

15/4/96

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
02-4-1006
7 3 7
תל אביב

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/במ/6/750

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990
הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז
עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)
התשנ"ב - 1992.

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס'
נת/במ/6/750 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת
שעה) התש"ן - 1990 תכנית לבניה מגורים.
שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, ות.ב.ע.
נת/במ/3/403
התכנית באיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

מחוז: המרכז, נפה: השרון, עיר: נתניה

גוש 8006 חלקה 71,12 (חב"ק) משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

דג"מ/נת/במ/6/750

310.000 דונם + 1.552
552, 311 דונם

הועדה לבניה למגורים (מס).

החליטה ביום 17.3.96 לאשר את התכנית

משה"ב חברה לשכון בנין

מנהל מחוז המרכז

משכנות חברה ליסוד שכונות זמניות בע"מ

ג.ל. גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תכנית זו תחול על השטח בתשריט התחום בקו
כחול רצוף בקנה מדה 1:1250

א. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב ומבלת
שמחים ויעודי קרקע - נספח מס' 1 (להלן
- "התכנון").

ב. גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ.
1:1250 (להלן - "התשריט")

ג. גליון נספח בנוי מנחה ערוך בק.מ.
1:1250 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה
חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה

נספח 3 - התיחסות לסעיף 5.3 של תמ"א 31
נספח 4 - לוח הקצאות
נספח 5 - תחבורה

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.

מ. ש. ש. ש.
חברה ליסוד שכונות זמניות בע"מ

חברה לשכון בנין מחוז המרכז בע"מ

נבדק וניתן להפקיד לאשר
תחלטה הועדה המחוזית / משנה מס' 7
17/4/96
תאריך
מתכננת המחוז

גוטמן
אדריכלים בע"מ

על שטח תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נח/7/400 לרבות התקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. בכל מקרה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות נזכרות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. יחס לתכניות אחרות



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

11. פרוט מונחים והגדרות



לשנות חלק מתכנית נח/3/403 ע"י -

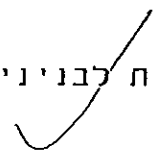
12. מטרות התכנית

1. ביצוע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ז' של חוק תכנון ובניה.
2. יעוד שטחים למגורים, וקביעת זכויות בניה.
3. הגדלת מס' יחידות דיור וביטול בית אבות.
4. שינוי מיקום שטח בנין דיור מוגן.
5. שינוי מיקום שטח למסחר וקביעת זכויות בניה.
6. שינוי מיקום שטחים לצרכי ציבור והגדלת שטחם.
7. שינוי דרכים לדרכים משולבות, התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות.
8. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
9. ביטול יעוד ש.ב.צ. להכשרת כלבי נחיה לעוורים.



תינתן אפשרות להגשת בקשה להיתר בניה לשלב שהוא חלק מהזכויות המלאות של המגרש ובלבד שישומנו בו התוספות העתידיות עד למיצוי מלוא הזכויות.


13. הוראות מיוחדות לבניני מגורים




יעוד המגרש, תכליות, זכויות הבניה, קוי בנין לשטחים לבניני ציבור יהיו בהתאם למפורט בטבלת שטחים ויעודי קרקע (נספח מס' 1). ניתן יהיה להוסיף תכליות או לשנותן בתנאי אישור הועדה המקומית.

14. בניני ציבור




מ.ש.כ.ת.
חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ


מ.ש.כ.ת.
חברה לשכון בנין ומתח ב"מ

ג.ל. ארעמו
אדריכלים בנינים

תכליות עפ"י נת/7/400 וכן מבנה שנאים תת
קרקעיים עם יציאה ואזור על קרקעי.

15. שצ"פ

הקווים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים
בנספח הבנוי המנחה מראים את מגמות
התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות
למגמות אלה, בתנאי שישמרו המרווחים
החוקיים של קווי הבנין. למגרשים 99,100,
1,5,8,15+16,78,93,95,98 - חוגש תכנית בנוי
לאשור הועדה המקומית לכל אחד מהמגרשים.

16. אופן הבנוי

החניה לכל מגרש תינתן בהתאם להצעת תקן
תשנ"ד 1994 של משרד החחבורה עד לקבלת תקן
חדש. בכל מגרש תותר חניה תת קרקעית.
תקן חניה חדש לא יחול על מגרשים עבורם כבר
הוצא היתר בניה מהועדה המקומית לתכנון
ובניה.

17. חניה


לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר
אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית
הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרונות חניה, ביוב,
ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה,
גדרות, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז,
שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על
רקע של מפה טופוגרפית.
גדרות: תהיה הגבלת גובה של 60 ס"מ לגדרות
ו/או יוצבו רדיוסים או יקוטמו פינות חלקות
בקרב צמתים. הכל באישור מה"ע.

