

נבדק וניתן להסגיר לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית  
 מס' 9.9.07  
 מתכונת המחוז  
 תאריך 10.9.10

עיריית נתניה  
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.  
 מס' תכנית 3/54  
 התקבל ביום 9.3.2010

צדכון 8.7.08

1

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 25.03.2010  
 נתקבל  
 תיק מס':

- מרחב תכנון מקומי נתניה

- תכנית מתאר מקומית נת/ 547 / 3

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

על-פי פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה  
 אנושה  
 בישיבה מס' 23  
 מיום 21/6/92  
 מתגדס העיר  
 י"ד להוועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 3/54  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.3.10 לאשר את התכנית.  
 מינהל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 אדרי' דורון דרוקמן

UNCLASSIFIED  
DATE 11/19/2013 BY 60322 UCBAW/STP

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

- מרחב תכנון מקומי נתניה
  - תכנית מתאר מקומית נת / 547 / 3
  - שינוי לתכניות מחאר נת / 400 / 7 ; נת / 100 / ש / 1985-1 , לתכנית מתאר הלקית נת/547, ו- נת / 229 / 4 .
  - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים על-פי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
- 

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז  
נפה : שרון  
מקום : נתניה – שכונת בן-ציון  
גוש : 8238  
חלקות הנכללות בתחום הרה-פרצלציה : 42 - 43 , 48 - 55 , 57-61 , 68-72 , 75 , 78 (חלק), 79 , 80 (חלק), 81 , 174-185 , 193 - 198 , 199 (חלק), 200 (חלק), 201 , 228-236 , 239-250 , 253 - 259 , 256 - 284 , 285 (חלק), 286 , 287 ; 308 .  
חלקות הנכללות מחוץ לרה-פרצלציה : 285 (חלק), 322 , 323 , 324 , 25 (בחלק) 26 (חלק).  
מגרשים על-פי נת/ 547 – 26-32 ; 40-41 , 46 , 57 , 65 .
  2. בעל הקרקע : עיריית נתניה ואחרים. רח' תל-חי 8, נתניה.
  3. היוזם : הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, רח' הצורן 3, נתניה.  
8609187-09.
  4. המתכנן : נחום כץ, אדריכל. שד' ח"ן 9, נתניה. טל' 8616766-09, פקס : 8616781-09. רשיון 22874 ; ואריה ריגלר, פנחס נול – אדריכלים.
  5. שטח התכנית : 58.976 דונם.
  6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
  7. מסמכי התכנית : א) 17 דפי הוראות בכתב כולל טבלת ייעודי שטחים בגוף התקנון (להלן : תקנון).  
ב) תשריט בקנה מידה 1: 625 , 1: 5,000 .  
ג) נספח בינוי פיתוח וגינון, קנ"מ 1: 500 (להלן : נספח מס' 1).  
ד) לוח איזון והקצאה.  
ה) נספח תנועה וחניה, קנ"מ 1: 1,250 (להלן : נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט, הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.

