

4-7985

865

28312

15/12/93
משרד המבחן / מועצה מקומית / מחלקת המבחן

מחלקת המבחן
תאריך

מרחב תכנון מקומי נתניה

מחוז:	המרכז
נפה:	שרון
מקום:	נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/750

שינוי לתכנית מתאר נת/7400

משרד הפנים מרחב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

710 אישור תכנית מס' (נ)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.12.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
מנכ"ל תכנון

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה
הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה

בעל הקרקע:
יזם התכנית:
מגיש התכנית:

אמיר מן עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' מהר"ל 1 תל-אביב, טל. 03-5222477

מתכנן התכנית:

דורון אוהלי - אביב גל, אדריכלים.
רח' חנקין 40, רעננה, טל. 052-432947

מהדורה מס': 7 תאריך: 30.1.94

נת/750 - עמוד 2 מתוך 15

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/750

שינוי לתכנית מתאר נת/7400

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

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים
עפ"י פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' נת/750, שינוי לתכנית מתאר נת/7400 (להלן: "התכנית").
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: שרון
מקום: נתניה
אזור לרהפרצלציה:
גוש: 8006, חלקות: 13,28
אזור מחוץ לרהפרצלציה:
גוש: 8006, חלקות: 33-29
8007, חלקות: 72,74,47-49,50-66,70,73,75
7933, חלקות: 104,101,100,98-95,93,91
105,334,333,326,324,106 (חלק)
3. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
4. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.
5. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.
6. המתכנן: אמיר מן - עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' מהר"ל 1 ת"א, טל. 03-5222477.
דורון אוהלי - אביב גל, אדריכלים.
רח' חנקין 40, רעננה, טל. 052-432947.
7. שטח התכנית: כ-1,099 דונם. (מבוסס על מדידה)
8. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את:

15 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: "התשריט").

וכן גליונות של הנספחים המפורטים להלן:

 - א. גליון תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 וחתכי רחובות בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון תכנית מבן מנחה בקנ"מ 1:500, כולל טיפוסים בתים (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. רשימת בעלויות והקצאות ונספח מגרשים, ערוכה ע"י שמאי מקרקעי (להלן נספח מס' 3).
 - ד. נספח התאמה לתמ"א 31 (להלן נספח מס' 4).

הוראות התכנית, התשריט ונספחי הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה, אם כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד. כמות יחידות הדיור ושטחי הבניה לכל מגרש יקבעו אך ורק עפ"י התשריט והטבלה שבסעיף 14 להלן.

1. מטרת התכנית:
- (א). חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.
 - (ב). שינוי יעוד מאזור חקלאי וקביעת יעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקיה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
 - (ג). קביעת הוראות בניה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
 - (ד). קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירותיהם.
 - (ה). קביעת שטחי בניה מירביים לכל אזור מגורים, קביעת מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש.
 - (ו). תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכללה, אזורי מסחר ותעסוקה.
 - (ז). לתכנן ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
 - (ח). לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/7400.
 - (ט). לשנות קו בנין מציר מסילת הברזל מ-150 מ' ל-70 מ'; לשנות בהתאם את תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).
 - (י). לשנות קו בנין מבית העלמין מ-100 מ' ל-48 מ'.
 - (יא). שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

כפיפות לתכניות:

(הוראות מעבר) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7400 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תיהנה הוראות תכנית זו עדיפות.

תנאים להוצאת היתר בניה:

- (א). הבניה בשטח התכנית כולה תותר אך ורק בהתאם ל"תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" למבנן שלם לפחות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. תכניות אלו תהינה ערוכות בהתאם לתקנות הבניה המפורטות בתכנית זו בכל אזור ואזור ובהתאם לנספחי הבינוי המנחה (נספח מס' 1 ו-2) המצורפים לתכנית.
- (ב). ה"תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" הנ"ל יוכנו למבנן שלם לפחות (מספר מגרשים מתוחמים סביב ברחובות או דרכים משולבות), אשר מהוות גוש בניה רצוף. חלוקת התכנית למבנים מסומנת בנספח א', הוא נספח הבינוי, (באותיות A2, A1 וכו').
- (ג). הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים קלים בחלוקת המגרשים במבנן ו/או להגדיל מספר יח"ד במגרש ובהתאם את השטח הבנוי המירבי במגרש, בשטח של עד 10% ע"י העברה בין מגרשים, באותו מבנן, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהתכנית ובתנאי ששן כל יחידות דיור והיקף הבניה במבנן יהיו ללא שינוי, כל זאת ללא צורך בהפקדה נוספת של התכנית.

