

9 חקיקה 4093/3

1
10

משרד הפנים
מסל מזה המרכז - רשמי
19-1-1998
נתקבל

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 14/537 א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.4.97 לאשר את התכנית.
סמנ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מסל מזה המרכז - רשמי
3-8-1997
נתקבל

מרחב תכנון מקומי נתני

תכנית מס' נת/14/537 א

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, לתכנית מתאר מקומית נת/537
ולתכניות מפורטות נת/353, נת/2/353 ולתשי"צ 1/14/3

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
עפ"י חוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז'

עפ"י תקנות התכנון והבניה הישוב שטחים ואחוזי
בניה בתוכניות והיתריס, התשנ"ב - 1992.

נתניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישיבה מס' 23 מיום 26.7.97
מנהלס העיר
יו"ר הועדה

נבדק ונתן לחפיק / לאשר
6.4.97 / משנה מיום / החלטת הועדה המחוזית
מתכנן המחוז
תאריך

תוכן העניינים

עמוד	פרק	עמוד	פרק
7	18.2 מגורים	3	1. שם התכנית
7	18.2.1 קווי בנין, מרווחים בין בנינים	3	2. מחוז
7	18.2.2 חומרי גמר	3	3. נפה
7	18.2.3 גמלוניס	3	4. עיר
7	18.2.4 גגות משופעים	3	5. מקום התכנית
7	18.2.5 גג אופקי	3	6. שטח התכנית
7	18.2.6 צנרות פרטיות לבתים	3	7. בעל הקרקע
8	18.2.7 קולטים ודודי שמש	3	8. יוזם התוכנית
8	18.2.8 אנטנות	3	9. מגיש התכנית
8	18.2.9 סלויזיה ורדיו	3	10. עורך התכנית
8	18.2.10 מסתורי כביסה	4	11. תחולת התכנית
8	18.2.10 מקלוט וממ"דים	4	12. מסמכי התכנית
8	18.2.11 פיתוח שטחי חניה	4	13. יחס לתכניות אחרות
8	18.3 אזורי מגורים	4	14. פירוט מונחים והגדרות
9	18.3.1 אזור מגורים א'	5	15. מטרת התכנית
11	18.3.2 אזור מגורים ב'	5	16. שימושים ותכליות
13	18.3.3 אזור מגורים ג'		17. הנחיות ותנאים לקבלת היתרי בניה: "תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי"
15	18.3.4 אזור מגורים ג' מיוחד		18. הוראות אדריכליות
17	18.4 אזור מסחר	6	18.1 כללי
18	18.5 תחנת הדלק	6	18.1.1 חיבור מערכות תשתית טל"כ, אשפה ושנאים
20	18.6 שטח לבנייני צבור (שב"צ)	6	18.1.3 קירות תומכים
23	18.7 שטח לאזור סחיר מיוחד - דיור מוגן	7	18.1.4 גדרות
23	18.8 שטח ציבורי פתוח (שב"פ)		
24	18.9 שביל להולכי רגל		
25	18.10 שטח לדרך משולבת		
25	18.11 שטח לדרך חדשה		
26	18.12 שטח לדרך קיימת		
26	19. הסדרי תנועה		
26	20. היטל השבחה		
26	21. הקצאת שטחים לצרכי ציבור		
26	22. תאריך בצוע התכנית		
27	23. חלוקה למתחמים		
28	24. חתימות ואשורים		
29	25. נספח ה' - לוח הקצאות		

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מס' נת/14/537/א'

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, לתכנית מתאר מקומית נת/537
ולתכניות מפורטות נת/353, נת/2/353 ולתשריץ 1/14/3

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
עפ"י חוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז'

עפ"י תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי
בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב - 1992.

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' נת/14/537/א.
2. מחוז: המרכז.
3. נפה: השרון.
4. עיר: נתניה.
5. מאוס התכנית: נתניה, שכונת אגס III :
ממערב - שדרות בן צבי.
ממזרח - כביש ארצי חיפה ת"א - כביש מספר 2.
מדרום - שכונת קרית נורדאו.
מצפון - שכונת דודה.
גוש 7932 ח"ח 196,
גוש 7940 חלקות 30, 32, 33, 34, 35, 36, 97, 107,
גוש 7940 ח"ח 9, 10, 18, 19, 42, 98, 105, 106,
גוש 7941 ח"ח 2, 4,
גוש 7945 ח"ח 3, 8.
6. שטח התכנית: 491.309 דונם.
7. בעל הרקע: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית נתניה,
הימנותא, קק"ל, מדינת ישראל ואחרים.
8. יוזם התכנית: ועדה מקומית נתניה.
9. מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
10. עורב התכנית: ד"ר אריה נשר, אורי שידן - אדריכלים ומתכנני ערים.
11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט.

12. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 28 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית")
תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, (להלן: "התשריט"), וכן 4 גיליונות של
נספחים כמפורט להלן:

- נספח א' - נספח בינוי בקנ"מ 1:1250 (מחייב לנושא קוי בנין וגובה מבנים).
- נספח ב' - נספח של חתכים טיפוסיים עקרוניים.
- נספח ג' - נספח תחבורה.
- נספח ד' - לוחות איזון.
- נספח ה' - לוחות הקצאה.

כל מסמך ממסמכי התוכנית הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה. נספחים ב', ג', הם מנחים בלבד.

התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה טופוגרפית מצבית שהוכנה ע"י מודד מוסמך - "שריר - מודדים מוסמכים", מיום 24.3.1995.

בגוש 7940 חלקות 30, 34, 35, ההפרשים בין השטחים הרשומים במפת הגוש לשטחים המחושבים עולים על המותר, (כאשר מחשבים כל חלקה בנפרד). בחישוב שה"כ שטחי החלקות אין הפרש בשטחים.

13. יחס לתכניות אחרות:

על שטח תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400, לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן. תכנית מתאר מקומית נת/537, תכניות מפורטות נת/353, נת/2/353 ותרש"צ 1/14/3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

14. פירוט מונחים והגדרות:

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "יתקנות".

14.1. מונחים:

ועדה מקומית - ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ארקדה - מעבר מקורה לאורך חזית בנין הפונה לרחוב; בעל זיקת הנאה לצבור.

15. מטרות התכנית:

- 15.1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי ושטח למוסדות חינוך ותרבות לאזורי מגורים, בנייני ציבור, מוסדות, מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, מגרשים מיוחדים ומעברים להולכי רגל.
- 15.2. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי, זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- 15.3. קביעת טיפוסי מבנים למגורים.
- 15.4. קביעת זכויות ושטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי, מספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
- 15.5. התווית דרכים חדשות וכן הטיה והרחבה של דרכים מאושרות.
- 15.6. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה על פי חוק התכנון והבניה 1965 פרק ג' סימן ז'. ללא הסכמת בעלים.
- 15.7. הצעה לשלבי ביצוע.
- 15.8. קביעת קו בנין לדרך ארצית (כביש מס. 2) ל-100 מטר מציר הדרך, ולשנות בהתאם לתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמ"א 3).

16. שימושים ותכליות:

לא תשמש הקרקע בתכנית זו לכל תכלית שהיא אלא כפי המוגדר בטבלת שמושי הקרקע להלן:

טבלה מס. 1

טבלת שמושי קרקע אגם 3 נתניה				
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	מס. יח"ד	צפיפות יח"ד/ד'
אזור מגורים א'	11.506	2.34	46	4
אזור מגורים ב'	57.851	11.77	554	9.6
אזור מגורים ג'	27.224	5.54	343	12.6
אזור מגורים ג' מיוחד	22.032	4.48	410	18.6
סה"כ מגורים	118.613	24.13	1353	
אזור מסחרי	2.798	0.57		
תחנת דלק	2.463	0.50		
שטח למבני ציבור ש.ב.צ.	208.275	42.39		
אזור מסחרי מיוחד/ד.מוגן	7.699	1.57	*100	12.9
שטח ציבורי פתוח/ש.צ.פ.	23.377	4.76		
שביל להולכי רגל	1.166	0.24		
דרך משולבת	5.449	1.11		
דרך חדשה\מוצעת	53.624	10.92		
דרך קיימת\מאושרת	67.845	13.81		
סה"כ	491.309	100 %	1453	

* שווה ערך ל 100 מ"ר ליח"ד

17. הנחיות כלליות ותנאים לקבלת היתרי בניה:

17.1 פרטי העצוב והשפה האדריכלית לרבות חומרי גמר לחזיתות, יהיו אחידים למתחם תכנון שלם. (ראה תכנית חלוקה למתחמי תכנון בנספח א') תנאי להוצאת היתר בניה תהיה "תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי" באשור הועדה המקומית. התכנית תוגש לכל תחום התכנית או למתחמים או למגרשים בודדים, על פי הנחיות מהנדס העיר.

