

תכנית  
התקבל ביום 28.9.05  
מסי תכנית 4/408  
מס' תיק

4-15935

משרד הפנים  
מס' מ-13  
25.09.2005 13.12.2005  
נתקבל  
תיק מס':

חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אשר  
19/9/98 מיום 54  
יושבה מוע  
מועצה מקומית  
מועצה מקומית

# תכנית מתאר מקומית

## נת / 408 / 4

נבדק וניתן להפקיד/ל~~אשר~~  
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 6.4.05  
תאריך 19.2.06  
מתלמי המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 4/408/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.4.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית



25.09.05

חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

מרחב תכנון מקומי נתניה

מחוז מרכז

תכנית מתאר מקומית נת/408/4

שני לתכנית מתאר נת/7/400 לתכנית SR/19 ולתכניות נת/3/408, נת/5/408

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת/408/4 נוה איתמר, נתניה.
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
נפת: השרון  
ישוב: נתניה, נוה איתמר  
גושים וחלקות: גוש 8284, חלקות 29-31, 41, 30 (מגרש 30/1 עפ"י נת/3/408), גוש 8283, חלקות 30-6, ח"ח 4,32
3. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
4. היחס: הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.
5. עורכי התכנית: דן וינטראוב, עפר סבר אדריכלים  
רח' הצורן 1, נתניה 09-8855684 בארי 51 תל אביב
6. שטח התכנית: 109.214 דונם.
7. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
8. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:  
א. תקנון בן 9 דפים, הכולל טבלת זכויות והוראות בניה וטבלת שטחים (להלן "התקנון").  
ב. תשריט בקני"מ 1:1250/5000/100000 (להלן "התשריט")  
כל מסמך ממסמכי התכנית, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית: שנוי תכניות SR /19 שאושרה ב- 30.05.44 במטרה לאפשר תוספת מגורים במסגרת השכונה הקיימת לבניה צמודת קרקע בצפיפות של 2 יח"ד לדונם ע"י:

- א. שנוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי למחצה לאזור מגורים א'.
- ב. תוספת יח"ד מ-2 יח"ד ל-2 דונם, ל-4 יח"ד ל-2 דונם.
- ג. קביעת שטח למרתפים.
- ד. שנוי קווי בנין קדמיים מ-10 מ' ל-5 מ' וצדדיים מ-5 מ' ל-3 מ', ומציר מסילת ברזל ל-37.5 מ'.
- ה. הגדלת שטחים עיקריים וקביעת שטחי שרות.
- ו. קביעת הוראות בנוי ועיצוב ארכיטקטוני.

10. יחס תכניות

קיימות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר נת/7/400 ותכנית SR /19 על כל התיקונים להן, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. הוראות בניה:

- א. שמושי קרקע- השטח הצבוע בצבע כתום מותחם אדום ייעודו אזור מגורים א' והוא ישמש לבניית בתי מגורים צמודי קרקע.
- ב. זכויות בניה- על פי טבלת זכויות והוראות בניה.
- ג. תותר בניה של פחות מ-4 יח"ד בחלקה, כך שסה"כ השטח העיקרי המותר בחלקה, יחולק בין מס' יח"ד בתחומה, ובלבד שהשטח העיקרי ליח"ד לא יעלה על 340 מ"ר.
- ד. גובה בניה- מרתף + 2 קומות + עלית גג. גובה שיא הגג לא יעלה על 11 מ' ממפלס הכניסה הקובע לבנין.
- ה. מבנה עזר- תותר הקמת מבנה עזר/ אחסנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד בקומת קרקע בצמוד ובמשולב למבנה בתחום קווי

הבנין או לחילופין במרתף. לא תותר הקמת שטח שרות ליחידה חדשה, בלי הקמת שטח עיקרי מינימלי שלא יפחת מ-50 מ"ר.

ו. מרתפים-שטחם לא יעלה על 50 מ"ר בנוסף לחניה וממ"ד (עפ"י טבלת זכויות בניה). השמוש במרתף למטרות שרות (עפ"י תקנות התכנון והבניה וזכויות הבניה). ושמוש עיקרי שאינו מגורים כדוגמת ח' עבודה, משרד, שרותים, חדרי הובי ומשחקים וכד', ביתרת השטח. אם יבנה מרתף יהיו המחסנים והממ"ד במרתף. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.39 מ' המרתפים יהיו בקונטור הבנין.

ז. עליית גג- תותר עליית גג בגגות משופעים בהתאם לתכנית נת/97/7/400א' על תיקוניה. ובלבד שלא תחרוג מהגובה המקסימלי המותר על פי סעיף 11 ד' לעיל.

ח. פרגולות- עפ"י הוראות תכנית נת/96/7/400א' על תיקוניה.

ט. קוי בנין- על פי טבלת זכויות והוראות בניה. קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.

12. הוראות בנוי: א. תותר הקמת עד 4 מבנים בחלקה במסגרת קוי הבנין המותרים.

ב. אופן הבנוי יקבע עבור כל חלקה בנפרד על פי הנחיות הבנוי לחלקה. כאשר תתאפשר הצמדת מבנים בקו בנין צדדי אפס, בקיר אטום.

