

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

בנייה מס' 30 מיום 15/12/02

תכנית  
התקבל ביום 15/12/02  
מס' תכנית 30  
מס' תיק

תאריך עידכון: 18.7.01

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
-9-06-2002  
נתקבל  
תיק מס' 30

### מרחב תכנון מקומי נתניה מחוז המרכז

תכנית מתאר מקומית נת/408/5  
שינוי לתכנית מתאר נת/400/7 ולתכנית SR19/  
עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)  
התשנ"ב 1992  
אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה 1965

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת/408/5

2. מקום התכנית :

מחוז : המרכז

נפה : השרון

ישוב : נתניה

שכונה : נוה איתמר

רחוב : רח' דבורה ורח' וולפסון

גוש : 8284

חלקות : 26, 31 (ד"ח), 41 (ד"ח) סעיף 8 (א) לחוק

3. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

4. יוזם התכנית :

תקוה שוטה ואיזה

רח' וולפסון 10, נוה איתמר, נתניה

ת.ז. 014514319

ת.ז. 014541494

5. מגיש התכנית :

תקוה שוטה ואיזה

רח' וולפסון 10, נוה איתמר, נתניה

ת.ז. 014514319

ת.ז. 014541494

6. מתכנן התכנית :

אדר' גבי טטרו את גטניו רחל בע"מ

רח' אוסישקין 40 נתניה

טל' : 8821540-09, פקס : 8611440-09

7. שטח התכנית :

2,234 דונם.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 30  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 8 (א) לחוק  
י"ד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

8. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.
9. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת :
- א. 6 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בנייה. (להלן : "התקנון")
- ב. תשריט בק.מ. 1:5000, 1:100,000, 1:250 (להלן : "התשריט")
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. מטרת התכנית : א. חלוקת חלקה 26 לשני מגרשים.  
ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי למחצה לאזור מגורים א'.  
ג. הקטנת קווי בנין.  
ד. הגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 4.  
ה. הגדלת זכויות בניה.  
ו. קביעת שטחי שרות.  
ז. קביעת מבנים להריסה.  
ח. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.  
ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
11. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/400/7 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכן הוראות תכנית 19 / SR. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
12. פרוט מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנון".  
למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בציין, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
13. הוראות בניה : השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הינו אזור מגורים א' ויחולו עליו ההוראות הבאות:  
1. על כל מגרש תותר הקמת עד 2 מבנים צמודי קרקע.  
2. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה.  
3. גובה שיא הגג לא יעלה על 11.0 מ' מעל מפלס

הכניסה הקובעת לבניין בהתאם לתכנית פתוח שתקבע את מפלס ה 0.00 .  
מפלס ה 0.00 יכול שיהיה גבוה ממפלס הרחוב ב. 1.2 מ' לכל היותר.

4. תותר הקמת מבנה עזר/ יחידת אחסנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע בצמוד למבנה בתחום קווי הבנין (או לחילופין במרתף). לא יותרו מבני עזר נפרדים, מלבד החניה.

5. לא תותר הקמת שטח שירות בלי הקמת שטח עיקרי מינימלי של לפחות 50 מ"ר.

6. יותרו עליות גג בגגות משופעים בהתאם להוראות התכנית לעליות גג נות/ 400 / 7 / 97 / א' ותיקונים שיאושרו מעת לעת.

14. קווי בנין :  
א. קווי בנין קדמיים - 5 מ'  
קו בנין צדדי - 3 מ'  
קו בנין אחורי - 5 מ'  
ב. תותר הצמדת מבנים בתחום המגרש, בקו בנין צדדי 0 בקיר אטום.  
ג. המרחק המינימלי בין המבנים בתוך המגרש לא יפחת מ- 6 מ'.

15. תניה :  
א. החנייה בתחום המגרשים בהתאם לתקני החנייה בתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה ובכל מקרה לא פחות מ 2 מקומות חניה ליח"ד.  
ב. תותר הקמת גגון/מבנה חנייה בתנאים הבאים:  
1. מבנה החנייה ימוקם לא פחות מ- 2 מ' מחזית המגרש ויתאפשר כחלק אינטגרלי מהמבנה.  
2. שטח החנייה המקורה לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד.  
3. מבנה החנייה יבנה מבנייה קשיחה.  
4. שטחי החניה יהיו שטחים חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע.

16. מרתפים :  
א. המרתף ייבנה במסגרת קונטור הבנין ושטחם לא יעלה על 50 מ"ר בנוסף לחנייה וממ"ד.  
ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.  
ג. השמוש במרתף יהיה למטרות שירות אם יבנה מרתף יהיו המחסנים והממ"ד במרתף.