13. פירוש התכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני:

ה"תכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני" לכל מבנן שתאושר ע"י הועדה המקומית, תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים שבמבנן אחד ותכלול את הדרכים והדרכים המשולבות הגובלות. התכנית תהיה בקנ"מ 1:250 לפחות, עם פרטים בקנ"מ מתאים ותקבע את:

- (א). אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם לנספחי הבינוי המנחה (נספח מס' 1 ו-2).
- (ב). מפלסי הרצפות וגבהי הבניינים והמיבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
- (ג). חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות ומתקנים סולריים, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה, לפי העקרונות הבאים:
 - (1) גג שטוח: מסתור בנוי סביב המיתקן הסולרי משלושת צידיו, או מעקה בגובה 1.5 מ' לפחות סביב כל הגג.
 - (2) גג משופע: הקולטים יוצבו על גג משופע דרומי ובמקביל לו, הדוודים בחלל הגג.

- (ד). פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, הצבעים, לרבות חמרי ציפוי וגמר.
- (ה). עיצוב קומת עמודים לחניה: פירוט ראה בהוראות לכל אזור מגורים.
- (ו). עיצוב קולונדה מסחרית, המסומנת כחזית מסחרית בתשריט, כולל חתכי העמודים, המירווח ביניהם וחומרי הגמר, השילוט, תאורה וכו', יתוכננו כחלק מהתכנית הכללית המחייבת למיתחם כולו כתנאי להוצאת היתרים למיתחם זה.
- (ז). פיתוח הגינות, המיסעות, הגדרות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונוים.
- (ח). עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבנין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בנין וכל האלמנטים, כולל מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אוורור ותיבות דואר.
- (ט). סימון חלוקת משנה של המגרש יעשה וירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה ועל פי תכנית לצרכי רישום.

- (י). במסגרת ה"תכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני" וחלוקת המשנה, יותרו שטחים, כמסומן בתשריט, שישמשו כגישות לבניינים ומעברים לשטחים צבוריים פתוחים, אשר לגביהן תרשמה זיקות הנאה למעבר הציבור, בלשכת רישום מקרקעין כחוק. קווי בנין מותרים לשטחים אלה יהיו אפס. כן יותרו מרתפי חניה מתחת לשטחים אלו.

