

4006/01

9 ח/ק-מ

1

התקן התכנון והבניה תשל"ה-1986
הערה: המקומות משנה לתכנון ולבניה נתונה
אושר
19.8.87 מיום 33 בישיבה מס' 33
יחיד ההנדסה
מנהל העיר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נתונה

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמת
15-6-1995
נתנה ל
ד"ר מר

תכנית מתאר מקומית נת/600 א'

התקן

איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים,

על פי פרק ג', סעיף ז' לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה - 1965

אלול תשמ"ז - אוגוסט 1987

אדר א' תשנ"ב - פברואר 1992

חשון תשנ"ג - נובמבר 1992

טבת תשנ"ד - ינואר 1994

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 107.94
התקן התכנון והבניה נתונה
ביום 10.7.94
יחיד ההנדסה
מנהל העיר

פרק 1

הוראות כלליות

תוכן העניינים

- 1.1 - המקום
- 1.2 - שם התכנית
- 1.3 - גבולות התכנית
- 1.4 - שטח התכנית
- 1.5 - היוזם
- 1.6 - בעלי הקרקע
- 1.7 - המתכנן
- 1.8 - יחס לתכניות אחרות
- 1.9 - מסמכי התכנית
- 1.10 - מטרת התכנית
- 1.11 - רשימת האזורים
- 1.12 - טבלת האזורים
- 1.13 - באור סימני התשריט
- 1.14 - חלוקה חדשה ורישום
- 1.15 - הגבלות בניה
- 1.16 - הוראות מיוחדות לסגירה ושיקום אתר לסילוק פסולת.
- 1.17 - תכנון חוף הרחצה וסביבתו.
- 1.18 - הוראות בדבר גביית הוצאות התכנית.
- 1.19 - קווים לאספקת חשמל וטלפון.
- 1.20 - שרותים עירוניים.
- 1.21 - תקן חניה.
- 1.22 - היטל השבחה.
- 1.23 - ביצוע בפועל של התכנית.
- 1.24 - הפקעות.
- 1.25 - מרתפים.

פרק 2

עקרונות והוראות נספח התכנית

נספח מס' 3 - הוראות תכנון - כללי
=====

- 2.1 הוראות כלליות
- 2.2 הוראות בדבר תכנון מפורט למבנים ולתת מבנים.
- 2.3 הוראות כלליות לבניה באזור מגורים א' ו- א'1.
- 2.4 הוראות כלליות לבניה באזור מגורים מיוחד.
- 2.5 הוראות כלליות לבניה באזור בתי מלון ומסחר.
- 2.6 הוראות כלליות לבניה באזור מרכז עסקים.
- 2.7 הוראות בניה כלליות לבניה באזור מלונאות.
- 2.8 הוראות כלליות לשימוש בחומרי גמר וחזיתות המבנים וגגות.
- 2.9 הוראות כלליות לפיתוח דרכים ודרכים משולבות.
- 2.10 הוראות כלליות לפיתוח מגרשים ציבוריים פתוחים.

פרק 3

הוראות אדריכליות מיוחדות לתכנון מבנים ותת-מבנים

3.1 מבן A ✓

3.2 מבן B

3.3 מבן C ✓

3.4 מבן D

3.5 מבן E ✓

3.6 מבן F

3.7 מבן G

3.8 מבן H

3.9 מבן I

3.10 מבן J

פרק 1 - הוראות כלליות

1.1 ה מ ק ו ס מחוז - מרכז
נפה - שרון
מרחב - תכנון מקומי - נתניה
צפון: כביש איתמר בן אבי - צומת שד' בן גוריון
דרום: בתוך שמורת האירוסים
מזרח: בתואי החדש של שדרות בן גוריון
מערב: היס התיכון. האזור המדויק על פי המצויין
בסעיף 1.3.

1.2 שם התכנית תכנית זו (להלן "התכנית") תקרא: תכנית מתאר מקומית
נת/600 א'.
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 ומבטלת
את כל יתר התכניות (מתאר ומפורטות) הנמצאת בתחומה
אשר הופקדו או קיבלו תוקף לפני יום מתן תוקף
לתכנית זו. (ראה גם הוראות מעבר בסעיף 1.8).

1.3 גבולות התכנית תכנית זו חלה על השטח המתואר במסגרת בקו כחול
בתשריט המצורף לתכנית זו בק.מ. 1:1250.
המהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן: "התשריט")
ומסומן בשם התכנית.

התכנית חלה על הגושים והחלקות המפורטים:

מס'	גוש	מס' החלקה
7931	1, 3, 4, 10-7, 13, 15-86, 89-102, 104.	
7932	115, 135-157, 165, 167-169, 170 (חלק).	
	190-194, 545.	
7941	4 (חלק), 23-30, 33, 34 (חלק), 37 (חלק), 38.	
7942	1-3.	
8246	1-9, 16 (חלק), 23-33, 47, 49, 67-74, 77-81.	
	90 (חלק), 92-95.	
8247	1-51, 53, 55, 57, 59-60, 62-64, 66-74, 77-83.	
	85-87, 89, 92-93, 95-102, 104-149.	
8248	1-16, 18, 24 (חלק), 25-36, 47 (חלק), 50-64.	
8252	1-20, 21 (חלק), 22-37, 41-50, 53-71, 75.	
	92-93.	
8253	1 (חלק), 2-12, 14-27, 28 (חלק), 29-46, 51-64.	
	66-98, 99 (חלק), 100.	
8254	1-20, 23-26, 36-38, 61 (חלק), 63-66, 95.	
	98 (חלק).	
8255	1-41, 44-45, 68-70, 74-76, 78, 80-89.	
	109-114, 115 (חלק).	
8258	44-45, 69 (חלק).	

1.4 שטח התכנית כ- 1,621 דונם (כאלף שש מאות עשרים ואחד דונם).
השטח המדויק יקבע על פי תכנית מדידה לצרכי רישום.

1.5 ה י ו ז ס הועדה מקומית לתכנון ולבניה. נתניה.

1.6 בעלי הקרקע שונים.