8. מטרות התכנית :
- (א) איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- (ב) שינוי יעוד הקרקע ממגורים ג', מגורים מיוחד, ש.ב.צ. ש.צ.פ., עם דרך משולבת, יחידה מסחרית, שבילים ודרכים קיימות, לאזור מגורים מיוחד א', מגורים מיוחד ב', מגורים א', ש.ב.צ. ש.צ.פ., ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.
- (ג) קביעת מספר יח"ד.
- (ד) קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- (ה) קביעת מספר קומות.
- (ו) קביעות זכויות והוראות בנייה לשטחי ציבור.
- (ז) קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
- (ח) קביעת חלקות להשלמה.
- (ט) קביעת מבנים להריסה.
- (י) קביעת קווי בניין.
9. כפיפות לתכניות :
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר נת / 400 / 7 , נת / 100 / ש / 1-1985, תכניות מתאר חלקיות נת / 547, נת / 700 / 1, ותכנית מפורטת נת / 229 / 4.
10. הוראות בינוי לאזור מגורים מיוחד א', מגרשים 101 – 105, 111-123 :
- (א) הבינוי בנספח 1 מציג באופן עקרוני את תכנון המבנים. הבינוי בנספח מס' 1 הנו עקרוני ומחייב ב-: קווי בניין, בנייה בקיר משותף בין שני מגרשים, כניסות לחניות וזיקות הנאה ואחוזי גינון.
- (ב) היתר בנייה למבנה אחד עם או בלי קיר משותף עם מבנה על מגרש שכך, לפי תכנית הבינוי - חזית רחוב, לא ינתן אלא בתנאים הבאים:
1. במגרשים בהם קו בניין צדדי 0 מ':
- תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית המפרטת: הוראות ארכיטקטוניות אחידות לשני המגרשים, גינון ופיתוח המגרשים, חומרי גמר, פרטי גמר, גדרות, גגות, כניסות לחניות, זיקות הנאה ומיקום מתקני עזר לשימוש הדיירים, כגון: פחי אשפה, בלוני גז, חדר עגלות וכו'.
- 1.1. במקרה שהבנייה אינה משותפת:
- ההיתר ייתן מענה לכל מגרש בנפרד בנושא חדרי מדרגות, מעליות, מרתפי חניה וכניסות/יציאות ממרתפים.
- 2.1. במקרה של בנייה משותפת בין מגרשים שונים בקיר משותף:
- תתאפשר בניית חדר מדרגות משותף ותירשם זיקת הנאה בשטחים משותפים או במרתפים בין 2 מגרשים.
- 3.1. במקרה של הפנית פתחים בין מגרשים הנמצאים בקיר משותף:
- המרחק בין הפתחים לא יקטן מ- 6 מ'.
2. טיפוסי דירות: תתאפשר בניית דירות גן, דירות גג בנסיגה של מינימום 1.5 מ' מהקומה שמתחת, קומות עמודים חלקיות/שלמות ודירות דופלקס, כאשר לכיוון הרחובות יהיו דירות גן והדירות האחוריות על קומת עמודים.
- ג. גובה הגדר לכיוון הרחוב לא יעלה על 0.6 מ'. גמר הגדר יהיה באבן לקט מונחת על מצע בטון או

- מחופה בגרנוליט/אבן/אבן נסורה. גדר כל המבנים בחזית הדרך יהיה אחיד.
- ד. גמר כל קירות החוץ יהיה אבן או שיש.
- ה. תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: חניה, מחסנים לשימוש דיירי הבית בלבד (מחסנים פרטיים צמודים לדירות ומחסנים משותפים שיירשמו כרכוש משותף), חדר מדרגות, חדר מכונות וגנרטור אשר ייחשבו כשטחי שירות. קווי הבניין וזכויות הבנייה על-פי טבלת ייעודי שטחים וזכויות בנייה.
- ו. לא תותר הצבת מתקני מ.א. בחזיתות הבניין אלא במקום המיועד לכך בהיתר הבנייה.
- ז. מתקני כביסה יוסתרו על ידי מסתור כביסה.
- ח. תינתן זכות מעבר תופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך בחזית הרחוב ברוחב ובעומק של 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתיות של העירייה.
- ט. גודל מינימלי למחסן דירתי – 2 מ"ר.
- י. גובה הלובי – לא פחות מ- 5 מ'.
- יא. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות תנועה על ידי רמפה בשיפוע נוח ותיקני ובהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת קרקע.
- יב. תותר תוספת קומה ו/או חריגה ל 10% מקווי הבניין צדדי ואחורי המותרים במקרה שזכויות הבנייה לא ניתנות למימוש במלואן.