האזור וסימונו בתשרים	מסמרי מגרשים	שטח מגרש פנימי (דונם)	מס' יח' מירבי		מס' קומות מירבי	שטח בניה מירבי (מ"ר) בבל הקומות		קרי בנין			הערות
			במגרש	באזור		שטח עיקרי	שטחי שירות	קדמי	צידי	אחורי	
מגורים א' דו/משפחתיים (מחום)	186 - 215 (מבנן F)	0.50	2	60	2 (לא כולל מרתף)	300 מ"ר	35 מ"ר ליחיד מעל הקרקע. מרתף עד מקט' שטח תבסית הקרקע.	לפי תשרים	3 מ'	6 מ'	(1) לכל יחיד קרקע צמודה (מינ. 250 מ"ר מגרש נמו ליחיד). (2) בנין עזר/חניה מקורה יבנו בקרי הבנין בלבד. (3) תבסית קרקע מקט' לבית 175 מ"ר או 35% משטח המגרש - הקטן ביניהם. (4) שטחי השירות שסעל הקרקע יכללו חניה לשתי מכוניות ומקלט/מרחב מונן.
מגורים ב' צפיפות בינונית (תכלח) קטע I	1 - 41 (מבנן A-D)	1.0	10 יחיד לדונם	2120 (כולל) 242 יחיד בקומות שוריים צמודי קרקע	הערות (1)-(3)	110 מ"ר ליחיד בבית משותף. 120 מ"ר ליחיד בקומת שורי. (3)	20 מ"ר ליחיד מעל הקרקע. העדה (4)	לפי תשרים	3 מ'	5 מ'	אזור זה כולל את סיפוט הבתים הבאים: (1) בתי 4 ק'ע' ברחובות העירוניים. (ימים משותפים). (2) במיפוט בית פינתי - תותר קומה נוספת בפינה על 35% משטח הקומה. (3) קומת שורי 3 ק' - ברחובות המשולבים. תבסית מקט' ליחיד לקומת שורי - 90 מ"ר, או 50% - הקטן שביניהם. (4) מרתף לחניה בבתי משותפים - מותר מתחת כל שטח המגרש (שטחי שרות); בקומות שוריים ומרתף - מותר מרתף חניה במלוא התבסית. (5) במגרשים אלו יותרו 4 ק' מגורים מעל קומה מסחרית. בכל אחד מהמגרשים האלו יותרו 250 מ"ר מסחר (שטח עיקרי) בקומה המסחרית; בנוסף יותר מרתף מסחרי או חניה מתחת לכל שטח המגרש. (6) השטח העיקרי במגרשים 300-313 הינו עפ"י נספח המגרשים המצורף - רשימת המלויות וההקצאות (טבלת איזון).
קטע II	300-313 (מבנן G) (העדה 6) 300,305, 306,311 (העדה 5)	1.0	10 יחיד לדונם	970 (כולל) 141 יחיד בקומות שוריים צמודי קרקע	הערות (1)-(3)	העדה (6)	20 מ"ר ליחיד מעל הקרקע. העדה (4)	לפי תשרים	3 מ'	5 מ'	
			סה"כ: 3150								
מגורים ג' בתי "שורה" (צהוב)	52,53,56, 57,60,62, (מבנן A-D)	0.8	14 יחיד לדונם	616	6 ע"ע העדה (4)	110 מ"ר ליחיד	15 מ"ר ליחיד מעל הקרקע. (5)	לפי תשרים	3 מ' או אפס	5 מ'	(1) בחזית מסחרית בק. קרקע (שטח עיקרי): מגרש 50: 900 מ"ר מגרש 51: 250 מ"ר מגרש 66: 600 מ"ר מגרש 67: 250 מ"ר (2) בכל אחד מהמגרשים 54,55,58,59, 63,64 - יותרו 250 מ"ר מסחר (שטח עיקרי) בחזית מסחרית בק. קרקע. (3) בנוסף יותר מרתף מסחרי מתחת לכל שטח הבנין (שטחי שרות). (4) בבית פינתי - תותר קומה נוספת בפינה על 35% משטח הקומה. (5) מרתף לחניה מותר מתחת לכל שטח המגרש. (שטחי שרות).
מגורים ג' עם חזית מסחרית	50,51,54, 55,58,59, 63,64,66, 67 (העדה 1,2) (מבנן A-D)				6 על קומה מסחרית העדה (4)	110 מ"ר ליחיד	15 מ"ר ליחיד מעל הקרקע. (5) (3)				

מבטל ייעודי שטחים והוראות הבניה (המשך):

תצורות	קרי בנין			שטח בניה מירבי (מ"ר) בכל הקומות		מס' קומות מירבי	מס' יח' מירבי		שטח מגרש מינימלי (דונם)	מספר מגרשים	האזור וסימון בתערי
	אחורי	צידי	קדמי	שטחי שירות	שטח עיקרי		במגרש	באזור			
במגרש 150: (1) בק. קרקע 2,000 מ"ר מסודר (שטח עיקרי). ביתר הקומות 5,000 מ"ר (שטח עיקרי) משרדים/מדינה/דיוור מוגן. (2) מחוץ לחניה/אחסנה/מחנות כל שטח ומגרש (שטחי שירות). (3) ראה סעיף 15 ד' לפירוט נוסף.	8 מ'	5 מ'	לפי תערי	1000 מ"ר מעל הקרקע בכל הקומות (2)	7000 מ"ר או 100% - הקצו שבינום (1)	6 מעל קומה מסחרית	ראה תצורות (1) - (3).		6.90	150	מגרש מיוחד (צהוב עם פסים אפורים באלכסון)
במגרשים 151,152: (4) בק. קרקע 750 מ"ר מסודר לכל מגרש, יתר הקומות יכללו משרדים/מסוננות. (5) כמו תערה (2), כניל.				500 מ"ר מעל הקרקע. (5)	3000 מ"ר או 100% - הקצו שבינום (4)				3.0	151,152	
(1) שטח רציפות לא כולל מחוץ תניה/אחסון/מסוננות מחוץ לכל שטח ומגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע). (2) רציפי פריקה/מעינה לא יסוקו בחזית החזית. (3) חזית מסחרית: עד 50% משטח תבנית קומת הקרקע.	20 מ'	8 מ'	לפי תערי	15% בכל הקומות מעל הקרקע. (1)	150% בכל הקומות תבנית מקט' 40% (3)	5 לא כולל מחוץ			8.0	134-130	משרדים/תעשייה נקיה (סגול עם פסים אפורים באלכסון)
(1) רשימת תכליות מוסלצות - ראה מבטל מבני ציבור בתערי. (2) מגרש 99 יושלם בעתיד לשטח של 36 ד' לנייט מקיף. (3) מגרש 340 יושלם בעתיד לשטח לבנייני ציבור שרובו מחוץ לגבולות התבנית. (4) מגרש 250: שתודה למוסד חינוך באישור ועדה מקומית.	5 מ'	3 מ'	לפי תערי	10% בכל הקומות	90% משטח מגרש 3-ב קומות תבנית מקט' 40%.	3			0.5	82-85;65; 87-90; 92-95; 97-98;100 330-333 340	בנייני ציבור (חום תחום בחום)
(1) היתר בניה בתאם לתבנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכיטקטוני באישור הועדה המקומית וברכבת הועדה ומחוזית.	(1)	(1)	לפי תערי	10% בכל הקומות	80%	(1)			61.0	81	מכללה (חום תחום באדום)
(1) לא תותר כל בניה למעט מחקני ספורט, ריהוט גן, פרגולות וכו'. (2) פיתוח מגרש 116 יכלול שיקום מבנה (כלול ברשימת אתרים לשימור בנתניה). (3) מגרש 342 מיועד לבאר קיימת. (4) במגרש 118 יוקצה קטע בן 2 דונם לעזנת שאיבה לשפכים.									-	110-120 341-344	שטח ציבורי פתוח (ירוק בהיר)