1.7 המתכנן
1. תכנון מפורט - בר - י. מסטצ'קין - ל. פרייז
אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
רח' גלוסקין 7, ת"א 03-5468180.

2. תכנון פרוגרמטי - עיריית נתניה:
אדר' א. חינוקיס מהנדס העיר
ואדר' ד. אהלי סגן מהנדס העיר לתכנון.

1.8 יחס לתכנית 1. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו ובין תוכניות
בנין עיר אחרות קיימות תהיכה הוראות תוכנית זו
עדיפות.

2. הוראות תכנית המתאר נת/7/400 כפי שתשתנה מעת
לעת תחולנה על התכנית במידה ואינן סותרות אותה.
אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו.

1.9 מסמכי התכנית

התכנית כוללת: -

1. דפי הוראות התכנית (להלן - התקנון).
2. תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן - התשריט).
3. לוח הקצאות - רשימת בעלויות. שומה. הקצאות ואיזון הערכים
בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -
1965 (להלן - נספח מס' 2).
4. הוראות תכנון כללי בק.מ. 1:1250 המצביעות על כוונות אופן
פריסת המבנים בשטח שתשמש בסיס לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת.
(להלן נספח מס' 3).
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

1.10 מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים (לפי פרק ג' סימן ז' של
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965).
2. קביעת יעודים ושמושים לקרקע.
3. להתוות מערכת דרכים חדשה. לבטל ולשנות מערכת דרכים קיימת.
4. קביעת תקנות המסדירות את הבניה לשמושים המותרים לפי אזורים
בהתאם להוראות התכנית.
5. קביעת הוראות לפתוח הקרקע.
6. קביעת הוראות גימור ועיצוב ארכיטקטוני.

7. קביעת הוראות לשטח הציבורי הפתוח הכולל גם את שטח המצוק ושטח חוף הרחצה.

8. קביעת הנחיות לתכנון מפורט בהתאם לעקרונות הבינוי.

9. קביעת הנחיות לפיתוח מערכות תשתית.

10. שמירת ערכי טבע ונוף וקביעת הוראות בהתאם.

1.11 רשימת אזורים ויעודם

רשימת השימושים והתכליות המותרים באזורים השונים תהיה בהתאם לנת/7/400 אלא אם נאמר אחרת בסעיף זה כדלקמן או בכל מקום אחר בתכנית זו:-

1. אזור מגורים - צמודי קרקע - מגורים א'.
צמודי קרקע - מגורים א' 1.
בתי קומות - מגורים מיוחד.
הכל בהתאם לנת/7/400.
2. אזור בתי מלון - מלונות מכל הדרגים והסוגים. מוטלים, בתי מרגוע, פנסיונים, כפרי נופש, אכסניות, מלון דירות, יחידות נופש, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, בידור. כל הנ"ל וכיו"ב ושרותי עזר לכל הנ"ל.
3. אזור בתי מלון - מלונות מכל הדרגים והסוגים, מוטלים, בתי מרגוע, פנסיונים, כפרי נופש, אכסניות, מלון דירות, יחידות נופש, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, בידור. כל הנ"ל וכיו"ב וכן מסחר, בתי קפה, מסעדות ושרותי תיירות ושרותי עזר לכל הנ"ל.
4. מרכז עסקים - מסחר, בתי קפה, מסעדות, שירותי תיירות, בידור, בריאות, חניונים, תחנת דלק. 601-602 612
5. אזור מסחרי - מסחר, בתי קפה, מסעדות וחניונים. 602-611
6. בית הבראה לחיילים - בהתאם לנת/12/362.
7. מוסד לימוד ופנימיה לחיילים - בהתאם לנת/3/362.
8. איזור לבניני ציבור - בהתאם לנת/7/400.
9. אזור ציבורי פתוח - שטח המשמש או המיועד לשמש יער, חורשה, גן. שטח ספורט הפתוח לציבור, או פס להפרדה בין שימושים אחרים - השימוש בהתאם לנת/7/400.

10. אזור ספורט - מתקני ספורט לסוגיהם, סגורים ופתוחים לפעולות ספורט ונופש, בתי קפה, קיוסקים, מתקני עזר, חדרי אירוח וכיו"ב.

11. שטח למוסד - מגורים מוגנים לקשישים עם השרותים הנלווים.

12. אזור חוף - שטח המיועד לשה"ת מתרחצים ונופשים בחוף הים ולמתקנים לפעילויות הנלוות שהם מבנים ומתקנים לשירותי החוף. שירותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט. גינון להצללה ולנוי. מתקנים לפיקניק. קיוסקים, מקומות חניה וכיו"ב השימושים המותרים ברצועת חוף הים הם בהתאם לאיזור חוף הרחצה בנת/7/400 וכן בהתאם לאזור ציבורי פתוח בנת/7/400.

13. אזור לתכנון - ירשם ע"ש העיריה כעתודה להשלמת מגרשים בעתיד בתכנית גובלת.

1.12 טבלת יעודי שטחים והוראות בניה - ראה טבלה מצורפת.

1.13 באור סימני תשריט

- * קו כחול עבה - גבול התכנית.
- * קו כחול עבה מקוטע - גבול תכנית בנין עיר.
- * קו משונן בכיוונים הפוכים - גבול גוש.
- * קו שחור דק מרוסק - גבול חלקה רשומה לביטול.
- * קו שחור דק - גבול חלקה מוצעת.
- * ספרה שחורה - מס' חלקה לביטול.
- * ספרה שחורה בעיגול - מס' מגרש.
- * קו מרוסק עבה - גבול תחום בניה מרצועת החוף.
- * קו דק אדום - גבול מבנן לתכנון מפורט.
- * קו מרוסק דק אדום - גבול תת מבנן לתכנון מפורט.
- * כתום - אזור מגורים א'.
- * כתום עם קוים כתומים אלכסוניים - אזור מגורים א' 1.
- * כתום מותחם כתום - אזור מגורים מיוחד.
- * כתום מוקף קו כתום - אזור מגורים מיוחד.
- * צהוב תחום קו חום - אזור בתי מלון.
- * פסים אפורים על רקע צהוב - אזור בתי מלון ומסחר.
- * פסים אפורים על רקע אפור - מרכז עסקים.
- * אפור תחום אפור כהה - אזור מסחרי.
- * כתום תחום חום כהה - שטח למוסד.
- * צהוב עם קוים חומים אלכסוניים - אזור בית הכראה לחיילים.
- * חום תחום קו חום - אזור בניני ציבור קיים.
- * חום - אזור לבניני ציבור מוצע.
- * ירוק תחום קו ירוק - אזור ציבורי פתוח קיים.
- * ירוק - אזור ציבורי פתוח מוצע.
- * ירוק תחום קו חום - אזור ספורט.
- * פסים כתומים על רקע כתום - אזור לתכנון בעתיד.
- * קווים שחורים אלכסוניים - אזור לאיחוד וחלוקה.
- * קו שחור מרוסק - אזור זמני לקבורת אשפה.
- * חום - דרך קיימת.

