו הביוב העירוני. כל האמור לעיל יחול גם על קווי הניקוז.
25. גביית הוצאות עריכת התכנית : א. הוצאת עריכת התכנית, מפת מדידה וחלוקת קרקע, תכנית בינוי ופיתוח המהוות חלק בלתי נפרד ממנה, יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12.  
ב. היתר בניה ינתן אך ורק לאחר תשלום ההוצאות המוזכרות בסעיף קטן א' - לגזברות עיריית נתניה.  
ג. כל בעל זכות בקרקע ישלם החלק היחסי של ההוצאות בהתאם לערך האקויוולנטי שח הקרקע שלו יחסית לערך האקויוולנטי הכולל של התכנית.