מבט ייעודי שטחים והוראות הבניה (המשך):

האזור וסימונו בתחומים	סגור סגורים	שטח סגור סיני (דונם)	ס' יח' מירבי		ס' קומות מירבי	שטח בניה מירבי (ס'ר) בכל הקומות		קוי בנין			הערות
			בסגור	באזור		שטח עיקרי	שטח שירות	קדמי	צידי	אחורי	
דרכים (אדום)	500-514 601-604										ראה תחבי וחובות בנספח בינוי ס' 1.
דרכים שולכבות (ירוק) (אדום)	230-245 370-373										ראה סעיף 18 בתקנון.
אזור למסיכה (אפור)	141-140 360	15.0									(1) תכליות - תחנת רכבת, חניה ותעבורה, לפי תבנית ספורט.

7	ס' :	תאריך:	30.1.94
6	ס' :	תאריך:	6.1.94
5	ס' :	תאריך:	24.10.93
4	ס' :	תאריך:	15.7.93
3	ס' :	תאריך:	23.6.93
2	ס' :	תאריך:	29.4.93
1	ס' :	תאריך:	22.4.93

תכליות ותקנות הבניה:

(א). תכליות ותקנות הבניה לאזור מגורים א'
(דו משפחתיים, צבע כתום בתשריט):

- (1) גובה הבנינים: בניין קוטג' דו משפחתי בן שתי קומות (לא כולל מרתף), שגובהו לא יעלה על 7.0 מ' מפני הקרקע ועד קצה עליון של מעקה הגג (8.5 מ' עד קו רכס עליון בגג משופע). גובה זה ימדד מהמיפלס הממוצע של המדרכה הצמודה למגרש.
- (2) חניה מקורה/מבני עזר - בתוך קווי הבנין בלבד, או במרתף.
- (3) מרתפים: שטחם יהיה עד מקסימום שטח תכסית הקרקע, בהתאם לטבלה, גובהם לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה מול המגרש.
- (4) חדר יציאה על הגג יכלל בשטחים העיקריים המותרים לפי הטבלה.
- (5) תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בבית העלמין יהיה הקמת גדר אטומה לבית העלמין בגובה 2 מ' ולאורכה נטיעה צפופה של עצים בתחום מגרש השצ"פ מס' 116 הגובל, כמסומן בתשריט.

(ב). תכליות ותקנות הבניה לאזור מגורים ב'
(צפיפות בינונית, 10 יח"ד לדונם נטו, צבע תכלת בתשריט):

כללי: אזור זה כולל שילוב של בתים משותפים ברחובות העירוניים (המסומנים אדום בתשריט) וקוטג'יים טוריים צמודי קרקע ברחובות המשולבים (הצבועים אדום וירוק באלכסון בתשריט), עפ"י תכנית הבינוי וחתכי הרחובות בנספחים 1,2.