- * אדום - דרך מוצעת והרחבת דרך קיימת.
- * פסים אדומים וירוקים אלכסוניים לסרוגין - דרך משולבת.
- * קווים אדומים אלכסוניים - דרך לביטול.
- * קווים אדומים אלכסוניים מצולבים על רקע אדום - חניה ציבורית
- * ירוק תחום בשני קווים אדומים - שביל ציבורי.
- * קו שחור בצורת הבנין עם ניקוד שחור בתוכו - בנין קיים.
- * קו שחור בצורת הבנין - בנין מוצע.
- * מספר דרך - בספרה שחורה ברקע העליון של העיגול.
- * קו בנין - בספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של עיגול.
- * רוחב דרך - בספרה שחורה ברבע התחתון של עיגול.

1.14 חלוקה חדשה ורישום

1. הועדה המקומית תכין תכנית לצרכי רישום שתעשה ע"י מודד מוסמך.
2. כל השטחים המיועדים בתכנית זו, לבניני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים לדרכים או המיועדים לעיריה לפי החלוקה החדשה בתכנית זו - ירשמו ע"ש עיריית נתניה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
3. המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש הבעלים בהתאם לרשום בנספח מס' 2 לתכנית. בהתאם להוראות סעיף 124 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4. חלקים מחלקה 99 בגוש 8253 אינם נכללים באיחוד וחלוקה חדשה והם יירשמו ע"ש עיריית נתניה כשטחי ציבור ללא תמורה.
5. שטח המגרשים המדויק יקבע על סמך תוכנית מדידה לצרכי רישום. ככל שבעקבות המדידה יחול שנוי בשטח המגרשים יראו בשטח שנקבע במדידה כשטחו הסופי והנכון של המגרש וזכויות הבניה וקווי הבניה יגזרו מכך.
6. התשריט שיוגש לרשם המקרקעין יהיה תשריט הכשר לרישום עפ"י פקודת המודדים וחוק המקרקעין התשכ"ט 939.

1.15 הגבלות בניה

1. היתר בניה בתחום תכנית זו ינתן אך ורק בהתאם ובכפוף לתכנית עיצוב ארכיטקטוני. תכנית פיתוח מפלסי קרקע. תכנית לייצוב המצוק, תכנית לפיתוח חוף הרחצה הכל לפי הענין כמפורט לגבי כל אזור בסעיף מס' 1.12. תכנית העיצוב אינו תכנית בנין עיר מפורטת, למעט שטח חוף הים שלגביו תדרש תוכנית מפורטת.
2. א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה או שלא ליתן היתר בניה אם לא קיימת תשתית מתאימה המאפשרת בניה לרבות תשתית של כבישים, ביוב, קוי מים, חשמל, טלפון, ניקוז ופילוס קרקע.

(ב) בעלי מגרשים, אשר המגרשים המוקצים להם הם בתוואי דרך בן גוריון אשר עתידה להתבטל. לא יהיו זכאים למנוע שימוש בדרך בן גוריון עד לסלילתה בפועל של הדרך החלופית. הועדה המקומית תדאג להסטת דרך בן גוריון לא יאוחר מ- 3 שנים ממועד מתן התוקף לתכנית. הועדה המחוזית תאריך את המועד האמור ככל שיוכח שיש צורך בכך.

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בניה במקום שבו קיימת בפועל דרך אשר לפי תכנית זו מתבטלת או מוסטת אלא לאחר שתוסט או תבוטל בפועל.

3. הועדה המקומית תפעל לשימור ערכי טבע ונוף בתחום התוכנית.

1.16 הוראות מיוחדות לאתר לסילוק פסולת

הסדר אתר הפסולת שבתחום התוכנית בהתאם לתוכנית מתאר מחוזית לסילוק אשפה. הועדה המקומית תפעל לשיקום אתר האשפה ותעשה זאת בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

1.17 תכנון חוף הרחצה וסביבתו

אזור המוגדר בתשריט - אזור חוף רחצה ואזור ציבורי פתוח - מגרש מס' כח' וכן מגרשים 700-703. לאזור זה תוגש תכנית בנין עיר מפורטת שתקבע את אופן השימוש בקרקע, תיקבע מיקום, תכלית וגודלם של מוקדי משיכה את דרכי הגישה והחניות לחוף הים. התכנית תכיל הוראות סעיף 5.4.1 של ת.מ.א/13/ג' וכן הוראות בדבר ייצוב המצוק לענין הטיפול במצוק ותלווה במסמכים המפורטים בסעיף 5.4.3. בת.מ.א/13/ג', הוראות לפיתוח מפלסי הקרקע, הוראות לפתרון הנדסי של בעיות ניקוז של נגר מים עלי וביוב וכן הוראות שידרשו על ידי הרשויות לאיכות הסביבה. תכנית זו ניתנת לאשר בקטעים. התוכנית המפורטת שתוגש בהתאם לאמור לעיל תמלא אתר הוראות סעיף 2.12 בתוכנית ת.מ.א/13.

1.18 הוראות בדבר גביית הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכת וביצועה

הועדה תגבה מכל בעל זכות בקרקע את החלק היחסי של ההוצאות בנושאים הבאים:

(חלק יחסי משמע - היחס שבין הערך האקויוולנטי של הקרקע של אותו בעל זכות כפי שמתבטא בנספח 2. ביחס לשאר התכנית).