18. תכנית פיתוח

1. מרתפים באזור מגורים
מגורים א' צמודי קרקע
יותר מרתף לשימושים: עיקרי - משחקים או
פינת הובי למשפחה. שרות: מקלט, חניה פרטית,
חדרי מכוונות המרתף ייקבע לפי היקף הבית
ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר/יח"ד שטח
עיקרי. 10 מ' שטח שרות.
2. הוראות למרתפים למגורים ג' מיוחד
ישמשו לשמחי שרות בלבד: מקלטים, חדרי
מכוונות, הסקה, חנית רכב וכד'.
3. מרתפים באזור מסחרי
תותר הקמת קומות מרתף בקו בנין קידמי 5.0
לצפון ו-10 מ' למערב. קו בנין 0 ליתר
הגבולות.
שימושים: מרתף עליון - כל שימושי השרות
המוגדרים בתקנות חישוב שטחים 1992
ובתנאי ששטח האחסנה לא עולה על מחצית
שטחה של קומת המרתף. קומות מרתף נוספות
יותרו לחניה ומכוונות בלבד.
המרתפים לא יבלטו מעבר לקו נטור המבנה מעל
פני הקרקע. גובה: גובה קומות המרתף יהיה
2.20 מ' נטו. במדה שתהא חניה תיפעולית תת
קרקעית יותר גובה קומת המרתף העליון עד
4.5 מ' נטו. שטח המרתפים יהא עד 200% משטח
המגרש. במידה וידרשו קומות מרתף נוספות
לחניה בלבד הועדה המקומית תתיר הקמה

19. מרתפים


מ. ש. כ. נ. ת.
חברה ליסוד שכונות דתית בע"מ

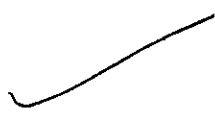

מ. ש. כ. נ. ת.
חברה לשכון בנין דתית בע"מ

ג. ל. גוטמן
אדריכלים מע"מ

בכפוף להליך פרסום בנוהל הקלה ושימוש חורג. אחסנה: תותר הצמדת שטחי האחסנה לשטחי המסחר והמשרדים מעל.



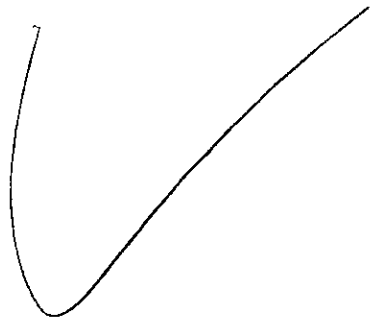
4. מרחפים בבניני ציבור ניתן לבנות מרחפים לשימוש הפונקציות היעודיות של המבנה. יש לכלול שטח המרחף עפ"י שימושו בתקני החניה. שטח המרחף ייחשב עפ"י שטח קומה ציבורית. המרחף יבנה בקונטור המבנה לפחות 30% לשטחי שרות.



בכל גג יהיה פתרון כולל למערכת הבית המשותף.

20. גגות הוראות בניה ועיצוב

1. חדר מדרגות וחדר מעליה (במדה וישנם).
2. אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת לכל הבניין.
3. מיכל מים אם נדרש לבנין ע"י עיריית נחניה.
4. מערכת סולרית מתוכננת ע"י מהנדס אינסטלציה כשהעיצוב מהווה חלק אינטגרלי של עיצוב הבנין.
5. גישה לכל המערכות הנ"ל מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.



עיריית נתניה תהיה רשאית לקבוע שלביות בתחום התכנית באשר לפיתוח המגרשים, תשתיות, הקמת מבני ציבור, פיתוח ש.צ.פ. וכיו"ב.

21. שלבי ביצוע

- א. החילת ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- ב. החילת ביצוע התכנית יחשבו מילוי התנאים הבאים:
 1. הקמת 20% מהיסודות של המבנים למגורים המיועדים לבניה.
 2. ביצוע כל התשתיות לא כולל זיפות וריצוף הרחובות, זיפות וריצוף הרחובות יבוצע לפני האיכלוס.




22. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, דרך משולבת, שטח לבניני ציבור, יופקעו כחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.




"משכנת" חברה ליסוד שכונות ואמת בעים


"משה ב" חברה לשכון בני-אפולת בעים

ג. ל. גוטמן
אדריכלים

התאמה לתכנית מתאר ארצית 31 - החכנית נבדקה עפ"י הוראות סעיף 5.3 ונמצאה כי היא עומדת בהוראות התכנית.