- (1) מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 14 וכמצוין בנספח הבינוי ולא יעלה על 4 קומות מעל קומת עמודים למעט חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות ולמעט בבית פינתי כמפורט להלן.
- (2) ברחובות המשולבים: הבניה תהיה של קוטג'יים טוריים צמודי קרקע, לפי העקרונות הבאים:
- גובה: עד 3 קומות (שתי קומות + קומה שלישית חלקית או חדר יציאה לגג), לא כולל מרתף.
- שטח קרקע מינימלי ליח"ד - 175 מ"ר.
- שטח תכסית קרקע מירבית ליח"ד - 90 מ"ר כולל שטחי שירות, או 50% משטח יחידת הקרקע נטו - הקטן שביניהם.
- חדר יציאה על הגג יכלל בשטחים העיקריים המותרים לפי הטבלה.
- קווי בנין צידיים מותרים לקוטג'יים הטוריים - אפס, בהתאם לנספח הבינוי.

- (3) ברחובות העירוניים: הבניה תהיה של בתי דירות של 4 ק' + ע', כמפורט בטבלה, למעט במגרש פינתי כמפורט להלן.
- (4) בית פינתי: בכל מגרש פינתי (פינת שני רחובות ניצבים זה לזה) יוצב טיפוס "בית פינתי" המקביל בשתי חזיתותיו לשני הרחובות התוחמים את המגרש, לפחות בשיעור של 70% מאורך כל חזית רחוב. בטיפוס בית זה יותר לעלות קומה נוספת בשטח אחד במרכזו, (סה"כ 5 קומות בחלק הקרוב ביותר לפינת הרחובות) בהיקף של כ-35% משטח הקומה. יתרת שטח הגג ישמש כמרפסות לא מקורות.
- (5) מרתף חניה: יותר לבנות מרתף לחניה בקו בנין אפס (מתחת לכל שטח המגרש) בתנאי שמפלס תקרתו (שהוא מפלס הכניסה העיקרית לבנין) לא יעלה על 1.2 מ' (לא כולל מעקה), ממפלס המדרכה מול מרכז המגרש (שטחי שירות).
- (6) עיצוב קומת עמודים לחניה: קומת עמודים (מפולשת) שתשמש לחניה תעוצב כך שהחניה לא תיראה בחזית הפונה לרחוב. חזית זו תבונה לכל אורכה בקירות מלאים עד לפני הקרקע (למעט הכניסה הראשית לבנין ו/או פתחים קטנים דמויי חלונות) מקומות החניה עצמם יאורגנו אך ורק בחזיתות הצד או מאחור.
- (7) חניה עילית: חצרות החניה שבין ומאחורי הבניינים יבוצעו כחלק אינטגרלי של הפיתוח עם איי גינון ועצים למטרת הצללה והסתרה. החניות תהיינה מוארות ומרוצפות באבן משתלבת בדומה למדרכות הציבוריות. יהיה גינון של לפחות 20% משטח המגרש.
- (8) חזיתות: בשתי הקומות העליונות לפחות יהיה דירוג ע"י נסיגה של כ-2.0 מ', על לפחות 50% מאורך החזית הקדמית הפונה לרחוב. שטחי הגגות הנוצרים מהדירוג יישמשו למרפסות גג בלתי מקורות ולא יחשבו כשטחים עיקריים.
- (9) מתקני עזר לצרכי הבית בלבד, לרבות חדרי אשפה, אספקת גז מרכזית, חניות, חדרי עגלות לילדים ואופניים, מחסנים לדיירים וכיו"ב, ניתן למקם בקומות הקרקע ובמרתפים (יכללו בשטחי שירות).

(ג). תכליות ותקנות בניה לאזור מגורים ג' (מגורי "שדרה", צפיפות גבוהה, 14 יח"ד לדונם נטו במוצע, צבע צהוב בתשריט):

- (1) מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 15 וכמצוין בנספח החתכים ובכל מקרה לא יעלה על 6 קומות מעל קומת עמודים למעט חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות, למעט במגרשים פינתיים כמפורט להלן.