#### 11. הוראות בינוי לאזור מגורים א' - מגרש 148

- א. הבינוי של הקוטג'ים באזור מגורים א' יהיה בתחום קו בניין החניית ימוקמו בצדו המערבי של המגרש, והכניסה אליהן תהיה מרחוב רד"ק.
- ב. היתר בנייה למבנה לא יינתן אלא בתנאים הבאים:
- הגג יהיה מרעפי חימר שרוף, תותר הקמת גגות בטון שטוחים או מרפסות גג בשטח שלא יעלה על 30% מכל שטח הגגות.
  - גובה הגדר לכיוון הרחוב לא יעלה על 0.6 מ'. גמר הגדר יהיה באבן לקט מונחת על מצע בטון, או חיפוי אבן/נסורה או מחופה בגרנוליט. גדר כל המבנים בחזית הדרך תהיה אחידה.
  - גמר כל קירות החוץ יהיה אבן או שיש.
  - טיפוסי דירות – יח"ד צמודות קרקע, שתי קומות ועליית גג.
  - מרתפים - לשימושים המוצעים הבאים: ממ"ד, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית. המרתף לא יחרוג מקוטר קומת הקרקע. טיפוסי דירות: תתאפשר בניית דירות גן, דירות גג בנסיגה של מינימום 1.5 מ' מהקומה שמתחת, קומות עמודים חלקיות/שלמות ודירות דופלקס, כאשר לכיוון הרחובות יהיו דירות גן והדירות האחוריות על קומת עמודים.
  - תותר תוספת קומה ו/או חריגה של 10% מקווי הבניין צדדי ואחורי המותרים במקרה שזכויות הבנייה לא ניתנות למימוש במלואן.

12. הוראות בנייה לאזור מגורים מיוחד ב', מגרשים 124 - 147

א) הבינוי בנספח: 1 מציג באופן עקרוני את תכנון המבנים. הבינוי בנספח מס' 1 הנו עקרוני ומחייב ב-: קווי בניין, בנייה בקיר משותף בין שני מגרשים, כניסות לחניות וזיקות הנאה, ומיקום קומת עמודים, מיקום דירות גן ואחוזי גינון.

ב) היתר בנייה למבנה אחד עם או בלי קיר משותף עם מבנה על מגרש שכן, לפי תכנית הבינוי - חזית רחוב, לא יינתן אלא בתנאים הבאים:

1. במגרשים בהם קו בניין צדדי 0 מ':
  - 1.1. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית המפרטת: הוראות ארכיטקטוניות אחידות לשני המגרשים, גינון ופיתוח המגרשים, חומרי גמר, פרטי גמר, גדרות, גגות, כניסות לחניות, זיקות הנאה ומיקום מתקני עזר לשימוש הדיירים, כגון: פחי אשפה, בלוני גז, חדר עגלות וכו'.
  - 1.1.1. במקרה שהבנייה אינה משותפת:
    - ההיתר יינתן מענה לכל מגרש בנפרד בנושא חדרי מדרגות, מעליות, מרתפי חניה וכניסות/יציאות ממרתפים.
  - 2.1. במקרה של בנייה משותפת בין מגרשים שונים בקיר משותף:
    - תתאפשר בניית חדר מדרגות משותף ותירשם זיקת הנאה בשטחים משותפים או במרתפים בין 2 מגרשים.
  - 3.1. במקרה של הפנית פתחים בין מגרשים הנמצאים בקיר משותף:
    - המרחק בין הפתחים לא יקטן מ- 6 מ'.
  - 4.1. במגרשים 132, 142 ו- 145 תתאפשר בנייה של יותר ממבנה אחד בתנאי הבא:
    - המרחק בין המבנים לא יקטן מ- 6 מ'.
2. טיפוסי דירות: תתאפשר בניית דירות גן, דירות גג בנסיגה של מינימום 1.5 מ' מהקומה שמתחת, קומות עמודים חלקיות/שלמות ודירות דופלקס, כאשר לכיוון הרחובות יהיו דירות גן והדירות האחוריות על קומת עמודים.
  - ג. גובה הגדר לכיוון הרחוב לא יעלה על 0.6 מ'. גמר הגדר יהיה באבן לקט מונחת על מצע בטון או מחופה בגרנווליט. גדר כל המבנים בחזית הדרך יהיה אחיד.
  - ד. גמר כל קירות החוץ יהיה אבן או שיש.
  - ה. תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: חניה, מחסנים לשימוש דיירי הבית בלבד (מחסנים פרטיים צמודים לדירות ומחסנים משותפים שיירשמו כרכוש משותף), חדר מדרגות, חדר מכונות וגנרטור אשר ייחשבו כשטחי שירות. קווי הבניין וזכויות הבנייה על-פי טבלת ייעודי שטחים וזכויות בנייה.
  - ו. לא תותר הצבת מתקני מ.א. בחזיתות הבניין אלא במקום המיועד לכך בהיתר הבנייה.
  - ז. מתקני כביסה יוסתרו על ידי מסתור כביסה.
  - ח. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך בחזית הרחוב ברוחב ובעומק של 1.5 מ' ובתיאום עם אגף התשתיות של העירייה.
  - ט. גודל מינימלי למחסן דירתי – 2 מ"ר.
  - י. גובה קומת הקרקע – לא פחות מ- 3.5 מ'.