17.2. "תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי" תוכן בקנ"מ 1:500 ותכיל את הפרטים הבאים:

- א. גבהי 0,0 של הבניינים.
- ב. גבהים עקרוניים במגרש.
- ג. כניסות למגרשים וחניות.
- ד. חניות ושטחים פתוחים.
- ה. חניות תת קרקעיות וכניסה אליהן.
- ו. קווי בנין.
- ז. גובה קומות.
- ח. מס. יחידות בבניין.
- ט. פתרון ניקוז למגרשים.
- י. חתכים אופייניים בבניין.
- יא. קו בנין לפי קומות (במקומות שיש נסיגות).
- יב. חומרי גמר.
- יג. חזיתות רחוב אופייניות.
- יד. עקרונות שילוט רחוב.

18. הוראות אדריכליות:

תנאי לקבלת היתר בניה הנו מלוי אחר ההוראות המפורטות להלן

18.1 כללי

18.1.1 חיבור מערכות תשתית

- א. כל מערכות התשתית כגון: תקשורת, טל"כ, חשמל, מים, ביוב, קריאה ממוחשבת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות; אם בתחום המגרש ואם בתחום הרחוב. כל המערכות יותקנו ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- ב. במגרש פרטי לבניה שעוברת בו תשתית עירונית כגון קו ביוב, ניקוז וכדומה, על בעלי הזכויות במגרש להעתיק את הקווים הנ"ל כולל כל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים בהתאם להנחיות מהנדס העיר; וזאת על חשבון בעלי הזכויות בלבד.

18.1.2 מבני עזר לתקשורת, טל"כ, אשפה ומבני שנאים

- א. מערכת ריכוז והרחקת אשפה יתוכננו בתחום המגרשים. לא יותר מיקום מתקני אשפה בחזית הבנין.
- ב. מתקני גז, טל"כ תקשורת וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין. מקום המתקנים יתואם עם ספקי השירות והתשתית השונים.
- ג. מבני השנאים עבור חברת החשמל ימוקמו על פי המצוין בנספח הבנוי. יותר מקום חליפי למבני שנאים בתחום מגרשים פרטיים וזאת בתיאום עם מהנדס העיר ובאשור הועדה המקומית. תינתן זכות גישה לחדרי השנאים בתחום מגרשים אלו.
- ד. שטח חדרי שנאים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי תכנית זו. שטחים אלו יוגדרו כשטחי שירות בנוסף לשטחי השירות המוגדרים בטבלאות. יותר שטח שרות בס"ה עד- 900 מ"ר בכל תחום התוכנית לחדרי שנאים המשולבים עם חדרי ריכוז לתקשורת באישור מהנדס העיר.

18.1.3 קירות תומכים

קיר תומך בגובה העולה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים יחייב בנית מדרגת ביניים מגוננת המחלקת את הגובה.

18.1.4. גדרות

- א. גובה גדר בין שב"צ או שצ"פ ומגרש פרטי יקבע בהתאם להנחית מהנדס העיר.
- ב. גובה כולל לגדר בין מגרשים פרטיים יהיה עד 1.80 מ'.

18.2. מגורים

ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בנין מגורים שבתחום התוכנית. בנוסף על כך חלות הוראות בניה מיוחדות על טיפוס הבניה השונים המיועדים למגורים, כמפורט להלן על פי אזורי מגורים.

18.2.1. קווי בנין, מרווחים בין בנינים

- א. קווי הבנין הם כמצוין על גבי התשריט, נספח בינוי וטבלת הזכויות. במקרה שתירה בין אלה, יחליף התשריט קובע.
- ב. קו הבניין שלאורך הכבישים, כפי המצוין למעלה, מהווה קו בנין מחייב, אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התוכנית.

18.2.2. חומרי גמר

חומרי חיפוי בעלי גוונים בהירים ויהיו עמידים בפני השפעת מליחות ולחות חוף היס. חומרי גמר חייבים באשור מהנדס העיר.

18.2.3. גמלוני

גמלוני בניינים לא יהיו אטומים. חדר הפונה לגמלון יקבל פתח נוסף, ותותר בנית מרפסת בתחום קו הבניין.

18.2.4. גגות משופעים

- א. בגג רעפים יותר שיפוע עד 50%. שיאו של הגג לא יעלה על 3.00 מ' מפני תקרת הקומה העליונה. יותר שימוש בחלל גג רעפים; במידה וגובה חלל הגג יהיה מעל ל- 1.80 מ' ייכלל שטח זה במסגרת זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- ב. יותר גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי מתכת, וכן יותר גגות מקומרים.
- ג. לא יותרו ארגזי רוץ מעץ.

18.2.5. גג אופקי

- א. בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסת, יכוסה הגג באבן אריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- ב. תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, שיחובר ישירות, לתוך הדירה שמתחתיו. שטח זה יחושב כשטח עיקרי נוסף לאלו המופיעים בטבלת זכויות הבניה. בניה זו לא תחשב כבניית קומה נוספת.
- ג. פרטי עצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף והמערכת הסולרית. תובטח גישה חופשית לכל מערכות הגג מחדר המדרגות.

18.2.6. צנרות פרטיות לבתים

כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה ומיזוג אויר). תהיה פנימית בלבד.

18.2.7. קולטים ודודי שמש

דודי שמש יהיו בפרופיל נמוך. הדודים וקולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני מגג הבנין, או יותקנו בצמוד למישור הגג בגג משופע.

18.2.8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תתוכנן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

18.2.9. מסתורי כביסה

מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור עשוי חמרי בניה קלים. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו נראה מחזית המגרש. מתקן תליה חייב באישור הועדה המקומית.

18.2.10. מקלוט ומרחבים מוגנים

- א. מרחבים מוגנים לא יכללו בחישוב שטחים עיקריים על פי חוק התכנון והבניה.
- ב. מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו על פי הוראות הג"א.

18.2.11. פיתוח שטחי חניה

המעברים שבין טורי החניה שכתחום המגרש, יגוננו לנוי ולצל.

18.3. אזורי מגורים

סיכום אזורי המגורים בגבול התוכנית.

שטח בדונם	מס. יח"ד	מס. קומות	יעוד	מס. מגרש	אזור
11.506	46	1-2	מגורים	1-46	אזור א'
57.851	554	3-5	מגורים	47-52 56-67	אזור ב'
27.224	343	10 10-4	מגורים מגורים	53-55 68-69	אזור ג'
22.032	410	8-4	מגורים מסחר	101-105 107-109	אזור ג' מיוחד
118.613	1353				סה"כ

18.3.1. אזור מגורים א'

סימון בתשריט: צבע כתום

באזור זה מותרת בניה של יחידות דיור צמודות קרקע בקיר אחד משותף עד לגובה של שתי קומות.

זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 2.