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

23. היטל השבחה

א. כללי

24. הוראות איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תחשב חריגה מן האמור לעיל ו/או על פי חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

א. ביוב

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים נדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
5. היתרי בניה, יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
6. טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ג. שטח מסחרי

כתנאי להוצאת היתרי בניה יוגש מסמך סביבתי לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לבדיקת השפעות סביבתיות צפויות. המסמך יוכן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ד. רעש

שימושים ו/או פעילויות במבנים או בשטחים פתוחים, העלולים לגרום לרמת רעש/גבוהה מן המותרת בתקנות החוק

חברה ליסוד עכנוני חיות בע"מ
מטכנות

חברה לשכון בנין עמותה בע"מ
משה

ג. ל. גוטמן
אדריכלים וע"מ

למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר),
יחוייבו בנקיטת אמצעים למיגון אקוסטי
ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש
מותרים כדין. פתרונות כנ"ל ייקבעו
בהתאם לדו"ח אקוסטי שיוכן ע"י היזמים
ובהנחיית המשרד לאיכות הסביבה.

ה. פסולת

1. טרם הוצאת היתר בניה, ייקבע מיקום
גודל וסוג המתקנים לאצירה ולטיפול
בפסולת ובתנאי שיבטיחו מניעה
מוחלטת של מפגעים חברואתיים
וחזותיים.
2. לא חותר הצבתם של מתקנים, מכולות
וכו' אלא בתחום המגרשים של המבנים
והשטחים יוצרי הפסולת.
3. יובטח טיפול חזותי להסתרה נאותה של
מתקנים כנ"ל.
4. פעילויות יוצרות "פסולת מסוכנת" -
כהגדרתה בחוק, חייבת בסילוק כדין
לאחר רמת חובב.

אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז
וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר, קריאת
מוני מים ממוחשבת.

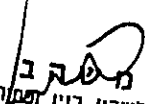
25. הוראות שונות

התכנית הוכנה על רקע של מפת מדידה של
מודד - איחוד המודדים מחודש 8/94 אחרי אישור
סופי של התכנית תוגש תכנית חלוקה לצרכי
רישום.

26. חישוב שטחים

המגיש/היוזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית
נתניה ואת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז
המרכז בגין כל סכום שהן תאלצנה לשלם עקב
חביעות עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
חשכ"ה 1965 בעקבות אישורה של התכנית בהתאם
לכתב שיפוי מיום 29.3.95.

27. שיפוי


חברה לשכון בין חמ"ח בע"מ

חתימת יוזם התכנית


חברה ליסוד שכונות חמ"ח בע"מ

חתימת הבעל הרשום של הקרקע

ג. ל. גוטמן
אדריכלים בע"מ



חתימת עורך התכנית
21 בספטמבר 1995
1 בינואר 1996

ג. ל. גוטמן
אדריכלים בע"מ

ת.ב.ע. - נתניה-במ/750/6 - נספח 1 - טבלת שטחים וייעוץ קרקעי

מס' ר	אזור	סיווג	מספר מגרש	מס' יחיד לדו/נס	שטח מגרש מיומלי	מספר קומות מכסימלי	שטח הבניה במ' בקומות	שטח הבניה במ' שטח עיקרי	שטח בניה במ' שטח עיקרי	סה"כ יחיד באזור	תזי"ת	צד	מור/תנאים למתן היתר	קו בנין	
														מס' יחיד	תזי"ת
1	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	93	14	2500 מ'ר	10 קומות על עמודים + דירות גג	10 קומות על עמודים	110 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין
2	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	95	14	4000 מ'ר	3 קומות	110 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין
3	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	98	2	1500 מ'ר	4 קומות	180 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין
4	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	99	2	300 מ'ר	2 קומות	180 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין
5	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	100	4	1500 מ'ר	2 קומות	180 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין
6	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	105	4	1500 מ'ר	2 קומות	180 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין
7	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	108-110	4	1500 מ'ר	2 קומות	180 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין
8	מגורים א' צמודי קרקע	בתי פרטיים	112, 120	4	1500 מ'ר	2 קומות	180 מ'ר עד 180 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	100 מ'ר עד 30 מ'ר	70 יח' באזור	בתי פרטיים	3	כפוף להגשת תכ' בינוי באשור ועדה מקומית. סעיף 16 בתקנון	6	לפי בנין

1 בינואר 1996

מ.ש.כ.מ. - משרד המשפטים
מבנה ליסוד שכונת התיאום בנתניה

מ.ש.כ.מ. - משרד המשפטים
מבנה ליסוד שכונת התיאום בנתניה

מ.ש.כ.מ. - משרד המשפטים
מבנה ליסוד שכונת התיאום בנתניה