- יא. ניקוז מי נגר עילי למי התהום לא פחות מ- 30% משטח המגרש, ובתחום המגרש.
- יב. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות תנועה על ידי רמפה בשיפוע נוח ותיקני ובהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת קרקע.
- יג. במגרשים 146 ו- 147 תירשם זיקת הנאה למעבר דרך ברוחב 10 מ' בעתיד.
- יד. תותר תוספת קומה ו/או חריגה ל 10% מקווי הבניין צדדי ואחורי המותרים במקרה שזכויות הבנייה לא ניתנות למימוש במלואן.

13. הוראות בינוי ל-ש.ב.צ., מגרש 201 :

- א. מגרש מס' 201 לבי"ס יסודי, 18 כתות, 3 כתות גן ילדים, לפי תקנים ודרישות של משרד החינוך והתרבות. למגרש זה תוגש תכנית בינוי ופיתוח נפרדת, כתנאי להיתר הבנייה באישור הוועדה המקומית.
- ב. תותר בניית יותר ממבנה אחד על המגרש. תותר הקמת מרתפים במסגרת קווי הבניין.
- ג. תינתן בחזית הש.ב.צ. בתיאום עם אגף התשתית, מפרץ חניה להורדת נוסעים.

14. הוראות בינוי ל-ש.צ.פ., מגרשים 301 - 302 :

לא תותר כל בנייה למעט ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות ומתקני משחק.

15. חלקות השלמה :
- חלקה 322 בגוש 8238 תהיה חלקת השלמה לחלקות 318 ו-320 (מחוץ לגבולות התכנית). ייעודה יהיה מגורים ג' והזכויות בהתאם לנת/ 4/229.
  - חלקה 323 בגוש 8238 תהיה חלקת השלמה לחלקה 320 ו-345 (מחוץ לגבולות התכנית). ייעודה יהיה מגורים ג' והזכויות בהתאם לנת/ 4/229.

16. חניה :

- א. לפי התקן בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית עלית או משולבת. החניה העלית תהיה מגוננת.
- ג. רחבות כיבוי אש כמצוין בנספח בינוי.

17. מי נגר עילי :

בשטח התכנית ייוותרו לפחות 30% שטחים חדירים למים מתוך שטח המגרש הכולל (מגורים ושבי"צ) במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי בתחומי המגרשים והחדרתם לתת הקרקע.