- (2) בית פינתי: בכל מגרש פינתי (פינת 2 רחובות) יוצב טיפוס "בית פינתי" המקביל בשתי חזיתותיו לשני הרחובות התוחמים את המגרש, לפחות בשיעור של 70% מאורך החזית. בטיפוס בית זה יותר לעלות קומה נוספת בשטח אחד במרכזו, (סה"כ 7 קומות בחלק הקרוב ביותר לפינת הרחובות) בהיקף של כ-35% משטח הקומה. יתרת שטח הגג תשמש כמרפסות לא מקורות.
- (3) מרתף חניה: יותר לבנות מרתף לחניה בקו בנין אפס (מתחת לכל שטח המגרש) בתנאי שמפלס תקרתו (שהיא מפלס הכניסה העיקרית לבנין) לא יעלה על 1.2 מ' (לא כולל מעקה), ממפלס המדרכה מול מרכז המגרש (שטחי שירות).
- (4) עיצוב קומת עמודים לחניה: קומת עמודים (מפולשת) שתשמש לחניה תעוצב כך שהחניה לא תיראה בחזית הפונה לרחוב. חזית זו תבונה לכל אורכה בקירות מלאים עד לפני הקרקע (למעט הכניסה הראשית לבנין ו/או פתחים קטנים דמויי חלונות) מקומות החניה עצמם יאורגנו אך ורק בחזיתות הצד או מאחור.
- (5) חניה עילית: חצרות החניה שבין ומאחורי הבניינים יבוצעו כחלק אינטגרלי של הפיתוח עם איי גינון ועצים למטרת הצללה והסתרה. החניות תהיינה מוארות ומרוצפות כאבן משתלבת בדומה למדרכות הציבוריות. יהיה גינון של לפחות 20% משטח המגרש.
- (6) חזיתות: בשתי הקומות העליונות לפחות יהיה דירוג ע"י נסיגה של כ-2.0 מ', על לפחות 50% מאורך החזית הקדמית הפונה לרחוב. שטחי הגגות הנוצרים מהדירוג ישמשו למרפסות גג בלתי מקורות ולא יחשבו כשטחים עיקריים.
- (7) מתקני עזר לצרכי הבית בלבד, לרבות חדרי אשפה, אספקת גז מרכזית, חניות, חדרי עגלות לילדים ואופניים, מחסנים לדיירים וכיו"ב, ניתן למקם בקומות הקרקע ובמרתפים.
- (8) תנאי להיתר בניה במגרשים 67,66,51,50 יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המגרשים לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. קו בנין "אפס" לא יהיה מחייב.

(ד). תכליות ותקנות בניה למגרש מיוחד (מגרשים מס' 150-152, צבע צהוב עם פסים אפורים באלכסון בתשריט) יהיו כלהלן:

- (1) גובה הבנין לא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (קולונדה).
- (2) תכליות: הבנין יהיה רב-תכליתי לשמושים המשרתים את הציבור לרבות: מסחר, מרפאות, ומשרדים. תותר המרה של חלק משטחי המשרדים, (בתנאי גישה נפרדת אם יהיה עיכוב שימושים), לעד מקסימום של 120 יח"ד דיור מוגן, או מעונות במגרשים 152,150 (הצמודים למכללה). מספר יח"ד זה לא נכלל בסך יחידות הדיור המותר בתכנית בכללותה.

(3) חזית לרחוב: בשתי הקומות העליונות לפחות יהיה דירוג של 2.0 מ' לפחות, על 75% מאורך חזיתות הרחוב לפחות. שטח הגג ישמש כמרפסת גג לא מקורה, ששטחה לא יחשב במנין השטח העיקרי.

(4) חניה: יותר מרתף חניה/אחסנה/חדרי מכוניות בקו בנין אפס ובלבד שמפלס תקרתו לא תעלה על 1.2 מ' לא כולל מעקה ממפלס המזרחה מסביב למגרש. שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי השירות המצוינים בטבלה. בחניה במגרש ישולבו נטיעות על שטח של 20% לפחות, למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות ומוארות.

(5) אזורי השירות של השטחים המסחריים/רציפי פריקה יהיו מוצנעים מהרחוב ובכל מקרה לא ימוקמו בחזית הרחוב/הקולונדה.

(6) תנאי להיתר בניה למגרשים מס' 151,150 יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המגרשים לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. קו בנין "אפס" לא יהיה מחייב.

(ה). תכליות ותקנות בניה לאזור משרדים/תעשייה נקיה (צבע סגול עם פסים אפורים באלכסון בתשריט):

(1) אזור זה יכלול בתי משרדים וחברות ו/או תעשייה מתוכננת ונקיה בלבד (קוי ייצור קצרים). יותר שימוש מסחרי לשירות אזור התעסוקה בקומת קרקע עד 50% משטח התכנית.