טבלה מס. 2

כתום			זכויות בניה על פי מגרשים - אזור מגורים א'									
קווי בנין *			שטח בניה מרבי במ"ר				מס. יחיד	מס. קומות	יעוד	שטח בדונם	מס. מגרש	
צד	אח	קד	סה"כ	שרות		עיקרי						
				ת/ק	עילי	ת/ק						עילי
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.256	1	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	2	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	3	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	4	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	5	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	6	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	7	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	8	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	9	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	10	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	11	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	12	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	13	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	14	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	15	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	16	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	17	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	18	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	19	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	20	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	21	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	22	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	23	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	24	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	25	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	26	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	27	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	28	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	29	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	30	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	31	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	32	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	33	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	34	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	35	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	36	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	37	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	38	
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	39	

0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	40
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	41
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	42
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	43
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	44
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	45
0/3	6	5	305	100	25	**180	1	2	מגורים	0.250	46
			14030	4600	1150	8280	46			11.506	סה"כ

* כמסומן בתשריט
 ** תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, שיחובר ישירות, לתוך הדירה שמתחתיו. שטח זה יחושב כשטח עיקרי נוסף לאלו המופיעים בטבלת זכויות הבניה. בניה זו לא תחשב כבניית קומה נוספת.

18.3.1.1. כללי

- א. שטח מגרש מינימלי לבניה הינו 250 מ"ר.
- ב. שטח תכסית מרבית למגרש באזור מגורים א' הינו 50%.

18.3.1.2. פרגולות

תאושר בניית פרגולות על הקרקע ועל גג אופקי.

18.3.1.3. מרתפים מחסנים וממ"דים

א. תותר בניית מרתפים בתנאים הבאים:

1. המרתפים יהיו מתחת למפלס המהווה מפלס הכניסה הראשי למבנה כפי המצוין בתכניות הפיתוח לכל מגרש או משבצת קרקע.
2. גובהם נטו של המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 60 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
3. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהנ"ל.
4. המרתף ישמש רק לסעיפים הקבועים בחוק התכנון והבניה כשטחי שירות.
5. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.
- ב. יותר מיקום מחסנים בקומת קרקע, בשטח שלא יעלה על 5% משטח התכסית. שטח זה יחושב כשטח שרות.
- ג. כל יחידת מגורים מחויבת בממ"ד על פי תקן ומפרט הג"א.

18.3.1.4. חניות

- א. מקומות החניה למגורים יהיו בתחום המגרשים.
- ב. במגרשים 1-46 שייעודם מגורים צמודי קרקע, תקן החניה יהיה 2 ליחידת דיור בתחום המגרש. תותר חניה מקורה.
- ג. גובה תקרת חניה מרבי - 2.20 מ'.
- שטח מרבי ליחידת חניה - 20 מ"ר.

18.3.2. אזור מגורים ב'

סימון בתשריט: צבע תכלת
באזור זה מותרת בניה של יחידות דיור כבניה רוויה בגובה 3-5 קומות.
זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 3.

טבלה מס. 3

תכלת			זכויות בניה על פי מגרשים - אזור מגורים ב'									
קורי בנין*			שטח בניה מרבי במ"ר				מס. יח"ד	מס. קומות	יעוד	שטח בדונם	מס. מגרש	
צד	אח	קד	סה"כ	שרות		עיקרי						
				ת/ק	עילי	ת/ק						עילי
5	5	5	4,950	900	1350	**2700	27	3	מגורים	2.770	47	
5	5	5	4,200	600	1200	**2400	24	4	מגורים	2.957	48	
5	5	5	4,200	600	1200	**2400	24	4	מגורים	2.624	49	
5	5	5	4,950	900	1350	**2700	27	3	מגורים	2.807	50	
5	5	5	3,150	450	900	**1800	18	3	מגורים	3.064	51	
5	5	5	7,800	900	2300	**4600	46	5	מגורים	4.142	52	
5	10	5	8,850	400	2850	**5600	56	4	מגורים	5.406	56	
5	5	5	4,200	600	1200	**2400	24	4	מגורים	3.114	57	
5	5	5	4,200	600	1200	**2400	24	4	מגורים	2.569	58	
5	10	5	8,850	400	2850	**5600	56	4	מגורים	5.400	59	
5	10	5	8,850	400	2850	**5600	56	4	מגורים	5.485	60	
5	10	5	7,400	200	2400	**4800	48	4	מגורים	4.866	61	
5	5	5	5,600	800	1600	**3200	32	4	מגורים	3.310	62	
5	5	5	1,050	150	300	** 600	6	3	מגורים	0.918	63	
5	5	5	1,050	150	300	** 600	6	3	מגורים	0.920	64	
5	5	5	5,600	800	1600	**3200	32	4	מגורים	2.873	65	
5	5	5	4,200	600	1200	**2400	24	4	מגורים	2.435	66	
5	3	5	4,200	600	1200	**2400	24	4	מגורים	2.191	67	
			93,300	14050	27850	55400	554			57.851	סה"כ	

* כמסומן בתשריט

** תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, שיחובר ישירות, לתוך הדירה שמתחתיו. שטח זה יחושב כשטח עיקרי נוסף לאלו המופיעים בטבלת זכויות הבניה. בניה זו לא תחשב כבניית קומה נוספת.

18.3.2.1. כללי

- א. שטח מגרש מינימלי לבניה הינו 900 מ"ר.
- ב. שטח תכנית מרבי למגרש באזור מגורים ב' הינו 35%.
- ג. תותר קומת עמודים מפולשת, שטח הקומה יחושב כשטחי שרות. (כולל חדרי כניסה).

18.3.2.2. מרתפים, מקלטים, מרחבים מוגנים ומחסנים

- א. יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, מרחב מוגן, מחסן, חדרי מכונות והסקה. ח. טרנספורמציה, מעליות, חניות, מדרגות, ומחסנים פרטיים לדיירים (4 מ"ר ליח"ד).
- המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.
- ב. גובהם נטו של המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 60 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- ג. מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו על פי הוראות הג"א.

18.3.2.3. חניות

- א. חניה למגורים תהיה בתחום המגרש, תותר חניה תת קרקעית. שטח החניה העילית לא יעלה על 50% מהשטח הפנוי לפיתוח.
- ב. תקן חניה הנו 1.5 חניות ליחידת דיור. לפחות חניה אחת ליח"ד תהיה תת קרקעית.
- ג. במידה והמרתף ישמש למטרות חניה כבתי קומות, יותר קו בנין צדדי ואחורי "אפס" וקו בנין קדמי על פי תו סימון הדרך.
- קומת מרתף בקו בניין אפס לא תבלוט מעל פני קרקע סופיים באותו מקום, כפי המסומן בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- ד. גובה מרתף חניה מרבי יהיה 2.20 מ'.
- ה. במגרשים 56, 59, 60, 61, החניות העיליות לאורך שד' בן-צבי יהיו מתחת למהלך השדרה. בתחום שמעל לחניות אלו תינתן זיקת-מעבר לציבור ברוחב של לפחות 5.00 מ' מקו זכות הדרך, וזאת לאורך כל צדה המזרחי של שדרה. (ראה חתך מס 5A ונספח בינוני). שטחי חניה אלו לא יחשבו כחניה מקורה.

18.3.3. אזור מגורים ג'

סימון בתשריט: צבע צהוב

באזור זה מותרת בניה של יחידות דיוור בבניה רוויה עד לגובה של 10 קומות. זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 4.

טבלה מס. 4

קווי בנין*			שטח בניה מרבי במ"ר					מס. יח"ד	מס. קומות	יעוד	שטח בדונם	מס. מגרש
צד	אח	קד	סה"כ	שרות		עיקרי						
				ת/ק	עילי	ת/ק	עילי					
15/15	30	5	7,650	900	2250		** 4500	45	10	מגורים	3.058	53
15/15	30	5	7,650	900	2250		** 4500	45	10	מגורים	4.123	54
15/15	30	10	7,650	900	2250		** 4500	45	10	מגורים	4.228	55
*	*	*	18,100	2500	5200		**10400	104	10-4	מגורים	8.143	68
*	*	*	18,100	2500	5200		**10400	104	10-4	מגורים	7.672	69
			59150	7700	17150		34300	343			27.224	סה"כ

* כמסומן בתשריט

** תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, שיחובר ישירות, לתוך הדירה שמתחתיו. שטח זה יחושב כשטח עיקרי נוסף לאלו המופיעים בטבלת זכויות הבניה. בניה זו לא תחשב כבניית קומה נוספת.

18.3.3.1 כללי

א. שטח מגרש מינימלי לבניה הינו 3000 מ"ר.

ב. שטח תכסית מרבי למגרש באזור מגורים ב' הינו 35%.