ג. בקשה להיתר בניה תהיה מלווה בהגשת תכנית בנוי ופתוח מפורטת, מחייבת לכל החלקה לענין: העמדת כל המבנים העתידיים בחלקה, העמדת החניות ודרכי הגישה הפנימיות, גובה גגות, כניסות לבתים, שפועי קרקע מתוכננים בחלקה, אופן ניקוז המים מתחומי החלקה וחבורים לביוב.

ד. הוראות הבנוי והפתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ויהיו מחייבים. תכנית הבנוי והפתוח תקבע הוראות מפורטות ופרטים

לענין הגגות, הגדרות, חומרי גמר, פרגולות, מתקנים טכניים (מזגנים, דודי שמש, מיכלי גז ודלק, פחי אשפה וכד'), מבנה החניה, כרכובים מעקות וכד'.

13. הנחיות פיתוח: א. הכנת תכנית פיתוח מחייבת לענין הניקוז ותקבע בין היתר מפלסי 0.00 לכל המגרשים. מפלס 0.00 יכול שיהיה גבוה ממפלס הרחוב ב- 1.20 מ' לכל היותר.

ב. גדרות- גובה גדר לכוון 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.

ג. מתקנים טכניים- תלית כביסה, בלוני גז, מזגנים, מיכלי דלק וכד' יוסתרו מהרחוב. מערכת סולרית (דוד וקולטים) תשולב בעצוב הגג. בגג רעפים יוסתר דוד השמש בחלל הגג.

ד. אשפה- פחי אשפה ימוקמו בצמוד לשביל הכניסה לחניה. פתחי האשפה יפנו לכיוון שביל הכניסה.

ה. ניקוז המגרש- יבוצע באמצעות חלחול בשטחים פתוחים מגוננים, ניקוז נגר עילי יהיה בתחום המגרש.

ו. דרך הגישה לחנייות תהיה מרוצפת באופן אחיד בתחום החלקה.

14. חלוקה חדשה ניתן יהיה לבצע חלוקה חדשה, כל עוד ימולאו התנאים המצטברים הבאים:

א. סה"כ מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה במגרשים לאחר החלוקה, לא יעלו על סה"כ מספר יחיד ושטחי הבניה בחלקות המקור, על פי תכנית זו. ב. יעוגנו פתרונות נגישות וחניה בתחומי המגרשים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

ג. גודל המגרש המינימאלי יהיה 0.400 ד'

ד. שטח עיקרי ליחיד בכל מגרש, לא יפחת מ-170 מ"ר ולא יעלה על 340 מ"ר

15. תנאים למתן היתר:

- א. הריסת מבני עזר, שאינם בהיתר.
- ב. אשור תכנית בנוי ופתוח מפורטת מחייבת לכל שטח החלקה על פי סעיף 12 ג'.
- ג. דרכי הגישה לחניות, המוגדרות כזיקת הנאה תהינה פנויות בפועל ממבנים.
- ד. טרם דיון בהיתרי בניה, תערוך הועדה המקומית בדיקה אקוסטית לתחום התכנית, תגבש הוראות למיגון אקוסטי באישור היחידה לאיכות הסביבה אשר יהיו תנאי להיתרי בניה. לאור הקרבה לכביש 2.

16. חניה:

- א. החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, ותכנית נת/87/7/400 - חניה. ותיקונים שיאושרו מעת לעת. ובכל מקרה לא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד.
- ב. שטחי חניה, המפורטים לעיל, יהיו שטחים חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע.
- ג. תותר הקמת גגון מבנה חניה בתנאים הבאים:
  1. שטח מבנה החניה לא יעלה על 15 מ"ר ליחיד.
  2. מבנה החניה ימוקם לא פחות מ-2 מ' מחזית המגרש.
  3. מבנה החניה יהיה חלק אינטגרלי של המבנה הראשי.
  4. מבנה החניה יבנה מבניה קשיחה.

17. תשתיות:

התחברויות המבנים לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר. הועדה המקומית תהא רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום

התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לבצוע  
עבודות התשתית והפתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת  
מים, חשמל, תאורה וכיו"ב. התשתיות יהיו תת קרקעיות.

18. הוראות לשטח צבורי פתוח:

ישמש את כלל הציבור, ויכלול צמחיה טבעית וגנון אינטנסיבי,  
משטחים מרוצפים, מתקני משחק, רהוט גן, תחנות טרנספורמציה  
(בהתקנה תת קרקעית), שבילי גישה, במה למופעים וכד'. לא  
תותר כל בניה. בצוע עבודות פתוח ובנוי על פי תכנית פתוח  
באישור הועדה המקומית.

19. הוראות לשטח לבנין ציבורי:

ישמש להקמת מבני צבור למטרות המפורטות בסעיף 188 לחוק  
התכנון והבניה, כדוגמת מועדון נוער וקהילה, גני ילדים/ מעונות יום  
ואולם ספורט בחלקה 18, וגן ילדים (דו כיתתי) ו-2 בתי כנסת בחלקה  
28 ועל פי קביעת הועדה המקומית. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת  
זכויות והוראות בניה. יותר שנוי ו/או תוספת תכליות באשור הועדה  
המקומית.