(2) קו בנין לציר מסילת הברזל יהיה 70 מ' במירווח האחורי ועד גבול המגרש יתוכננו מקומות חניה משולבים באי גינון ועצים.

(3) מספר הקומות כמפורט בטבלה ובנספח החתכים ובכל מקרה לא יעלה על 5 קומות או 18 מ' סה"כ, למעט חדרי יציאה לגג. הקומה העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' בחזית הרחוב.

(4) רציפי פריקה/טעינה וכו' לא יותרו בחזית לרחוב.

(5) החניה תמוקם במירווחים הצידיים בין הבניינים ובמירווח האחורי ותשולב בנטיעות ו/או במרתף חניה מתחת לכל שטח המגרש.

(ו). תכליות ותקנות בניה לאזור לבניני ציבור (צבע חום מותחם בחום כהה בתשריט):

(1) התכליות יהיו כמפורט בטבלה שבתשריט, אך ניתן, באישור ועדה מקומית, לשנות ולהחליף את ייעודי הקרקע של מוסדות החינוך ביניהם לפי הצרכים הייחודיים בכל מיתחם ומיתחם.

(2) היתר בניה עפ"י תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני מפורטת, באישור ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 12 דלעיל.

(ז). תכליות ותקנות בניה לאזור המכללה (צבע חום מתוחם בקו אדום בתשריט):

- (1) היתרי בניה ינתנו בתחום התכנית רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכיטקטוני כוללת למכללה, בהתאם לסעיף 12 דלעיל, באישור ועדה מקומית ובהסכמת המחוזית.
- (2) במרכז המכללה תתוכנן שדרה להולכי רגל ברוחב 10 מ' לפחות ובכיוון מזרח-מערב, אשר תקשר את הפארק הכלל עירוני (חורשת הסרג'נטים) עם מערב העיר, כמתואר בנספח הבינוי.

(ח). תכליות ותקנות לשטח ציבורי פתוח (צבע ירוק בהיר בתשריט):

השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגנים מקומיים, לרבות מגרשי משחקים לילדים, מעברים צבוריים להולכי רגל ומבני שירותים ציבוריים למטרות הנ"ל. במגרש 116 קיים מבנה הכלול ברשימת אתרים לשימור. פיתוח שטח זה ייעשה תוך שימור המבנה. בתחום מגרש 118 ישולב מתקן הנדסי (תחנת שאיבה לשפכים) בשטח כ-2 דונם. בתחום מגרש 342, 120 ישמרו הבארות הקיימות.

(ט). תכליות ותקנות בניה לאזור למסילה (צבע אפור מותחם בקו חום כהה בתשריט):

- (1) אזור זה ישמש לצורך פיתוח מסילת הברזל, תחנת רכבת, חניה לאוטובוסים, מוניות ומכוניות פרטיות וכיוצ"ב.
- (2) הבניה באזור זה עפ"י תכנית בינוי מפורטת בהתאם לסעיף 12 דלעיל.
- (3) קו הבנין מציר המסילה לחזית המערבית של המבנים באזור המשרדים/תעשייה נקיה הגובלים במסילת הברזל יהיה 70 מ'. תותר חניה ביתרת שטח המגרש לרבות מרתף חניה תת קרקעי.
- (4) הוצאות למיגון סביבתי (אקוסטי, זיהום אויר) אם ידרשו יהיו על חשבון היזם.

חזיתות מסחריות:

(א). חזיתות מסחריות: על המגרשים המסומנים בחזיתותיהם בקו סגול תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע (שטחים מסחריים למטרות עיקריות) - וכן שטחי שרות בקומות מרתף, לפי הפירוט בטבלה בסעיף 14. התכליות יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי חזיתות מסחריות.

כמו כן תקבע בהן קולונדה (מעבר מקורה) כמפורט להלן.

(ב). קולונדה: בחזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול (חזית מסחרית) תיקבע קולונדה (מעבר מקורה) ברוחב כ-3.5 מ' אשר לגביה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח הקולונדה יתוכנן כחלק מהדרך הגובלת ויכלל בחשוב שטחי השירות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (1992). גובה הקולונדה, רוחבה ומפלסה וכן פרטי העיצוב - לרבות שילוט, סורגים וגמר - יקבעו בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוגש לאישור הועדה המקומית.