ג. תותר קומת עמודים מפולשת, שטח הקומה יחושב כשטחי שרות. (כולל חדרי כניסה).

18.3.3.2 מרתפים, מקלטים, מרחבים מוגנים ומחסנים

א. יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, מרחב מוגן, מחסן, חדרי מכונות והסקה. ח. טרנספורמציה, מעליות, חניות, מדרגות ומחסנים פרטיים לדיירים (4 מ"ר ליח"ד). המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.

ב. גובהם נטו של המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 60 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

ג. מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו על פי הוראות הג"א.

18.3.3.3 חניות

- א. חניה למגורים תהיה בתחום המגרש, תותר חניה תת קרקעית. שטח החניה העילית לא יעלה על 50% מהשטח הפנוי לפיתוח.
- ב. תקן חניה הנו 1.5 חניות ליחידת דיור. לפחות חניה אחת ליח"ד תהיה תת קרקעית.
- ג. במידה והמרתף ישמש למטרות חניה בבתי קומות, יותר קו בנין צדדי ואחורי "אפס" וקו בנין קדמי על פי תו סימון הדרך. קומת מרתף בקו בניין אפס לא תכלוט מעל פני קרקע סופיים באותו מקום, כפי המסומן בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- ד. גובה מרתף חניה מרבי יהיה 2.20 מ'.
- ה. במגרש 55, החניות העיליות לאורך שד' בן-צבי יהיו מתחת למהלך השדרה. בתחום שמעל לחניות אלו תינתן זיקת מעבר לציבור ברוחב של לפחות 5.00 מ' מקו זכות הדרך, וזאת לאורך כל צדה המזרחי של שדרה. (ראה חתך מס 5A ונספח בינוי). שטחי חניה אלו לא יחשבו כחניה מקורה.

18.3.3.4 דרישות אקוסטיות למניעת רעש מגשר נטר כביש מס. 13; מגרשים מס. 53, 54, 55.

- א. הבינוי במגרשים 53, 54, 55, שמצפון לכביש מס. 13 יהיה לגובה של 10 קומות, בקו בנין של 30 מ' מגבול זכות הדרך. המיגון האקוסטי יבוצע במבנה עצמו, תוך שימוש באלמנטים אקוסטיים כגון מעקות אטומים למרפסות, חלונות עם זיגוג אקוסטי וכו'.
- ב. בחלק הדרומי של כביש מס. 13 (גבול דרומי של הת.ב.ע.) הגובל במבנים הקיימים יוקם מיגון אקוסטי בגובה עד 5 מ' מעל מפלס הגשר. (ראה לעניין זה חוות דעת אקוסטית לגשר נטר מס. LI1035). מסמכי הביצוע של כביש מס. 13 (תוכניות הגשה) יכללו נספח ביצוע מגון אקוסטי אשר יקבע את הגובה הסופי, הצורה, החומרים, הצבעים וכו' של מחסומי הרעש. חייב באשור מהנדס העיר.

18.3.4. אזור מגורים ג' מיוחד
 סימון בתשריט: צבע כתום תחום בכתום כהה
 באזור זה מותרת בניה של יחידות דיור בבניה רוויה עד לגובה של 8 קומות.
 הבינוי כולל קומה ראשונה מסחרית וארקדה על פי המפרט לעיל.
 זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 5.

טבלה מס. 5

כתום בכתום כהה			זכויות בניה על פי מגרשי - אזור מגורים ג' מיוחד										
שטח בניה מרבי במ"ר						מס. יח"ד	מס. קומו	יעוד	שטח בדונם	מס. מגרש			
קווי בנין*			מסחר		מגורים								
צד	אח	קד	סה"כ	שרות	עקרי	שרות		עקרי					
						ת/ק	עלי						
10/.5	5	3.5	9650	50	200	2500	1300	**5600	56	8-6	מגורים	3.500	101
5/.5	5	3.5	11790	240	800	2500	2750	**5500	55	5	מגורים	3.258	102
5/.5	5	3.5	10050	150	500	2500	2300	**4600	46	5	מגורים	2.394	103
3/ 0	.5	0	11755	105	350	3500	2600	**5200	48	8-4	מגורים	2.049	104
3/ 0	.5	0	11755	105	350	3500	2600	**5200	48	8-4	מגורים	2.048	105
5/.5	5	3.5	10050	150	500	2500	2300	**4600	46	5	מגורים	2.371	107
5/.5	5	3.5	11790	240	800	2500	2750	**5500	55	5	מגורים	2.944	108
10/.5	5	3.5	9650	50	200	2500	1300	**5600	56	8-6	מגורים	3.468	109
			86490	1090	3700	22000	17900	41800	410			22.032	סה"כ

* כמסומן בתשריט
 ** תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, שיחובר ישירות, לתוך הדירה
 שמתחתיו. שטח זה יחושב כשטח עיקרי נוסף לאלו המופיעים בטבלת זכויות הבניה.
 בניה זו לא תחשב כבניית קומה נוספת.

18.3.4.1. כללי

- א. שטח מגרש מינימלי לבניה הינו 2000 מ"ר.
- ב. שטח תכסית מרבי למגרש באזור מגורים ב' הינו 40%.
- ג. תותר קומת עמודים מפולשת, שטח הקומה יחושב כשטחי שרות. (כולל חדרי כניסה).

18.3.4.2. מרתפים, מקלטים, מרחבים מוגנים ומחסנים

- א. יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, מרחב מוגן, מחסן, חדרי מכונות והסקה. ח. טרנספורמציה, מעליות, חניות, מדרגות, ומחסנים פרטיים לדיירים (4 מ"ר ליח"ד).
- המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.
- ב. גובהם נטו של המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלט תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 60 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- ג. מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו על פי הוראות הג"א.

18.3.4.3. חניות

א. חניה למגורים תהיה בתחום המגרש, תותר חניה תת קרקעית. במגרשים 101, 102, 103, 107, 108 ו-109, יותר שטח לחניות עליות כך שיוותר שטח פנוי לפתוח של לפחות 25% מהשטח הלא מבונה במגרש.

ב. תקן חניה הנו 1.5 חניות ליחידת דיור. לפחות חניה אחת ליחיד תהיה תת קרקעית.

ג. במידה והמתף ישמש למטרות חניה בבתי קומות, יותר קו בנין צדדי ואחורי "אפס" וקו בנין קדמי על פי תו סימון הדרך. קומת מתף בקו בניין אפס לא תבלוט מעל פני קרקע סופיים באותו מקום, כפי המסומן בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

ד. גובה מתף חניה מרבי יהיה 2.20 מ'.

ה. במגרשים 101, 109, החניות העיליות לאורך שד' בן-צבי יהיו מתחת למהלך השדרה. בתחום שמעל לחניות אלו תינתן זיקת מעבר לציבור ברוחב של לפחות 5.00 מ' מקו זכות הדרך, וזאת לאורך כל צדה המזרחי של שדרה. (ראה חתך מס 5A ונספח בינוי). שטחי חניה אלו לא יחשבו כחניה מקורה.

18.3.4.4. עקרונות בנוי

א. שדרה (סביב כביש מס. 2)

1. הבניינים במגרשים 101, 102, 103, 107, 108 ו-109, יכללו ארקה ברוחב של 3.00 מ' ובגובה מעל מפלס כניסה של 5.00 מ'. הארקה תבנה בחזית הרחוב לכל ארכה, ותפנה לרחובות ניצבים ככל המתחייב להשלמת כל בנין. בשטח זה תירשם זכות מעבר לציבור. זיקת הנאה למעבר תירשם בטאבו. המבנים יתוכננו בקו בנין קדמי מחייב של 3.50 מ' לחזית המסחרית, ובקו בנין קדמי מחייב 0.5 מ' לארקה.
2. כל אחד ממגרשים 101 ו-109 יכילו מגדל של 8 קומות בחזית שד' בן-צבי והשדרה המרכזית - כביש מס. 2. אלו יהוו את "שער הכניסה" האדריכלי לשכונה.