1. עריכת תכנית זו על כל נספחיה וכן עריכת התכניות שהצורך בהכנתן נקבע בתכנית זו ולמעט תכניות בנין עיר הנגזרות מתכנית זו ואשר הוצאות הכנתן תקבענה בהן.

2. פתוח שטחים ציבוריים פתוחים - בעלי הקרקע בתכנית זו ישאו בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו כולל התקנת מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים. התקנת תאורה וכיו"ב הכל בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

3. עבודות יישור הקרקע - בעלי הקרקע בתכנית זו ישאו בהוצאות יישור ופילוס הקרקע הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.
הועדה תהא רשאית שלא ליתן היתר בניה בטרם תכנון. אישור וביצוע התכנית או חלקים ממנה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

1.19 הוראות בדבר רשת החשמל והטלפון

1. אספקת חשמל לבנינים. לתחנות טרנספורמציה. לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תהיה ע"י כבלים תת קרקעיים. לא יותרו כבלים עיליים.

2. בתחום תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים.

3. על חברת החשמל חובת הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני של מבני תחנות טרנספורמציה שיוקמו בתחום תכנית זו. ההקמה תותנה באישור הועדה המקומית.

4. הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים - בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מתח	הקו מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן
מתח גבוה	2.00 מ'	2.25 מ'
מתח גבוה	5.00 מ'	6.50 מ'
מתח עליון	8.00-9.50 מ'	13.00 מ'

5. לא ינתן היתר בניה בקרבת או מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.50 מ' מציר כבל עליון ובמרחק קטן מ- 2.00 מ' מציר כבל במתח גבוה.
לא ינתן היתר בניה בקרקע או מעל לכבלי חשמל של מתח נמוך אלא בהתאם לתקנות חברת החשמל.

6. מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו, הן הכללית והן החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית בלבד.

1.20 שרותים עירוניים

1. ניקוז מי גשם:

א. היתרי בניה ינתנו בתנאי ובכפוף לכך שיוסדר לשביעות רצון הועדה המקומית ביצוע ניקוז השטח. בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית. במגרשים הפרטיים תהיה רשאית הועדה המקומית להעביר לרשת הניקוז העירונית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתקין רשת תיעול ניקוז וביוב או להסירם או להחליפם או לתקן גם במגרשים פרטיים ותהיה רשאית לשם כך להכנס לכל חצרות פרטיים ככל שיידרש לשם כך.

2. אספקת מים:

אספקת המים לבניינים, כולל רשת הידרנטים, בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית נתניה.

3. ב י ו ב:

היתר בניה בשטח תכנית זו ינתן בתנאי שהוכנה ואושרה תכנית לביוב הציבורי ובהתאם לה ואחרי מתן אישור הועדה המקומית כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונה.

1.21 תקן חניה

תקן חניה בתכנית זו יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג-1983. כמו כן ניתן יהיה להקים או להתקין חניות וחניונים פתוחים או מקורים בכל האזורים ויעודי הקרקע בתכנית ע"פ אישור הועדה המקומית. תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין צדדי ואחורי 0.00.

1.22 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

1.23 הפקעות

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
ביצוע התכנית יכלול בין היתר את הפעולות הבאות:

1. תכנון ואישור תכנית גבהים לכבישים, למגרשים ולשטחי ציבור.
 2. ביצוע עבודות עפר וייצוב צוקים בהתאם לתכנית הגבהים הנ"ל.
 3. ביצוע עבודות תשתית של סלילת דרכים, הנחת קוי מים, ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, תאורה וכיו"ב.
- העבודות הנ"ל אפשר שיבוצעו בשלב אחד לכל שטח התכנית ואפשר שיבוצעו בשלבים לקטעי תכנון מוגדרים, בהתאם לשיקולי הועדה המקומית לסדרי העדיפויות שלה.

1.24 הפקעות

שטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י תכנית זו ואשר אין הועדה המקומית (עיריית נתניה) רוכשת אותם מכח הסדר זכויות חדש עפ"י האיחוד והחלוקה החדשה בתכנית זו או מכח הקצאה בתכנית זו רשאית הועדה המקומית להפקיעם.

פרק 2

עקרונות והוראות נספח התוכנית

נספח מס' 3 - הוראות תכנון - כללי

2.1 הוראות כלליות

- נספח זה מהווה בסיס לתכנון מפורט שיעשה בהתאם לתכנית זו.
- א. תכנית פיתוח - גבהים לכבישים ולשטחי הציבור, מעבירי מים, גשרים, מעברי הולכי רגל עיליים ותת קרקעיים.
- ב. תכנית הנדסית - לפתרון לכל נושאי התשתית הקשורה לביצוע בפועל של הבניה.
- ג. תכנית הוראות שתכיל את ההנחיות הבאות:

תכנון אדריכלי -

1. איתור בנינים במגרש.
2. צורת הבנינים.
3. גובה הבנינים ומפלס הכניסה הקובעת.
4. הוראות מפורטות לגימור הבנינים.
5. איתור הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש.
6. פתרונות עקרוניים לחניה.
7. גדרות ואבזורי רחוב.

ד. תכנית מפורטת לחוף הרחצה וסביבתו:

נספח מס' 3 מציע פתרונות עקרוניים והוא בא להצביע על כוונות תכנוניות. בתכנון המפורט ניתנת הרשות לשנות את המוצע אך כל זאת במסגרת פתרון תכנוני כולל, שיקח בחשבון את כל ההבטים התכנוניים והביצועיים הכרוכים בנושא. בחובת הועדה המקומית לקבוע בכל מקרה את גבולות מרחב התכנון שבמסגרתו יש לבדוק כל שינוי מבוקש ושבמסגרתו חלה חובת בדיקה כוללת.

2.2 הוראות בדבר תכנון מפורט למבנים ולתת מבנים

מ ב נ - יחידה תכנונית בה צריך לבצע תכנון בהתאם להגדרה בסעיף 2.1 בפרק זה תכניות פיתוח ותכנית הנדסית.