17. חניות פרטיות באזורי מגורים:

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983. פרט לכך יחולו על התכנית ההוראות הבאות:

- (א). החניה לבנייני המגורים תהיה תת-קרקעית ו/או עילית בתחום כל מגרש ומגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכניות לעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- (ב). תקן החניה למגורים יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד. כדיור מוגן - 1 מקום חניה לכל יח"ד.
- (ג). חניה עילית תהיה מוצנעת מהרחוב, משולבת בקומת עמודים בתזיתות ציידיות ואחוריות בלבד (לא בחזית הרחוב), תהיינה משולבות באי צמחיה ועצים למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד.
- (ד). חניה תת-קרקעית תותר בקומת מרתף וקומות מרתף תחתונות עם קוי בנין אפס ובגובה של עד 1.2 מ', לא כולל מעקה, מעל מפלס המדרכה הצמוד.
- (ה). בחניות פרטיות תת-קרקעיות ו/או עיליות פרטיות - תרשם זיקת הנאה הדדית וזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות. זכות זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.
- (ו). במגרשים עם שימושים מעורבים (חזית מסחרית) יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן לכל אחד מהשימושים עם הפרדה.

18. דיור מוגן: עפ"י החלטת הועדה המקומית ניתן לשלב בתכנית דיור מוגן/ מעונות סטודנטים להשכרה באזור מגורים ג', כאשר מספר יח"ד האקוילנטיות עפ"י הערכת שמאי לא יחרוג מכמות יח"ד או שטחי הרצפות המוגדרות לכל מגרש בטבלה.

19. דרכים משולבות (צבע אדום עם פסים ירוקים באלכסון בתשריט): הדרכים המשולבות תרוצפנה באבן משתלבת למלוא רוחבן ותגוננה, תהיה בהן זכות קדימה להולכי רגל ותותר תנועת רכב לחניה ושרות בלבד, משולבים באי צמחיה. בתכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני יפורטו פתרונות התנועה, לרבות רחבת סיבוב בקצה הרחובות המשולבים שללא מוצא ע"ח המגרשים הגובלים. קוי הבנין לדרכים המשולבות יהיו 3 מ'.

20. קו בנין / מבית עלמין: המועצה הארצית אישרה הקלה בק.ב. לבית עלמין 48 מ' בכפוף לנטיעת עצים מסביב לגדר בית העלמין.
21. קוי חשמל ותקשורת / תת-קרקעיים: כל קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
22. מערכות תשתית / עירוניות: (א). תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותנתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
(ב). היתרי בניה בתחום התכנית, יוצאו רק לאחר מתן פתרונות נגישות לפרויקט לשביעות רצון הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית אם לא יעמדו לרשותה הכלים והמשאבים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוס"צ, כבישים, גנים וכיוצ"ב.
(ג). מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
23. רישום שטחים / ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העיריה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
24. מבנים להריסה / מבנים להריסה: למבנה המסומן להריסה תינתן תקופת מקסימום לחריגה עפ"י פרק ז' סעיפים 178-180 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
25. חישוב שטחים: התכנית נערכה על רקע מפת מדידה של החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ מיום 24.11.90. כתנאי למתן היתרי בניה תוגש תכנית לצרכי רישום שטחיה מסמך מחייב.
26. היטל השבחה: על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.
27. התאמה לתמ"א 31: התכנית נבדקה עפ"י הוראות סעיף 5.3 לתמ"א 31 ונמצא כי עומדת בתנאי התכנית. מצורף נספח מס' 4 המפרט את השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה ביישוב תוך התייחסות לסעיף הנ"ל.
28. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל

התימת יוזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה

שם המעלה והמקום: אור
 המעלה והמקום: אור
 בישיבה מס' 30 מיום 28.4.92
 חתום העיר י"ר הועדה

חתימת מגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה

אמיר מן עמל שנער
אורכלים ומתכנני ערים בע"מ
62-1-15
דורון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן
אמיר מן - עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' מהר"ל 1 תל-אביב, טל. 5222477-03

דורון אוהלי - אביב גל, אדריכלים
רח' חנקין 40 רעננה, מל. 052-432947.

30.1.94	: תאריך	7	: מס'	מהדורה
6.1.94	: תאריך	6	: מס'	מהדורה
24.10.93	: תאריך	5	: מס'	מהדורה
15.7.93	: תאריך	4	: מס'	מהדורה
23.6.93	: תאריך	3	: מס'	מהדורה
29.4.93	: תאריך	2	: מס'	מהדורה
22.4.93	: תאריך	1	: מס'	מהדורה