ב. ככר (סביב מגרש מס. 312)

1. במגרשים 104, 105, בניה מדורגת לכיוון הכיכר הכוללת 4 קומות מגורים ע"ג קומה מסחרית, ומגדל בין 8 קומות הפונה לכביש מס. 6. קו הבנין העילי בבניה המדורגת ייסוג 2.50 מ' בכל קומה. (ראה נספח הבינוי וחתך אופייני).
2. במגרשים 104, 105, חזית דירה הפונה לציר המוביל לקרית החינוך תכלול מרפסת בולטת ברוחב של 2.50 מ' בכל דירה. לא תותר חזית אטומה הפונה לציר.
3. קומת הקרקע של המבנים הפונים לכיכר, במגרשים 104, 105, תכיל ארקה ברוחב של 5.00 מ' ובגובה של 5.00 מ' מעל מפלס הכניסה. בשטח זה תירשם זכות מעבר לציבור. זיקת הנאה למעבר תירשם בטאבו. המבנים יתוכננו בקו בנין קדמי מחייב של 5.50 מ' לחזית המסחרית, ובקו בנין קדמי מחייב 0.5 מ' לארקה.

18.3.4.5. חזית מסחר

א. החזית המסומנת בתשריט קו סגול היא חזית מסחרית הכוללת ארקדה כמפורט בסעיף 18.3.4.4. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי תכלית מסחרית.

ב. לבניינים במגרשים 104,105, תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע מאחורי הארקדה, לכל אורך החזית הפונה לכיכר (מגרש 312). שטח המסחר יהיה כמצוין בטבלה מס. 5.

ג. במגרשים 101, 102, 103, 107, 108 ו-109, תותר חזית מסחרית בשטח קומת הקרקע הפונה לארקדה. שטח המסחר יהיה כמצוין בטבלה מס. 5.

ד. תותר קומת גלריה לכל חזית. שטח הגלריה יחשב כשטח עיקרי לצרכי קביעת זכויות בניה.

ה. התכליות המותרות יכללו: חנויות מזון קמעוניות, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, בתי אוכל, כולל קיוסקים ובתי קפה, חנויות ביגוד והנעלה, רהיטים, צעצועים, גלנטריה, וכיו"ב. בנקים, סניפי דואר, בתי מרקחת וחנויות אשר אינן גורמות מטרח לדירות. שמושים אלו כפופים לכל חוקי העזר העירוניים הנוגעים להם.

ו. יינתנו פתרונות לנושאי השילוט והסורגים בחזית מסחרית בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

18.4. אזור מסחר

סימון בתשריט: צבע אפור

באזור זה מותרת בניה של מבנים לתכלית מסחר לגובה של 2 קומות. זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 6.

טבלה מס. 6

אפור			זכויות בניה על פי מגרשים - אזור מסחר								
צד	אח	קד	סה"כ	שטח מרבי לבניה במ"ר				מס. קומות	יעוד	שטח בדונם	מס. מגרש
				עיקרי		שרות					
				ת/ק	עילי	ת/ק	עילי				
*	*	*	1200	300	300		600	2	מסחר	1.399	402
*	*	*	1200	300	300		600	2	מסחר	1.399	403
			2400	600	600		1200			2.798	סה"כ

* כמסומן בתשריט

18.4.1. כללי

א. שטח מגרש מינימלי לבניה הינו 1300 מ"ר.

ב. שטח תכסית מרבי למגרש באזור מסחר הינו 40%.

ג. התכליות המותרות יכללו: חנויות מזון קמעוניות, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, בתי אוכל, כולל קיוסקים ובתי קפה, חנויות ביגוד והנעלה, רהיטים, צעצועים, גלנטריה, וכיו"ב. בנקים, סניפי דואר, בתי מרקחת וחנויות אשר אינן גורמות מטרד לדירות. שמושים אלו כפופים לכל חוקי העזר העירוניים הנוגעים להם.

ד. יינתנו פתרונות לנושאי השילוט והסורגים בחזית מסחרית בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

ה. במגרש 312 שייעודו שצ"פ, תותר הקמת מסעדה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.

18.4.2. חניה

א. במגרשים 402, 403, המיועדים למסחר, תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש.

ב. שטח מסחרי יחויב ע"פ תקן חניה למקום חניה לכל 40 מ"ר מסחר, ומקום אחד לפריקה וטעינה לכל 250 מ"ר מסחר.

18.4.3. מרחב מוגן

מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו כפי המתחייב על פי הוראות הג"א.

18.5. תחנת הדלק

סימון בתשריט: פסוס אלכסוני צהוב אפור באזור זה מותרת בניה של מבנים לתכלית תחנת דלק עירונית ומסחר לגובה של 2 קומות. זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 7.

טבלה מס. 7

אפור צהוב			זכויות בניה על פי מגרשים - אזור תחנת דלק								
צד	אח	קד	סה"כ	שטח מרבי לבניה במ"ר				מס. קומות	יעוד	שטח בדונם	מס. מגרש
				שרות		עיקרי					
				ת/ק	עילי	ת/ק	עילי				
10/5	10	5	330	150	30		150	2 1	מסחר ת.דלק	2.463	401
			330	150	30		150			2.463	סה"כ

* כמסומן בתשריט

18.5.1. כללי

- א. שטח מגרש מינימלי לבניה הינו 2400 מ"ר.
- ב. שטח תכנית מרבי למגרש באזור מסחר הינו 40%.
- ג. תכנון תחנת הדלק העירונית הנו על בסיס ת.מ.א. 18 לתחנות תדלוק עירוניות, דרגה א', בדרך עורקית עירונית.
- ד. התכליות המותרות יוגבלו לשירותי דרך בלתי מזהמים כגון: חלקי חילוף בסיסיים, חנות מזון קמעונית וכו'. לא יותרו מתקנים לסיכה, לתיקון תקרים, חשמלאות רכב, ומתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצבעות, לתיקון קפיצים ולבדיקות של רכב ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים.
- ה. במגרש 401 שיעודו תחנת דלק עירונית, תותר בנית שטח מסחרי של עד 180 מ"ר. תותר תכלית שימוש אשר אינו גורם מטרד לדירות המגורים.
- ו. שטחי הגגון מעל המשאבות לא יחשבו במסגרת שטחי שרות.
- ז. במסגרת פיתוח שטח יש לבצע הפרדה בין מבנה המגורים מדרום לתחנה, במגרש מס. 61.

18.5.2. חניה וסידורי תנועה

- א. במגרש 401 תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש.
- ב. על פי תקן חניה, שטח מסחרי מחויב במקום חניה לכל 40 מ"ר מסחר, ומקום אחד לפריקה וטעינה.
- ג. יהיה מקום לפחות 4 כלי רכב להמתנה לפני אי המשאבות הראשון בכוון הנסיעה.
- ד. במגרש מס. 401 החניות העיליות או לחליפין, נתיב גישה פנימי לאורך שד' בן-צבי יהיו מתחת למהלך השדרה. בתחום שמעל לחניות אלו תינתן זיקת מעבר לציבור ברוחב של לפחות 5.00 מ' מקו זכות הדרך, וזאת לאורך כל צדה המזרחי של שדרה. (ראה חתך מס 5A ונספח בינוי). שטחי חניה אלו לא יחשבו כשטחי חניה מקורה.

18.5.3. מרחב מוגן

- א. מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו כפי המתחייב על פי הוראות הג"א.

18.6. שטח לבנייני צבור (שב"צ)

סימון בתשריט: צבע חום תחום בחום כהה
 באזור זה מותרת בניה של מבנים לשימוש הצבור לגובה מרבי של 4 קומות ע"ג קומת
 עמודים. כמו כן תותר בנית מתקני מים כגון בארות ומבני משאבות.
 זכויות בניה ושימושים לאזור מוגדרים בטבלה מס. 8.