ת ת מבנ - יחידה תכנונית בה צריך לבצע תכנון בהתאם להגדרה בסעיף 2.1 בפרק זה תכנית לעיצוב אדריכלי.

הנחיות מדריכות מפורטות לתכנון כל מבנן ותת מבנן נמצאות בפרק 3 של התקנון.

במקומות בהן המבנן לא מתחלק לתת מבנים הרי חלות עליו גם ההוראות שייחדו לתת מבנן.

2.3 הוראות כלליות לבניה באזור מגורים א' ו-א' 1

תכניות המבנן צריכות לדאוג לדירוג יחידות המגורים כלפי הים, במידת האפשר. כל זאת תוך התאמה לטופוגרפיה המתוכננת ותוך התחשבות בצורתו המיוחדת של כל מגרש. בכל מבנן מפורטים המגרשים שיש חובה לבנות בהם בקיר משותף. במקרה זה אין צורך לקבל את הסכמת בעל זכויות השכן לבניה זו. באזורים אלו תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר למטרות: מקלט, חדר הסקה, חדר כביסה, משחקים וכיו"ב. לא תותר הקמת מבנה עזר נפרד בשטח המגרש.

בחלקות אשר בעת הפקדת תוכנית נת/600/א' היו רשומים 2 בעלים/שותפים ולכל אחד 50% מהקרע, תינתן לבעלים האפשרות לבחור בתוכנית החדשה בין 1 יחידת דיור גדולה או 2 יחידות דיור קטנות, השטח המבונה לא ישתנה עקב תוספת זו.

תנאי להיתר בניה במגרש 39 יהיה הריסת המבנה הקיים. במידה ותוגש לגבי מגרש זה בקשה להיתר בניה לשיפור תנאי המגורים בלבד, תותר תוספת של עד 20 מ"ר בלבד ללא צורך בהריסת המבנה הקיים ובלבד שהתוספת תעמוד בדרישות של קווי הבנין עפ"י התכנית.

2.4 הוראות כלליות לבניה באזור מגורים מיוחד

יחידות המגורים באזור זה יבנו בבנינים רבי קומות בני 3-9 קומות. ע"פ הוראות התכנון האדריכלי. יש לתת תשומת לב מירבית למניעת קבלת ויצירת גוש בניני לאורך שדרות בן גוריון. יש ליצור חללים פנימיים בין המבנים שיתנו אפשרות לקוי ראייה פנויים לכיוון הים. בכל מבנן מפורטים המגרשים בהם מותר לבנות בקיר משותף בלא צורך בקבלת הסכמת השכן.

בתכנון המפורט של כל מבנן יש להקפיד על מילוי הוראות המבנן כפי שהן מופיעות בפרק 3 לתקנון - קבלת קו רקיע מדורג בהתאם לגובה המבנים המצויין בנספח מס' 2 של התכנית. תותר בניית מרתפים עפ"י הנחיות לבניית מרתפים שבתכנית מתאר מקומית נת/100/ש/1 (1985).

2.5 הוראות כלליות לבניה באזור בתי מלון ומסחר

התכנון המפורט צריך לתת פתרונות לגבי צורת המבנה וגובהו ולדאוג להפניה של מירב החדרים לים. כן צריך לתת פתרונות הולמים לגבי שילוב אלמנטי המסחר ויחידות המגורים של המלון והתייחסותם לשטחים הציבוריים של המלון. עקב גובה המבנה יש לדאוג לחזית הולמת מכיוון הים. הפונקציות המותרות למסחר יקבעו בהתאם להוראות תכנון מפורט למבנים ותת מבנים וכן יותר שמושים לבתי קפה, מסעדות, שרותי תיירות ובידור.

2.6 הוראות כלליות לבניה באזור מרכז עסקים

בקצה הדרומי, בקצה הצפוני של התכנית ובמרכז. בהמשך ל"מרכז המטרופוליטני" מוקמו אתרים המיועדים למרכזי עסקים כלל עירוניים. הוראות התכנון המפורט למבנים ותת מבנים יקבעו את צורת המבנה תוך הקפדה על השתלבותו בתואי הקרקע המתוכנן, על מניעת הפרעה לסביבה הסמוכה, על פתיחת מבטי ראייה לכיוון הים, על חזית נאותה מכיוון הים, על יצירת ככרות פתוחות ומקומות לשימוש הציבור. הפונקציות המותרות למסחר יקבעו בתכנון המפורט וכן יותרו שימושים לבתי קפה, מסעדות, שרותי תיירות ובידור.

2.7 הוראות כלליות לבניה באזור מלונאות

התכנון המפורט צריך לתת פתרונות לגבי צורת המבנה וגובהו ולדאוג להפניה של מירב החדרים לכיוון הים. גובה המבנה יכתיב פתרונות הולמים לגבי חזית הבנין מיכיוון הים. פיתוח השטח צריך לתת מענה ליצירת ככרות פתוחות ומקורות לשימוש הציבור.

2.8 הוראות כלליות לשימוש בחומרי גמר בחזיתות המבנים וגגות

חומרי הגמר של החזיתות יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחדים לאזור זה - טיח גרנוליט, קרמיקה, פסיפס, שיש, או שווה ערך, ויתאפשר גם שילוב של אלומיניום, זכוכית וכו'. בתכנון כל תת מבנן יש צורך לקבוע הוראות אחידות בנושא זה.

בשטח התכנית יותר שימוש בגג רעפים בתנאי שיופיע בתכנון המפורט של תת-מבנן שלם. כל הגגות שיש אליהם גישה ירוצפו. גגות המבנים שאין אליהם גישה יכוסו חצץ צבעוני או שכבת גמר אחרת כנ"ל מעל שכבת הבידוד. הכל כחלק מהיתר הבניה.

כל המערכת הסולרית תשולב בתכנון הכולל של המבנה.