### 17. טבלת זכויות בנייה על-פי נת/547

הערות	חוראות בנייה		מספר קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש חלקה מס' / מס' חלקה	גוש מס' / מס' חלקה	סמון בתשריט	יעוד	
	ב- %	ב- %								
	ש' /100 נת/ על-פי	85-115	ק'ג + 3	21	2,400	26	8238	צהוב	מגורים ג'	
		105	ק'ג + 3	25	2,750	27				
		100	ק'ג + 3	64	7,000	28				
		105-120	ק'ג + 3	40	3,700	29				
		10	ק'ג + 3	7	900	32				
					48	322				
					119	323				
					157	16,917				סה"כ
					88	7,550	30			מגורים מיוחד
				120-135	ק'ג + 5-7	17	1,400	31		מיוחד
לא יותר מ- 40% בקומה		60%		105	8,950				סה"כ	
בייש יסודי 18 כיתות 2 כיתות גן ילדים		על-פי תכנית בינוי			9,100	40				ש.ב.צ
					2,800	41				
					3,920	57				ש.צ.פ.
					14,485					דרכים
										אוכר-קיימות
										אדום-מוצעת
					404					ירוק
										שביל / דרך לשימוש מעורב
				262	58,976					סה"כ

מצב קיים



**טבלת זכויות בנייה**

**מצב מוצע**

הערות	קווי בניין		קדמי		שטחי שירות במגרש		שטחים עיקריים במגרש		הוראות בנייה		מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש/ חלקה מס'	גוש מס'	סימון בתשריט	יעוד
	אחורי	צדדי	צדדי	קדמי	סח"כ במ"ר	סח"כ במ"ר	שטחים עיקריים במגרש	סח"כ במ"ר	קומה							
	0	0	5	5	1,030	2,720	2,720	מרתף	מרתף	20	1,253	101			צהוב מתחם סגול	אזור מגורים מיוחד א'
	----	0/8	5	5	1,352			קרקע/ע"ע 1-11	קרקע/ע"ע 1-11							
	0	0	5	5	1,020	3,240	3,240	מרתף	מרתף	24	1,226	102-				
	8	0/6.6	5	5	1,456	(9,720)	(9,720)	קרקע/ע"ע 1-12	קרקע/ע"ע 1-12	(72)	(3,678)	104				
					(4,368)			גג	גג							
	0	0	5	5	1,020	2,835	2,835	מרתף	מרתף	21	1,226	105				
	8	0/6.6	5	5	1,456			קרקע/ע"ע 1-11	קרקע/ע"ע 1-11							

הערות	קווי בניין		קדמי		שטחי שירות במגרש		הוראות בנייה		מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש חלקה מס'	גוש מס'	סימון בתשריט	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי	שטחי שירות במגרש	סה"כ במ"ר	שטחים עיקריים במגרש	סה"כ במ"ר	קומה						
	0	0	5	910	1,621	מרתף	13	1055	111	8238	אזור מגורים מיוחד א'	צהוב קמתם סגול		
	6.8	6.6	5	760	1,289	קרקע/ע"ע 1-7 גג	10	893	112					
	0	0	5	630	773	מרתף	6	561	113					
	---	6	5	640	963	קרקע/ע"ע 1-5 גג	7	591	114					
	0	0	5	350	1,386	מרתף	10	893	115					
	---	0/4	5	450	1,198	קרקע/ע"ע 1-6 גג	9	723	116					
	0	0	5	500		מרתף								
	4	0/6.6	5	480		קרקע/ע"ע 1-7 גג								
	0	0	5	750		מרתף								
	4	5	5	640		קרקע/ע"ע 1-5 גג								
	0	0	5	610		מרתף								
	4	5	5	640		קרקע/ע"ע 1-5 גג								

הערות	קווי בניין		קדמי	שטחי שירות		הוראות בנייה		מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במי"ר	מגרש/ חלקה מס'	גוש מס'	סימון בתשריט	יעוד	
	אחורי	צדדי		סה"כ במי"ר	סה"כ במי"ר	שטחים עיקריים במגרש	סה"כ במי"ר							קומה
	0	0	5	410	812	מרתף	מגורים	6	486	117	8238	צחוב	מגורים מיוחד א'	
	4	0/5.8	5	450	790	קרקעי/ע"ע	מרתף	6	493	118				
	0	0	5	410		1-6								גג
	4	0/5.8	5	450		קרקעי/ע"ע								גג
	0	0	5	450	824	מרתף	מרתף	6	532	119				
	4	0/5.8	5	450		קרקעי/ע"ע								1-6
	0	0	5	440		גג								גג
	4	0/5.8	5	450	772	מרתף	מרתף	6	526	120				
	0	0	5	450		קרקעי/ע"ע								1-6
	4	0/5.8	5	450		קרקעי/ע"ע								גג
	0	0	5	450	792	מרתף	מרתף	6	516	121				
	4	0/5.8	5	450		קרקעי/ע"ע								1-6
	0	0	5	430		גג								גג
	4	0/5.8	5	450	757	מרתף	מרתף	6	516	122				
	0	0	5	430		קרקעי/ע"ע								1-6
	4	0/5.8	5	450		קרקעי/ע"ע								גג