טבלה מס. 8

חום תחום בחום כהה				זכויות בניה על פי מגרשים - שטח לבנייני ציבור							
קווי בנין*			שטח מרבי לבניה במ"ר				מס. קומות	תכלית	שטח בדונם	מס. מגרש	
צד	אח	קד	סה"כ	שרות מ"ר		עיקרי					
				ת/ק	עילי	ת/ק					עילי
5/5	5	5	1800		600		1200	2	גן ילדים	1.502	201
5/5	5	5	1950		650		1300	2	ת. לאס ולילד	1.662	202
5/3	3	5	1500		500		1000	2	מעון יום	1.286	203
3/0	10	5	510		170		340	2	מועדון נוער	0.426	204
5/5	5	5	675		225		450	2	מוסד דת	0.568	205
5/5	5	5	690		230		460	2	מוסד דת	0.581	206
5/5	30	10	1800		600		1200	2	מעון יום	1.524	207
5/5	5	20	25200	4200	4200		16800	** 4	בי"ס יסודי	10.529	208
5/5	3	5	1800		600		1200	2	גן ילדים	1.504	209
*	*	*	73500	12250	12250		49000	** 4	קרית חינוך	49.004	210
150/10	40	5	100500	16750	16750		67000	** 4	קרית חינוך	67.187	211
10/5	0	30	855		285		570	2	מוסד דת	0.722	212
5/5	3	5	1500		500		1000	2	מעון יום	1.258	213
3/5	3	5	2170		870		1300	** 3	מרכז לקשיש	1.093	214
5/3	3	5	1800		600		1200	2	גן ילדים	1.542	215
3/5	3	5	7500	1250	1250		5000	** 4	מרפאה	3.163	216
0/5	10	5	11550	1925	1925		7700	** 4	בי"ס סיני	4.839	217
*	*	*	45000	7500	7500		30000	** 4	מתנ"ס כ. ערוני	30.748	218
3/5	5	5	1800		600		1200	** 2	מועדון נוער	1.519	219
5/10	10	5	3300		1200		2100	** 4	בי"ס שפירא	20.974	220
5/10	10	5	12000	2000	2000		8000	** 4	משטרה	6.644	700
			297400.00							208.275	סה"כ

* כמסומן בתשריט
 ** נתן לבנות ע"ג עמודים

18.6.1 כללי

א. שטח תכסית מרבי למגרש באזור שב"צ הינו 45%.

ב. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ומיקום הבנין יהיה בהתאם למוצע
 בנספח הבנוי.

ג. לא יוצאו התרי בניה לשטח השב"צ טרם אישור תכנית לפיתוח ועיצוב
 אדריכלי לכל אחד מהמגרשים 210, 211, 218, ו220. תוכנית זו
 תכלול חלוקה למתחמים שעל פיה ניתן יהיה לחלק את המגרשים.

ד. יותר שינוי בתכליות המגרשים הציבוריים באישור הועדה המקומית.

ה. למבנה ציבור הגובל בשצ"פ לא תותר בניית גדר בגובה של יותר מ-1.00 מ' מעל פני הקרקע בצמוד. כל גדר גבוהה מזו תהיה גדר שבכה.

ו. תותר קומת עמודים מפולשת, על פי המסומן.

18.6.2. חניה

א. על פי תקן, מספר החניות בש.ב.צ. יחושב על בסיס חניה אחת לכל 40 מ"ר בנין ציבורי.

ב. תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרשים שייעודם למבני ציבור.

ג. במגרש 207, החניות העיליות לאורך שד' בן-צבי יהיו מתחת לשדרה שלאורך שד' בן-צבי. תינתן זיקת מעבר לציבור בשדרה מעל.

18.6.3. מרחב מוגן

מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו כפי המתחייב על פי הוראות הג"א.

18.6.4. הוראות על פי מגרשים

א. במגרשי קריות החינוך (מגרשים 210, 211) ניתן לשלב מתניינים.

ב. יש לשמר את ערכי הטבע בוואדי העובר במגרשים 210, 218, ולפתוח במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח לקריות החינוך שיוקמן בעתיד. לשטח זה תהיה זיקת הנאה לציבור וגישה לאורך כביש מס. 15.

ג. יש לשמר על העצים הקיימים במגרשים 210, 211, ולשלבם במסגרת תוכנית לפיתוח שטח לאורך הוואדי.

ד. במגרש מס. 218 שייעודו מרכז תרבות, נוער וספורט, יוקמו מגרשי ספורט, נופש ומרכז תרבות ואומנויות עירוני. יש לתכנן תוכנית פיתוח שתשלב את הוואדי בתחום התכנית.

ה. מגרש מס. 211:

1. במגרש יבנו שתי קריות חינוך עירוניות ומרכז ספורט לבתי הספר. כביש שרות (מגרש מס. 5033) יבנה לאורכו, בתוך זכות הדרך של כביש ארצי מס. 2.

2. תכנון קרית החינוך:

- מסמכי הביצוע של קרית החינוך (תוכנית פיתוח ותוכניות הגשה) יכללו נספח ביצוע אקוסטי אשר יקבע את הגובה הסופי, הצורה, החומרים, הצבעים וכו' - של מחסומי הרעש ואת פרטי הטיפול האקוסטי במבנים (על פי צורך). התכניות והפתרונות האקוסטיים יהיו באשור הוועדה מקומית.

- פתחי כיתות הלימוד יהיו בהתאם לנספח האקוסטי.

- פונקציות לא רגישות כמו מבני הנהלה, משרדים, פרודורים מגרשי ספורט וכו', ימוקמו לאורך התזית המזרחית של קרית החינוך.

3. דרישות אקוסטיות לתכנון קרית החינוך

לאורך כביש השרות מס. 5033 יוקם קיר אקוסטי בתחום הדרך בגובה עד 5 מ' מעל מפלס הדרך, במרחק של כ-10 מ' מקו הבניין המתוכנן. (ראה חתכים אקוסטיים). מחסום זה יעניק הגנה לשטח הפתוח של מתחם קרית החינוך ולקומות הראשונות של מבני הכיתות.

4. במגרש יותר מעבר לשני קווי ניקוז מרכזיים של התוכנית (ראה ניספח בינוי).

5. בצידו הדרומי של המגרש קימת ברכה טבעית אשר יש לשמרה על פי הוראות הרשות המקומית ולשלב בה במסגרת תוכנית לפיתוח שטח קרית החינוך הכלל עירונית במקום.

ו. במגרש 208 שייעודו בי"ס יסודי, יקבע שביל להולכי רגל בעל זיקת הנאה לצבור ברחב 4.00 מ', שיקשור את השדרה (כביש מס. 2) והגנה (מגרש מס. 309). מיקומו הסופי של השביל יקבע במסגרת בתכנון בית הספר.

ז. במגרש 216 שייעודו מרפאה, הנחיות התכנון תהינה על פי הוראות משרד הבריאות.

18.7. שטח לאזור מסחר מיוחד - לתכלית דיור מוגן
סימון בתשריט: צבע אפור תחום באפור כהה
באזור זה מותרת בניית מבנה שימש כדיור מוגן, לגובה מרבי של 5 קומות ע"ג קומת עמודים. זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 10.

טבלה מס. 10

אפור תחום באפור כהה			זכויות בניה לאזור מסחר מיוחד - דיור מוגן								
קווי בניין*			שטח מרבי לבניה במ"ר				מס. קומות	תכלית	שטח בדונם	מס. מגרש	
צד	אח	קד	סה"כ	שרות		עיקרי					
				ק/ת	עילי	ק/ת					עילי
5/5	5	5	16100	2300	2300		11500	5 **	ד/מוגן	7.699	600
			16100	2300	2300		11500			7.699	סה"כ

* כמסומן בתשריט
** נתן לבנות ע"ג עמודים

18.7.1. חניה

- א. תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרש שתכליתו דיור מוגן. תקן החניה הנו חניה אחת ליח"ד.
- ב. במידה והמרתף ישמש למטרות חניה, יותר קו בניין צדדי ואחורי "אפס" וקו בניין קדמי על פי תו סימון הדרך. קומת מרתף בקו בניין אפס לא תכלוט מעל פני קרקע סופיים באותו מקום, כפי המסומן בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

18.7.2. מרחב מוגן

מקלטים ומרחבים מוגנים יתוכננו כפי המתחייב על פי הוראות הג"א.

18.8. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

סימון בתשריט: שצ"פ - צבע ירוק

באזור זה מותרים התכליות המפורטות בתכנית מתאר נת/7/400 זכויות בניה לאזור מוגדרים בטבלה מס. 11.