2.9 הוראות כלליות לפיתוח דרכים ודרכים משולבות

לא ינתנו דרכי גישה למבנני המגורים מדרך בן גוריון וכביש הטיילת. דרכי הגישה יהיו אך ורק דרך הכבישים הפנימיים והדרכים המשולבות המסתעפות מדרכים אלו. דרך משולבת הינה - דרך לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, מרוצפת למלוא רוחבה. הביצוע יעשה על סמך תכנית פיתוח מפורטת שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנון המפורט ישלב אלמנטים לישיבה, משחק וגנון, ידאג למיקום חניות לרכב מבקרים ויקבע את מיקום ומפלסי הכניסות למגרשים הפרטיים והציבוריים.

תכנית הפיתוח תוגש לאורכה של כל הדרך, בהתאם להנחיות של כל מבנן. תכנון הדרך וקבלת האישורים יש לבצע לפני מתן התרי בניה.

2.10 הוראות כלליות לפיתוח מגרשים ציבוריים פתוחים

מגרש א' - מגרש משחקים שכונתי, משולב בתחנת שאיבה עירונית.

מגרש ב' - פס הפרדה ברוחב כ-3 מ' בין שדרות בן גוריון ורח' איתמר בן אבי, לשכונת המגורים. הפיתוח צריך להשתלב עם המדרכה שלאורך המגרש.

מגרש יב' שטח פתוח המלווה את ציר ירידה ראשי של השכונות המזרחיות כלפי חוף הים. הפיתוח צריך להשתלב עם אתר יד לבנים ועם מדרכות והכבישים הסמוכים. בשטח תותר חניה בהתאם לתכנית פיתוח, שתאושר על ידי הועדה המקומית בשטח תקבע כניסה לרכב ולהולכי רגל לאתר יד לבנים, כל זאת במסגרת תכנית פיתוח כוללת.

מגרש יג' שטח פתוח המלווה את ציר ירידה ראשי של השכונות המזרחיות, כלפי חוף הים. הפיתוח צריך להשתלב עם אתר בית גולדמינץ ועם מדרכות הכבישים הסמוכים. בשטח תקבע כניסה לרכב והולכי רגל לאתר בית גולדמינץ, כל זאת במסגרת תכנית פיתוח כוללת.

מגרש יד' שטח גנני המהווה רצועת הפרדה בין בית גולדמינץ ושכונות המגורים, מיועד לספק פינות משחק לתושבי שכונות המגורים. בהתאם לתכנית פיתוח של בית גולדמינץ ושילובה עם תכנית הפיתוח למגרש תותר מהפינה הדרומית של המגרש (במקום שבו מתקרב אתר בית גולדמינץ לכביש הגישה לשכונות המגורים) כניסה נוספת לאתר בית גולדמינץ.

מגרש טו' מגרש משחקים וגינה שכונתית. יש לפתחו ביחד עם קביעת היעוד והפיתוח של המורש הציבורי הצמוד לו.

מגרש טז' - כ' גינות שכונתיות שפיתוחן ישתלב בפיתוח הדרך המשולבת הסמוכה.

מגרש כא' מגרש משחקים וגינה שכונתית, חלקו ישמש ציר ירידה להולכי רגל כלפי חוף הים. יש לפתחו ביחד עם קביעת היעוד והפיתוח של המגרש הציבורי הצמוד לו. יש לפתחו תוך השתלבות עם המגרש המסחרי הצמוד.

מגרש כב' גינה שכונתית. חלקה צריך לשמש ציר ירידה להולכי רגל כלפי חוף הים. יש לשלב את הפיתוח בפיתוח של הדרך המשולבת הסמוכה.

מגרש כג' שטח גנני המהווה המשך לשטח ציבורי פתוח שיקבע במסגרת תכנון שכונת המגורים מצידו המזרחי של רחוב שדרות בן גוריון. פיתוחו של השטח חייב להשתלב עם פיתוח המגרש למוסד פרטי והשטח למרכז עסקים הצמודים לו.

מגרש כד' שטח גנני המלווה את ציר הירידה הראשי לים מהשכונות הדרומיות של העיר. מהווה חיבור בין כביש זה ושטח האירוסים. פיתוחו של השטח חייב להשתלב עם פיתוח מגרשי בתי המלון שלאורכו ועם פיתוח מדרכת הכביש הסמוך.

מגרש כ"ה - שטח גנני המהווה המשך שטח האירוסים כלפי שדרות בן
גוריון. במסגרת תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה
המקומית ניתן לייעדו לחניה למבקרים.

מגרש כ"ו - שטח גנני המהווה המשך שטח האירוסים כלפי דרום.
במסגרת תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית
ניתן לייעדו לחניה למבקרים.

מגרש כ"ז - שטח גנני שפיתוחו ישולב עם פיתוח בתי המלון והטיילת
העירונית. פיתוח משולב של שטחים מרוצפים וגנניים
בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

מגרש כ"ח - משתרע לכל אורכה של התכנית. בצמוד לכביש האורך
ואזור בתי המלון. הפיתוח יעשה בהתאם להנחיית סעיף
1.17 פרק א' לתקנון.

מגרש כ"ט - שטח האירוסים. שטח גנני המגדיר את האתר שבו קיימת
צמיחה של אירוסים. פיתוח שטח זה צריך להשתלב עם
שטחים נוספים הנמצאים בדרום התכנית.

מגרש 700-703 - הפיתוח יעשה בהתאם לנהחית סעיף 1.17 פרק א'
לתקנות.

פרק 3

הוראות אדריכליות מיוחדות לתכנון מבנים ותת מבנים

יוכנו תכניות בהתאם להנחיות התכנוניות דלהלן אשר תקבענה את פריסתם, מקומם, צורתם וגובה של המבנים.
היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכניות אלו בלבד.
בתוכניות אלו יושם דגש על עיצוב ארכיטקטוני של תואי הקרקע ושל המבנים.
תוכניות אלו אינן תוכניות בנין עיר מפורטות. למעט חוף הים, שם נדרשת תכנית מפורטת כתנאי למימוש הזכויות בקרקע.