17. הוראות בינוי ופתוח: הוראות הבינוי והפיתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ויכללו הוראות מפורטות לעינן סוג הגג וחומרי הגמר של המבנים במגרש המבוקש, חומרי גדר, מיקום מיקום מתקני אשפה, דרך גישה לחניית ופרט גדר ופרגולה יהיו אחידים בתחום המגרש. כמו כן יחולו ההוראות הבאות:

- א. מתקנים טכניים: תליית כביסה, מיקום בלוני גז, מזגנים וכו' יוסתרו מהרחוב ויוסדרו לשביעות רצון מה"ע. דוד השמש וקולטי השמש יכללו בעיצוב הגג ובגג רעפים יוסתרו דוד השמש בחלל הגג.
- ב. אשפה: פתחי האשפה ימוקמו בצד הכניסה לחנייה כאשר פתח השליפה של הפח פונה לכיוון שביל הכניסה לחנייה ולא אל הרחוב.
- ג. ניקוז המגרש: תאושר תכנית ניקוז המבטיחה שלא יתקבל נגר עילי מהמגרשים, זאת ע"י שטחים פתוחים מגוננים, עודפי ניקוז המגרש לארועי גשם חריגים יהיה לכיוון הרחוב תוך שימוש בסינון ליד פתחי היציאה של מי הניקוז.
- ד. גדרות: גובה גדר לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'. 30 מ' מצומת דרכים לא יעלה גובה גדר על 0.60 מ' גדרות צידיות ואחוריות לא יעלו על 1.20 מ' גדר בנויה + 0.60 מ' גדר קלה.
- ה. עלית גג- תותר עלית גג בגגות משופעים בהתאם לתכנית נת/ 400 / 7 / 97 / א על תיקוניה ובלבד שלא יחרוג מהגובה המקסימלי המותר על פי תכנית זו - נת/ 408 / 5 .
- ו. פרגולות - עפ"י הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 96 / ה על תיקוניה.

18. תנאי למתן היתר:

- א. אישור תשריט לצרכי רישום.
- ב. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי מפורטת הכוללת את שני המבנים על המגרש ותהיה מחייבת לענין העמדה, גובה הגגות, כניסות לבתים, חומר גמר, פרגולות, מבנה החניה ימוקמו בכניסות לבתים, שפועי קרקע מתוכננים כמפורט בסעיף 17.

19. תשתיות

התחברויות המבנים לביוב, נקוז, תיעול, אספקת מים בהתאם להנחיות מהנדס הדרשות המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת קרקעית.

20. הוראות שונות: הועדה המקומית תהא רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעידיה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח, לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכ"ב.
21. הריסה: היזם יהרוס את המבנה הקיים במגרש המבוקש על חשבונו, בעת התחלת הבנייה.
22. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
23. שלבי הביצוע : תוך 10 שנים מיום אשור התכנית.
24. רשום השטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך לזר מדידות הנדסיות בע"מ מיום 29.9.98.

## טבלת זכויות והוראות בנייה

## מצב קיים

גוש	חלקה	צבע בתשריט	יעוד האזור	שטח החלקה המינימלית	מס' קומות	תכסית מירבית (מ"ר)	סה"כ שטח בניה (מ"ר)	קווי בנין
8284	26	צהוב בהיר	אזור חקלאי למחצה	כ- 2 דונם	2	150	300	קדמי - 10 מ' צדדי - 5 מ' אחורי - 10 מ'
	31/1	חום בהיר	דרך קיימת	0.119 דונם				
	41/2			0.119 דונם				

## מצב מוצע

גוש	חלקה	יעוד	צבע בתשריט	מגרש	שטח המגרש	מס' יח"ד	מס' קומות	תכסית מכסימלית למגרש	שטח בניה עיקרי מירבי (מ"ר) למגרש	שטחי שרות - מ"ר	קווי בנין	הערות
8284	26	מגורים א	כתום	26/1	0.998 ד'	2	מרתף + 2 קומות + עלית גג	35%	עד 130 מ"ר בקומה ליח"ד. 170 מ"ר ליח"ד. סה"כ 340 מ"ר ל- 2 יח"ד. ושטחי המרתף למעט שטחי השרות שבהם.	מקלט/ ממ"ד - עד 10 מ"ר ברוטו ליח"ד. חניה מקורה - 15 מ"ר ליח"ד. בליטות - 5 מ"ר ליח"ד. מבנה עזר - 12 מ"ר ליח"ד. (הערה 1)	קדמי - 5 מ' צדדי - 3 מ' אחורי - 5 מ' (הערה 2)	1. שטחי מקלט/ממ"ד חניה, מבנה עזר. יהיו שטחים חלופיים מעל/ מתחת לפני הקרקע. 2. בהתאם לסעיף 14 קווי בנין בתקנון
	31/1	דרך קיימת	חום בהיר	31/1	0.119							
	41/2			41/2	0.119							