טבלה מס. 11

ירוק			זכויות בניה - שטח ציבורי פתוח								
קווי בנין *			שטח מרבי לבניה במ"ר			מס. קומות	שמוש מותר	תכלית	שטח בדונם	מס. מגרש	
צד	אז	קד	סה"כ	שרות							עיקרי
				ק/ת	עילי						
10	30	20	150	40	10	100	1	מסחרי-מסעדה	שצ"פ	0.423	303
									שצ"פ	8.205	309
									שצ"פ	2.231	312
									שצ"פ	1.578	313
									שצ"פ	0.679	314
5/5	10	10	15		3	12	1	מסחרי-קיוסק	שצ"פ	9.233	318
									שצ"פ	1.028	320
			165	40	13	112			23.377	סה"כ	

* לפי מסומן בתשריט

18.8.1. כללי

בשטח ציבורי פתוח תותר בניית מתקנים לספורט, לשעשועים, לצל ולנוי; מבני אחזקה ושרות, מבני שנאים, מרכזוני חלוקת דואר, שירותים ציבורים, חניה תת קרקעית ועילית, קיוסקים ובתי קפה. הבניה בכפוף לאישור הועדה המקומית.

18.8.2. הוראות על פי מגרשים

א. בשטח השדרה (מגרשים מס. 314, 313) ישולבו שטחי ריצוף ועצים על בסיס חתך השדרה.

ב. מגרשים 315, 316, שייעודם ש.צ.פ. יתוכננו כדרכי גישה למעבר תת קרקעי להולכי רגל, העובר תחת כביש שדרות בן צבי. (ראה תוכנית בינוי). המעבר התת קרקעי יקשר את שכונת "אגם 3" עם השכונה המתוכננת ממערב לשדרות בן-צבי.

ג. שטחי הש.צ.פ. העוברים מצפון לדרום לאורך התוכנית יוצרים ציר מעבר להולכי רגל ואופניים. ציר ירוק זה יש לשמר במסגרת תוכנית פיתוח שטח אשר תכלול את המגרשים: 318, 313, 309, 306, 305, 304, 303 ומגרש 208 (שב"צ).

18.8.3. בניה לשימוש מסחרי

א. במגרש 318 תותר בניית קיוסק בשטח עקרי של 12 מ"ר.

ב. במגרש 312 תותר בניית בית קפה או מסעדה, בשטח עקרי של 100 מ"ר.

ג. בתחום המעבר התת קרקעי במגרש 314 יותרו להקמה שטחי מסחר בהיקף כולל עד 200 מ"ר. זאת על פי תכנית בנוי ובאשור הועדה המקומית.

18.9. שביל להולכי רגל

סימון בתשריט: צבע ירוק תחום באדום באזור זה מותר מעבר תשתיות כנדרש. המגרשים באזור מוגדרים בטבלה מס. 12.

טבלה מס. 12

ירוק תחום באדום	שביל להולכי רגל	
	מס. מגרש	שטח בדונם
שביל	0.088	304
שביל	0.071	306
שביל	0.263	307
שביל	0.125	308
שביל	0.165	310
שביל/מדרגות	0.090	315
שביל/מדרגות	0.063	316
שביל	0.213	317
שביל	0.088	319
	1.166	סה"כ

18.8.1. כללי

בשטח ציבורי פתוח תותר בניית מתקנים לספורט, לשעשועים, לצל ולנוי; מבני אחזקה ושרות, מבני שנאים, מרכזוני חלוקת דואר, שירותים ציבוריים, חניה תת קרקעית ועילית, קיוסקים ובתי קפה. הבניה בכפוף לאישור הועדה המקומית.

18.8.2. הוראות על פי מגרשים

א. בשטח השדרה (מגרשים מס. 314, 313) ישולבו שטחי ריצוף ועצים על בסיס חתך השדרה.

ב. מגרשים 315, 316, שייעודם ש.צ.פ. יתוכננו כדרכי גישה למעבר תת קרקעי להולכי רגל, העובר תחת כביש שדרות בן צבי. (ראה תוכנית בינוי). המעבר התת קרקעי יקשר את שכונת "אגם 3" עם השכונה המתוכננת ממערב לשדרות בן-צבי.

ג. שטחי הש.צ.פ. העוברים מצפון לדרום לאורך התוכנית יוצרים ציר מעבר להולכי רגל ואופניים. ציר ירוק זה יש לשמר במסגרת תוכנית פיתוח שטח אשר תכלול את המגרשים: 318, 313, 309, 306, 305, 304, 303, ומגרש 208 (שב"צ).

18.8.3. בניה לשימוש מסחרי

א. במגרש 318 תותר בניית קיוסק בשטח עקרי של 12 מ"ר.

ב. במגרש 312 תותר בניית בית קפה או מסעדה, בשטח עקרי של 100 מ"ר.

ג. בתחום המעבר התת קרקעי במגרש 314 יותרו להקמה שטחי מסחר בהיקף כולל עד 200 מ"ר. זאת על פי תכנית בנוי ובאשור הועדה המקומית.

18.9. שביל להולכי רגל

סימון בתשריט: צבע ירוק תחום באדום באזור זה מותר מעבר תשתיות כנדרש. המגרשים באזור מוגדרים בטבלה מס. 12.

טבלה מס. 12

ירוק תחום באדום	שביל להולכי רגל	
	שטח בדונם	מס. מגרש
שביל	0.088	304
שביל	0.071	306
שביל	0.263	307
שביל	0.125	308
שביל	0.165	310
שביל/מדרגות	0.090	315
שביל/מדרגות	0.063	316
שביל	0.213	317
שביל	0.088	319
	1.166	סה"כ

18.10. שטח לדרך משולבת
 סימון בתשריט: פספוס אלכסוני ירוק אדום.
 באזור זה יתוכננו שטחי חניה, גנון ורצוף בשלוב עם זרכי מעבר לרכב.
 המגרשים באזור מוגדרים בטבלה מס. 13.

טבלה מס. 13

ירוק אדום	דרך משולבת	
	שטח בדונם	מס. מגרש
תכלית		
דרך משולבת	0.360	301
דרך משולבת	0.332	302
דרך משולבת	3.892	305
דרך משולבת	0.865	311
	5.449	סה"כ

18.10.1. דרך משולבת תגונן ותרצף באבן ריצוף או אבן טבעית או גרנוליט.
 יותר בה מעבר רכב למגרשי חניה פרטיים סמוכים ובתנאי שהרוחב לא
 יקטן מ- 5.00 מ' ואורך הגישה לרכב לא יעלה על 40.00 מ'.

18.11. שטח לדרך חדשה
 סימון בתשריט: צבע אדום.
 באזור זה יתוכננו דרכים חדשות ושטחי חניה בתחום הצבור כפי המצוין בנספח
 בנוי ומוגדר בנספח תחבורה.
 המגרשים באזור מוגדרים בטבלה מס. 14.

טבלה מס. 14

אדום	דרך חדשה \ מוצעת	
	שטח בדונם	מס. מגרש
	5.866	500
	2.750	502
	8.104	504
	5.137	505
	5.903	511
	3.352	513
	6.759	515
	2.834	523
	4.421	5032
	1.888	5061
	1.888	5062
	4.722	5231
	53.624	סה"כ

18.12. שטח לדרך קיימת
סימון בתשריט: צבע חום בהיר.
באזור זה קיימות דרכים ושטחי חניה בתחום הצבור כפי המצוין בנספח
בנוי ומוגדר בנספח תחבורה.
המגרשים באזור מוגדרים בטבלה מס. 15.