3.1 מבן A

מבן A תחום ע"י גבול התכנית במזרח דרך בן גוריון במערב ופינת שד' בן אבי בצפון. המבן מחולק ל-4 תתי מבן המכילים מגרשי בניה ליחידות צמודות קרקע, (2 קומות + מרתף). המבנה הטופוגרפי הסבעי הוא גבעה המשתפלת לכיוון מזרח ומערב.
בתכנון המפורט יש לשמור על הפניה לכיוון הים תוך יצירת דרוג מתון בין יחידה ליחידה (עד 1.0 מ') פרט בתת מבן 1 בו ההפניה והדרוג יהיו כלפי מזרח. בתכנון טבעת התחבורה הראשית של המבן יש לשמור על קשר תכנוני עם נת/556.

גישה לחניה פנימית למגרשים תהיה לאורך היחידות בניצב לכביש הפנימי (ראה תכנית פריסה וחתכים). יש לבנות בקיר המשותף עם מגרש שכן וחצר פנימית כמופיע בתכנית המבן, להוציא מגרשים מס' 1, 3, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 39, 42, 44, 47, 52, 53, 55.

בתכנון המפורט יש לקבוע הוראות פיתוח למגרש ציבורי פתוח א', ב' - למוסד ציבורי מ' ולשני שבילים להולכי רגל.

3.2 מבן B

בתחום בין כביש בן גוריון לכביש הטיילת. במבן זה 2 מגרשים: במגרש 600 ימוקם מרכז מסחרי ובית מלון ובמגרש 601 מרכז מסחרי עסקים ותחנת דלק.
בתכנון המפורט יש למקם את המבנים בהפנייה כלפי הים, תוך שמירת חזית נאותה הן לגבי כביש בן גוריון הן לגבי כביש הטיילת. בתכנון מגרש 600 יש לשלב שטחים ציבוריים פתוחים ג, ד, תוך התייחסות למלון שבתכנית נת/459 ונת/539 ב'.
בתכנון מגרש 601 יש להשתלב עם מגרש ציבורי פתוח ה' שצריך להוות חיץ כלפי שכונת המגורים. גובה המבנים יקבע בהתאם לזכויות הבניה, לנספח הבינוי והתכנון המפורט. כמו כן יקבעו במסגרת זו גם גישות כלי רכב לשתי חטיבות הבניה.
ניתן להגיע לבניה בקיר המשותף בהסכמת שני בעלי המגרשים.

3.3 מבנן C

מבנן C תחום בין דרך בן גוריון במזרח וכביש הטיילת במערב. המבנן מחולק ל-5 תתי מבנן.

מבנן 2, 1. יבנו יחידות מגורים בבניינים רבי קומות בני 6-8 קומות. בבניינים אלו כל היחידות יופנו במידת האפשר לכיוון הים. כוונת התכנון הוא ליצור חללים פתוחים בין הבניינים תוך המנעות מיצירת חומה בנויה מכיוון דרך בן גוריון. החניה כולה תהיה בתוך המגרשים כאשר הגישה היא אך ורק מכיוון הדרך הפנימית.

בנספח מס' 3 נקבע שהבניינים היותר גבוהים ימוקמו בדרום וקיימת ירידה מדורגת בגובה המבנים, זאת כדי ליצור צללית מדורגת כלפי הצפון.

בתתי המבנן 5, 4, 3, מכילים מגרשי בניה ליחידות צמודות קרקע של 2 קומות + מרתף. המבנה הטופוגרפי הטבעי ומתוכנן מאפשר זרוג מתון כלפי מערב. בתכנון המפורט יש לשמור על הפניה לכיוון הים. יש לבנות בקיר המשותף עם מגרש שכן + חצר פנימית, להוציא מגרשים מס' 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 79, 82, 85, 88, 95, 104, 106, 107, 109.

בתתי המבנן 2, 1, במגרשים 507, 508 ינוצלו זכויות הבניה בשני גושי מבנים הבנויים בקיר משותף. בתכנון המפורט יש לקבוע הוראות למגרש לבנין ציבורי מ"א וכן שלושה שבילים ציבוריים.

3.4 מבנן D

מבנן D חצוי ע"י כביש הטיילת, במזרח תחום ע"י תכנית נת/542 ובמערב בקו תחום הבניה מחוף הים (קו 100 מ').

המבנן מורכב מ-4 תתי מבנן. בתחום מבנן 1 בחלקה 608 ימוקם בית מלון שיש לשלבו עם הפיתוח העתידי בנת/542. חלקה 611 מיועדת למרכז עסקים.

בתת מבנן 4, בחלקה 607 ימוקם מרכז עסקים ראשי שיש לשלבו עם פיתוח עתידי של נת/542 ושצ"פ מגרש מס' ז. בתת מבנן מס' 2 ישנם שלושה מגרשי בניה; מגרש 602 המיועד למרכז עסקים, מגרשים 603, 604 מיועדים למסחר ומלונאות. תת מבנן מס' 3 מורכב משני מגרשים 605, 606 המיועדים למסחר ולמלונאות. פיתוח תת מבנן מס' 3, 2, צריך להעשות ביחד עם פיתוח מגרש ציבורי ו' תוך התחשבות בהוראת סעיף 1.17 שבפרק 1 שבתקנון. במבנים אלו ניתן לבנות בקיר המשותף, בהסכמת בעלי הזכויות של המגרשים השכנים. במבנן זה גובה המבנים וצורתם יקבעו בתכנון המפורט. כל זה בהתאם להוראות פרק 1, פרק 2, נספח מס' 3.

3.5 מבנן E

מבנן E תחום בין דרך בן גוריון במזרח וכביש הטיילת במערב. המבנן מחולק ל-6 תתי מבנים.

בתת מבנים 4, 1, יבנו יחידות מגורים בבניינים רבי קומות בני 6-8 קומות. בבניינים אלו כל היחידות יופנו כלפי הים במידת האפשר.

כוונת התכנון ליצור חללים פתוחים בין הבנינים, תוך המנעות מיצירת חומה בנויה מכיוון דרך בן גוריון. הבנינים הגבוהים ימוקמו בדרום התת מבנו כך שתתקבל צללית מדורגת כלפי צפון.

בתת המבנים 4, 1, במגרשים 521, ו-522; 526 ו-527; 529 ו-530. חלה חובת בניה בקיר משותף.