20. מונחים והגדרות: לכל המונחים המופיעים בתכנית זו תהיה המשמעות על-פי חוק

התכנון והבניה תשכ"ה 1965-, (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה  
(להלן - "התקנות") על תקוניהם, אלא אם כן צוין אחרת בתכנית זו.  
מונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו במשמעויות הרשומות  
בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

21. הוראות מעבר: א. במידה וקיים על החלקה מבנה ששטחו עולה על השטח היחסי

ליחיד על פי תכנית זו, יקוזז השטח העודף הקיים, מיתרת השטח  
לבנית יחיד נוספות.

ב. ניתן להרחיב מבנים קיימים עד השטח המותר עפ"י תכנית זו במסגרת קוי הבנין ועל פי תנאי התכנית, באמצעות בקשה להיתר.

22. היטל השבחה: על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

23. ביצוע התכנית: כעשר שנים.

24. רישום שטחים: א. התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך מר שמואל גרוסמן מ.ר. 362 מיום 06.09.96.

מגיש התכנית: \_\_\_\_\_ עורכי התכנית: ~~דן וינטראוב-אדרכל~~  
~~מס. רשיון 35141~~  
~~טל. 09-8855684~~  
2005

אין לנו דבר... מתואמת עם... חתימתנו רינה גלובי... לממש התכנית על-ידי ריוזם או כל אדם אחר, אין בה... בעלי הקרקע: \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נתניה  
\* יוזם התכנית: \_\_\_\_\_

06-11-2005



מצב קיים עפ"י SR-19

הערות	קווי בנין	שטח בניה למגורים (מ"ר)	תכנית מירבית (מ"ר)	מס' קומות	מס' חלקה	שטח חלקה	יעוד האזור	חלקה	גוש
	קדמי - 10 מ' צדדי - 5 מ' אחורי - 10 מ'	300	150	2	כ-2 ד'	כ-2 ד'	אזור חקלאי למחצה - ד' 86.419	16-10 29-19 מגרש 30/1	8284
								27-6 30-29	8283
							שב"צ - 4.129 ד'	18 28	8284 8283
							שב"צ - 2.024 ד'	17	8284

מצב מוצע

הערות	קווי בנין	שטח שרות (מ"ר)	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	תכנית מקסימלית	מס' קומות	מס' חלקה	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה	יעוד האזור	חלקה	גוש
1. שטח עיקרי יחשב כל שטח המרתף שאינו שטח שירות ושטחי עליית הגג עפ"י תקנות התכנון והבניה	קדמי - 5 מ' צדדי - 3 מ' אחורי - 5 מ' (בהתאם לסעיף 12 בתקנון)	מקלט/ממד - עד 10 מ"ר ברוטו ליחיד. חניה מקורה - 15 מ"ר ליחיד. בליטות - 5 מ' ליחיד. חדר שרות/מבנה עזר - 12 מ"ר. (הערה 2, ובהתאם לסעיף 12 בתקנון)	170 מ"ר ליחיד עד 130 מ"ר שטח עיקרי לקומה (הערה 1)	37%	2 קומות + עליית גג קומות + עליית גג (בהתאם לסעיף 11 בתקנון)	ר' 4 עד ר' 11 סעיף 11	ר' 4 עד ר' 11 סעיף 11	ר' 4 עד ר' 11 סעיף 11	כ-2 ד' ד' 1.383	מגורים 'א'	16-10 29-19 מגרש 30/1	8284
2. שטחי ממ"ד, חניה, מבני העזר יהיו שטחים חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע.											27-6 30-29	8283
עפ"י סעיף 19, הוראות לשטח לבנין ציבורי, בתקנון ועפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.		50% מרתף	40% לקומה	40%	2 קומות + מרתף	---	---	---	1.996	שב"צ	18	8284
									2.133	שב"צ	28	8283
										שב"צ (קיים)	17	8284

לא תותר כל בניה למעט ריהוט רחוב, ריהוט גן, תאורה ומתקני משחק, אלא עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

26. טבלת שטחים/אזורים

מצב מוצע				מצב קיים			
אחז	שטח	בחלקות	יעוד	אחז	שטח	בחלקות	יעוד
79.13%	86.419	8284/10-16 8284/20-29 ומגרש 30/1 8283/6-27	מגורים א'	79.13%	86.419	8284/10-16 8284/19-29 ומגרש 30/1 8283/6-27 8283/29-30	חקלאי למחצה
3.78%	4.129	8284/18 8283/28	ש.ב.צ.	3.78%	4.129	8284/18 8283/28	ש.ב.צ.
1.85%	2.024	8284/17	ש.צ.פ.	1.85%	2.024	8284/17	ש.צ.פ.
15.24%	16.642	8284/41,31 8283/4,32	דרכים	15.24%	16.642	8284/41,31 8283/4,32	דרכים
100%	109.214			100%	109.214		סה"כ