טבלה מס. 15

חום בהיר	דרכים קיימות / מאושרות	
	שטח בדונם	מס. מגרש
	0.048	501
	12.310	512
	10.962	520
	12.675	5034
	31.850	5033
67.845	סה"כ	

19. הסדרי תנועה:

- 19.1. מיקום צומת כביש 13 וכביש 15 מבוטס על מרחקי הקטעים בין הצמתים
לאורך כביש 13, על פי הפרוט הבא:
- קטע דרך שרות - צומת כביש 15 = 120 מ'.
- קטע צומת כביש 15 - כביש 1 = 220 מ'.
19.2. הצמתים בין הרחובות 13 ו 15, 1, 2, 17, ירומזרו במקביל לאכלוס
השכונה. מועד התקנת הרמזורים יקבע על פי קצב האכלוס ע"י משרד
התחבורה. נתן לתכנן את תפעול הרמזורים בשלושת הצמתים בתאום
גל ירוק.

20. היטל השבחה:

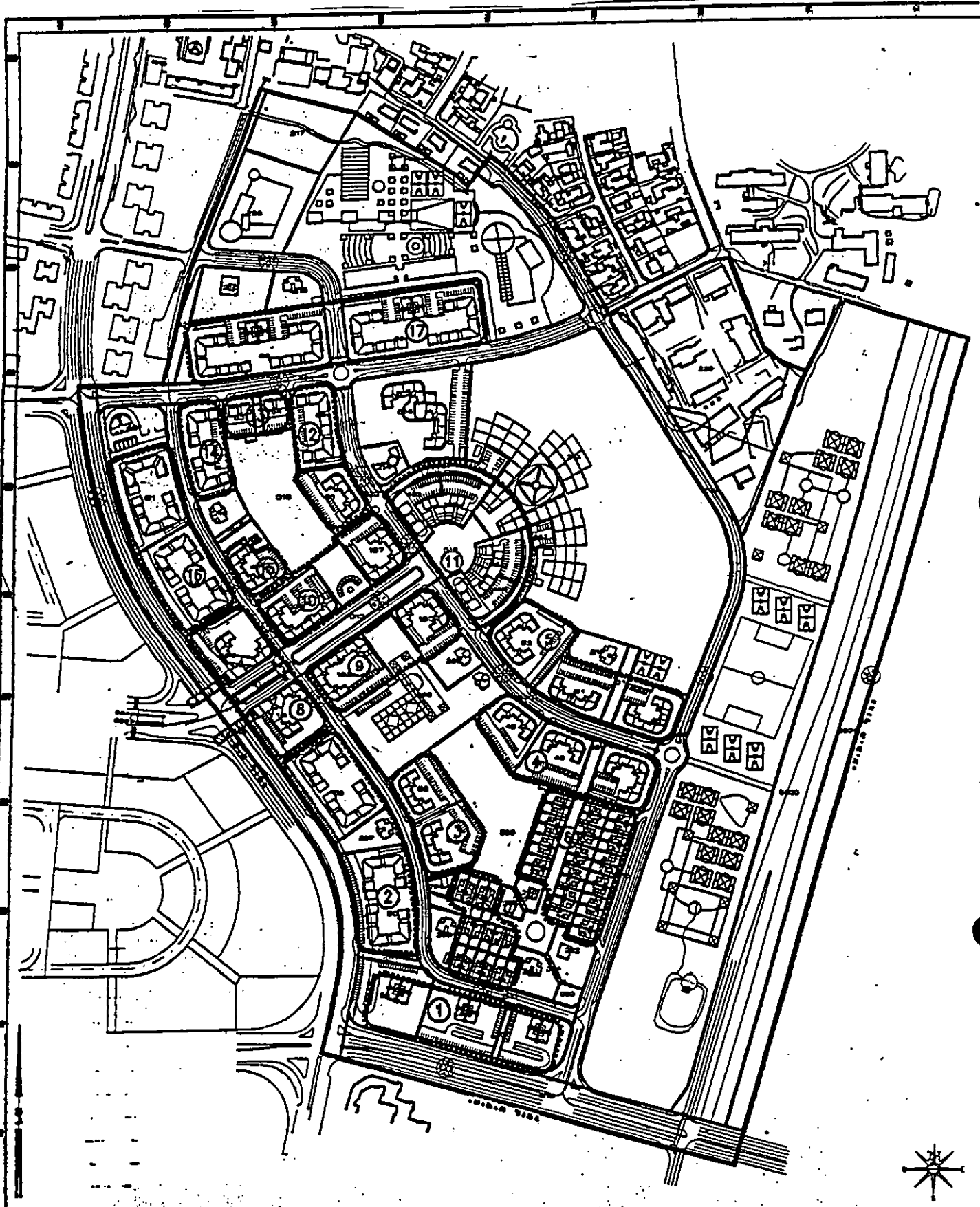
- 20.1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
20.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה
המגיע באותה שעה כשל אותו מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום
בהתאם להוראות החוק.

21. הקצאת שטחים לצרכי ציבור ורישום:

- 21.1. השטחים לצרכי ציבור יוקצו במסגרת לוחות האיזון ולוחות הקצאה
לעיריית נתניה, וירשמו על שמה ללא תמורה.
21.2. רישום הבעלות ע"ש העירייה יראה כהפקעה ללא תמורה בהתאם לסעיף
190 א' לחוק התכנון והבניה.
21.3. מכח התוכנית ועל פי לוחות האיזון ולוחות ההקצאה תירשם בלשכת רישום
המקרקעין הבעלות לגבי שטחי הציבור ע"ש העירייה. עם רישום הבעלות
כאמור לעיל תירשם הערה כמפורט להלן: "רישום הבעלות ע"ש העירייה
יראה כהפקעה ללא תמורה בהתאם לסעיף 190 א' לחוק התכנון והבניה".
21.4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם העירייה,
במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת, כאמור בסעיפים 21.1, 21.2
ו 21.3 לתקנון.

22. שלבי בצוע התכנית: 5 שנים מיום אשור התכנית.

- 22.1. ביצוע עבודות העפר במתחם יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
22.2. התשתיות יבוצעו במקביל לעבודות הבניה במתחם.
22.3. סיום עבודות התשתית במתחם יהיו תנאי לקבלת טופס איכלוס.
22.4. חלוקה למתחמים ע"פ נספח חלוקה למתחמים טעיף 23.



נספח מס. 1 מתחמי תכנון

נתונה אגם 3 נת/537/14/א'

אריה נשר אורי שיין אודיכלים ומתכנני ערים

נספח ה' - לוח הקצאות -
תכנית נת/537/14/א'

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום בתכנית	שם בעלים	מס' מגרש	שטח מגרש**	שם בעלים	יעוד
1	*196	1.817	חמ"י	216	0.002	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				217	0.283	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				320	0.024	ע. נתניה	ש.צ.פ.
				700	0.478	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				5032	1.030	ע. נתניה	דרך חדשה
7940	*32	8.189	קק"ל	220	8.189	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				220	0.534	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				5033	1.882	ע. נתניה	דרך חדשה
				5034	2.368	ע. נתניה	דרך קיימת
				68	8.143	המנותא	מגורים ג'
				69	7.672	המנותא	מגורים ג'
				215	1.542	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				216	3.163	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				217	4.556	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				218	30.748	ע. נתניה	ש.ב.צ.
7941	*42	67.184	המנותא	502	1.924	ע. נתניה	דרך חדשה
				700	6.166	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				5032	3.295	ע. נתניה	דרך חדשה
				220	5.490	ע. נתניה	ש.ב.צ.
				501	0.048	ע. נתניה	דרך קיימת
				502	0.081	ע. נתניה	דרך חדשה
				502	0.273	המנותא	דרך חדשה
				502	0.473	המנותא	דרך חדשה
				320	0.096	ע. נתניה	דרך חדשה
				320	1.004	ע. נתניה	ש.צ.פ.
				5034	0.010	ע. נתניה	דרך קיימת
				512	0.461	ע. נתניה	דרך חדשה
				512	2.228	ע. נתניה	דרך חדשה
7945	*3	0.471	ע. נתניה	512	0.461	ע. נתניה	דרך חדשה
				512	2.228	ע. נתניה	דרך חדשה
7941	*2	1.099	חמ"י	5032	0.096	ע. נתניה	דרך חדשה
7945	*8	2.228	קק"ל	512	2.228	ע. נתניה	דרך חדשה

* חלק מחלקה
** מדידת שטחי מגרשים ששטחם מרופץ נעשתה בעזרת מחשב, על בסיס מפת מדידה ממוחשבת.