הערות	קווי בניין		קדמי		הוראות בנייה			מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש חלקה מס' / מס' חלקה	גוש מס' / מס' גוש	סימון בתשריט	יעוד		
	אחורי	צדדי	קדמי	שטחי שירות במגרש	שטחים עיקריים במגרש	סה"כ במ"ר	קומה								
	0	0	5	680	1,358	מרתף קרקע+ע"ע 1-6 גג		11	967	123	8238	צחוב מתחם סגול	מגורים מיוחד א'		
	---	5.8/4	5	720						215	14,909				
	0	0	5	280						6	464	124	8238	תכלת תחום סגול	מגורים מיוחד ב'
	--	0/4	5	320	768	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג		5	475	125					
	0	0	5	400	652	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג		5	476	126					
	4	0/3	5	320						5	476	126			
	0	0	5	410						5	487	127			
	4	0/3	5	330	614	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג		5	487	127					

הערות	קווי בניין		קדמי		שטחי שירות במגרש		שטחים עיקריים במגרש		הוראות בנייה			מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במי"ר	מגרט/ חלקה מס'	גוש מס'	סימון בתשריט	עוד
	אחורי	צדדי	קדמי	צדדי	שטחי שירות במגרש	סה"כ במי"ר	שטחים עיקריים במגרש	סה"כ במי"ר	קומה	מרתף	קרקע+ע"ע						
	0	0	5	5	400	400	653	סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2	5	478	128	8238	תכלת תחום סוגל	מגורים מיוחד ב'
	4	0/3	5	5	320	320	781	סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2	6	478	129			
	0	0	5	5	440	440	746	סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2	5	478	130			
	4	0/3	5	5	320	320	838	סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2	6	478	131			
	0	0	5	5	400	400	2,819	סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2	22	1,912	132			
	---	3	5	5	660	1,370	778	סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2	6	571	133			
	0	0	5	5	490	490	769	סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2	6	509	134			
	4	0/3	5	5	320	320		סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2						
	0	0	5	5	440	440		סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2						
	4	0/3	5	5	320	320		סה"כ במי"ר	מרתף	קרקע+ע"ע	1-2						

הערות	קווי בניין		קדמי		שטחי שירות במגרש		הוראות בנייה		מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במי"ר	מגרש חלקה מס'	גוש מס'	סימון בתשריט	יעוד
	אחורי	צדדי	0	5	שטח שירות במגרש	סה"כ במי"ר	שטחים עיקריים במגרש	סה"כ במי"ר						
	0	0	5	5	380	646	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	5	438	135	8238		תכלת תחום סגול	מגורים מיוחד ב'
	4	0/3	5	5	320	847	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	6	603	136				
	0	0	5	5	410	758	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	6	477	137				
	4	0/3	5	5	320	799	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	6	478	138				
	0	0	5	5	410	788	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	6	487	139				
	4	0/3	5	5	320	773	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	6	539	140				
	---	0/4	5	5	320	578	מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	5	484	141				
	0	0	5	5	400		מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	5	484	141				
	4	3	5	5	320		מרתף קרקע+ע"ע 1-2 גג	5	484	141				