בתת המבנים 6, 5, 3, 2, יהיו יחידות צמודות קרקע הפונות לכיוון הים. המבנה הטופוגרפי הטבעי והמתוכנן מאפשר מיקום יחידות עם דרוג משמעותי בין יחידה ליחידה

(2.5 מ') תוך ניצול חפיפה ומרפסות פתוחות הפונות לים. יש לבנות בקיר משותף עם מגרש שכן וחדר פנימית להוציא מגרשים מס' 110, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 127, 128, 130, 138, 152, 156, 162, 165, 331, 332. כמופיע בתכנית פריסת המבנים.

בתכנון המפורט יש לקבוע הוראות פיתוח למגרש לבנין ציבורי מס' מ"ב, שטח ציבורי פתוח מס' ח, ט, י, והמגרש המסחרי 609.

3.6 מבנו F

מבנו F תחום בין דרך בן גוריון במזרח וכביש הטיילת במערב ומכיל אלמנטים בעלי אופי צביוני, לפיכך יש לתכננו כיחידה אחת. אלמנט מרכזי במבנו מהווה כביש ירידה מהשכונות המזרחיות של נתניה לכיוון הים והשדרות הציבוריות (מגרש שצ"פ יב', יג'). במסגרת התכנון המפורט יש לפתור את הגישות והחניות למגרשים השונים. הפיתוח המפורט של מגרשי שצ"פ מס' יא, יב, יג, יהווה גורם מקשר בין כל האתרים הקיימים כבר בשטח המבנו.

חשיבות רבה יש להתייחסות של אלמנטי המבנו כלפי כביש הטיילת, הטיילת העירונית והירידות העתידיות לחוף הים, הכל בהתאם לתכניות שיוכנו עפ"י נספח מס' 3.

3.7 מבנו G

מבנו G תחום ע"י דרך בן גוריון במזרח וכביש הטיילת במערב. המבנו מחולק ל-6 תת מבנים.

בתת מבנים 2, 1 ימוקמו יחידות מגורים בבנינים רבי קומות בני 8 - 4 קומות. בתכנון המפורט יש לשאוף להכנות רוב היחידות כלפי הים וכן ליצור חללים פתוחים בין הבנינים, תוך המנעות מיצירת חומה בנויה מכיוון דרך בן גוריון. החניה כולה בתוך המגרשים כאשר הגישה היא אך ורק מכביש הטבעת הפנימי והדרכים המשולבות. התכנון המפורט יקבע שהבינוי הגבוה יותר בבניני 8 קומות ימוקם בחלק בצפוני זאת כדי ליצור צללית מדורגת כלפי דרום.

תת מבנים 6, 5, 4, 3, מכילים מגרשי בניה ליחידות צמודות יקבע (2 קומות + מרתף) המבנה הטופוגרפי הטבעי והמתוכן מאפשר דרוג מתון כלפי מערב. בתכנון המפורט יש לשמור על הפניה של היחידות לכיוון הים. בכל המגרשים יש לבנות בקיר המשותף עם מגרש שכן חצר פנימית להוציא מגרשים מס' 180, 181, 186, 187, 188, 190, 201, 202, 222, 229, 231, 232, 238, 243, 256, 258, 261, 263, 264, 266, 267, 277, 287.

מגרש 220 - תינתן אפשרות לבניה ללא קיר משותף במידה ותופחת יחידת דיור אחת.

בתכנון המפורט יש לקבוע הוראות פיתוח למגרש ציבורי פתוח. יד', טו', יז', יט', יח'. וכן למגרש למוסד ציבורי מס' מד'.

-23-

הערות	קו גבול			גובה האגנים	הגובה והמרחק	גודל מגדל בבל	מספר מגדלים	שטח משטחים	שטח אזורי	אזור
	אזור	צד	חומה							
הגבול בתחום נוסף מס' 3 והוראות התכנון האדריכלי למבנים באזור העדה המקומית ובהסכמת העדה המחוזית.	נוסף	מס' 3	בתחום לחש'ט	2 קומות חור רתי'טסות נמכס'י הקרקע והמחוזית	שטח המסחר בתחום נוסף מס' 2 אזור ח'שוב שטח העדה בתחום המחוזית	בתחום נוסף מס' 2	601-602 607-611 617	מס'ים אזוריים על רקע אזור	מרכז עסקים	
7/400/נח במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.										

הגנה בתחום נוסף מס' 3 והוראות התכנון האדריכלי וההסכמת האזור המקומית וההסכמת העדה המחוזית.	נוסף	מס' 3	בתחום לחש'ט	2 קומות חור רתי'טסות נמכס'י הקרקע המחוזית	שטח המסחר בתחום נוסף מס' 2 אזור ח'שוב שטח העדה בתחום המחוזית	בתחום נוסף מס' 2	609-610	מס'ים אזוריים על רקע אזור	מרכז עסקים	
7/400/נח במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.										

מס'ד	כחוס חחוס	618	בתחאס ננסכס מס' 2	מסכר חחד רמוסר בתחאס ננסכס מס' 2. 40 מס'ר כולס ככ המסח'ס רמוסרמכ'ס ככסכס כמ' רמוסר. אוכן ח'ישוב שסח' רמוסר בתחאס ננסכ'ס ממוס' נח/400/7.	6 קומות בתחאס ננסכ'ס בתחאס ננסכס מס' 3	רננ'ס בתחאס ננסכס מס' 3 והוראות רמכנוו האדריכל'ס למבנו'ס בא'ישוב העוודס המקומ'ס והמסכמס העוודס רמחוז'ס.	נח/400/7
------	--------------	-----	-------------------------	--	---	--	----------

הגנה בתחום נוסף מס' 3 והוראות התכנון האדריכלי למבנים באזור העדה המקומית וההסכמת העדה המחוזית.	נוסף	מס' 3	בתחום לחש'ט	שטח המסחר בתחום נוסף מס' 2 אזור ח'שוב שטח העדה בתחום המחוזית	בתחום נוסף מס' 2	614	מס'ים אזוריים על רקע אזור	מרכז עסקים	
7/400/נח במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	7/400/נח	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.	במרחק 601 מרחק גם מחנה חדקו כולל השטחים הנכונים.