הערות	קווי בניין		קווי בניין		חוראות בנייה		מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' חלקה מגרש/ מס' חלקה	גוש מס'	סימון בתשריט	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי	שטח שירות במגרש	שטחים עיקריים במגרש	קומה						
						ר' סעיף 15		48	322*	8238	צהוב	מגורים ג'
						השלמת חלקות		119	323*			
								167				סה"כ
ר' סעיף 13	5	5	5			בשטח גבולות קווי הבניין	מרתף	9,996	201	8232	חום מותחם	שטח לבנייני ציבור (שב"צ)
						עיקרי משטח 50%	קרקע ראשונה, שנייה					
								9,355			אוכר	דרכים קיימות
								6,340	501-506		אדום	דרכים מוצעות
								2,343	301		ירוק	שטח ציבורי מתוח - שצ"פ
								0.155	302			
								58,976				סה"כ
							383					

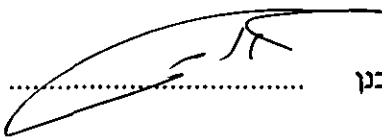


18. הוראות שונות:  
 א. הספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה ומערכת ממוחשבת לקריאת מוני מים, לפי הנחיות מהנדס העירייה.  
 ב. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר טרנפורמציה, וכו' ימוקמו בקונטור המבנה בלבד. מיקום מתקני אשפה, פילרים בהתאם להנחיות אגף רישוי ופיקוח ובאישור מהנדס העירייה.  
 ג. מערכות חשמל, כבלים, תקשורת וכו' בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.  
 ד. מכלי ומערכת השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה על תיקונו – 1965, תוספת שנייה סימן ה'.  
 ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בית-ספר וכיוצא באלה.
19. הריסה:  
 תנאי להיתר הריסת כל המבנים הקיימים כולל גדרות.
20. חישוב שטחים:  
 התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך, אריה פלנר, מיום 15.10.04 ועודכנה בתאריך 17.7.05.
21. הפקעות:  
 מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.
22. זיקת הנאה:  
 תינתן זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בין מגרשים /או בין בניינים לכניסות משותפות ולכניסות לחניה משותפת. כנייל לגבי יותר מבניין אחד באותו מגרש.
23. תנאי למתן היתר בנייה:  
 א. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית ומשלוח תכניות למודד המחוזי לאישור.  
 ב. רישום זיקת הנאה.  
 ג. במידת הצורך לעת אישור היתרי בנייה, הוועדה המקומית תחייב בניית חניון תת-קרקעי במידה ולא ניתן יהיה לבצע את מלוא החניות הדרושות בקומת הקרקע.
24. הוראות מיוחדות:  
 תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תיחשב כסטייה ניכרת במשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).
25. הוצאות עריכת התכנית:  
 הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון מדידה ומדידה לצורכי רישום, יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה סעיף 69, סעיף קטן 12.
26. ניקוז:  
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ביצוע מפורטת להסדרת נושא הניקוז לאישור היחידה הסביבתית העירונית. תכנית הניקוז תהיה כך שלא יהיה נגר עילי מן הפרויקט אל השטחים שמסביבו, תימנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, וזאת על ידי שמירת שטחים פנויים ומגוננים כדי לאפשר קליטת הנגר בתוך המגרש.
27. היטל השבחה:  
 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
28. ביצוע התכנית:  
 תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

- ( 13.1.94)
- ( 25.8.94)
- ( 16.5.95)
- (10.7.95)
- (4.8.96)
- (18.02.02)
- (9.06.03)
- (7.1.04 )
- (7.2.04 )
- (9.5.04 )
- (30.5.04 )
- (2.9.04)
- (12.9.04 )
- (13.1.05)
- (30.1.05)
- (21.2.05)
- (21.9.2005)
- (2.3.2008)
- (17.3.2008)
- (29.3.2008)
- (12.5.2008)
- 8.7.08

   
 הועדה ומקומית לתכנון ולבנות

.....  
 חתימת היוזם

  
 חתימת המתכנן

.....  
 חתימת ועדה מקומית לתכנון ובנייה נתניה

.....  
 חתימת ועדה מחוזית

