

נספח 3

Nat750-7.008

3.1.2002  
7/750

מרחב תכנון מקומי נתניה

ציית מורח  
מ 4 -02- 7500  
נתניה

מחוז: מרכז  
נפה: שרון  
מקום: נתניה

משרד המים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 7/750  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.3.01 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר מקומית מס' נת/750/7  
שינוי לתכנית מתאר נת/400/7

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.  
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.  
מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.

מתכנני התכנית: דורון אהלי, אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' חנקין 40, רעננה,  
טלפון: 09 - 7432947

אמיר מן עמי שנער  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' פרופסור שור 23 תל-אביב  
טלפון: 03 - 6056040

מהדורה מס' 8: תאריך: 15.08.2001

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה נתניה  
אנושר  
17.1.96  
מיום: 1  
מחוז: מרכז  
מחנה שירות

## מרחב תכנון מקומי נתניה

מחוז: מרכז  
נפה: שרון  
מקום: נתניה

### תכנית מתאר מקומית מס' נת/750/7

שינוי לתכנית מתאר נת/400/7

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואתרים.  
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.  
מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.

מתכנני התכנית: דורון אהלי, אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' חנקין 40, רעננה,  
טלפון: 09 - 7432947

אמיר מן עמי שנער  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' פרופסור שור 23 תל-אביב  
טלפון: 03 - 6056040

מהדורה מס' 8 : תאריך: 15.08.2001

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/7/750

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400

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/7/750 שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 (להלן: "התכנית").

2. מקום התכנית: מחוז: המרכז

נפה: שרון

מקום: נתניה

גוש: 8006, חלקות: 4, ו-21 (בחלק)

8007, חלקות: 3, 4, 5, 10, 28, 67, 69, 71, 76, 78, 80.

8008, חלקות: 3, 4, 5, ו-32 (בחלק).

3. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

4. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.

5. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.

6. המתכננים: דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני ערים.

רח' חנקין 40, רעננה, טל. 09-7432947.

אמיר מן - עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים.

רח' פרופ' שור 23 ת"א, טל. 03-6056040.

7. שטח התכנית: 394.787 דונם.

8. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את:

א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1500, 1:5000 וכך 1:12,500. להלן ה"תשריט".

ג. גיליון תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:1,250 וחתכי רחובות בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

ד. לוח איזונים והקצאות ונספח מגרשים, ערוכה ע"י שמאי מקרקעין (להלן: נספח מס' 2)

ה. נספח תנועה (להלן: נספח מס' 3).

ו. נספח קווי בניין (להלן: נספח מס' 4) המצורף להוראות התכנית.

ז. נספח ביוב, מערכות ביוב ותחנת שאיבה לשפכים.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה כמות יחידות הדיור

ושטחי הבניה לכל מגרש יקבעו אך ורק עפ"י התשריט והטבלה שבסעיף 14 להלן.

**10. מטרת התכנית:**

- א. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון ובניה פרק ג' סימן ז'.
- ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורי: מגורים, בנייני ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים, שטח ספורט, מלאכה, בית עלמין ודרכים.
- ג. קביעת הוראות בניה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת שטחי בניה מרביים לכל אזור מגורים, קביעת מספר מקומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
- ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור.
- ו. לתכנן ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
- ז. הקלה מקו בנין לבית עלמין עפ"י תמ"א 19.
- ח. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

**11. כפיפות לתכניות (הוראות מעבר):**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 ו/או תכניות קיימות אחרות לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

**12. תנאים להוצאת היתר בניה:**

- א. הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם ל"תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- תכניות אלו תהינה ערוכות בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית זו לכל אזור ואזור ובהתאם לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. "תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" הנ"ל יוכנו למבנן שלם לפחות, (מספר מגרשים מתוחמים סביב ברחובות או דרכים משולבות מכל הצדדים), אשר מהוות גוש בניה רצוף. חלוקת התכנית למבננים מסומנת בנספח מס' 1, הוא נספח הבינוי, (באותיות F,H וכו').
- ג. אישור תכנית ניקוז כוללת ע"י ועדה מקומית תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ד. כל הגבהה נוספת של מבנים בתכנית תועבר לאישור משרד הביטחון.
- ה. תכנית למיקום עגורנים תאושר ע"י משרד הביטחון.

**13. פירוט התכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני:**

ה"תכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני" לכל מבנן (מספר מגרשים מתוחמים בכבישים או דרכים משולבות מכל הצדדים) כמסומן בנספח מס' 1, שתאושר ע"י הועדה המקומית, תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים שבמבנן אחד ותכלול את הדרכים והדרכים המשולבות הגובלות. התכנית תהיה בקני"מ 1:500 לפחות, עם פרטים בקני"מ מתאים ותקבע את:

א. אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם

לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1).

ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין וגובהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.

ג. חתכים וחזיתות של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.

- ד. פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, תמרי ציפוי, גמר וגוונים.
- ה. שיוך חניה למגרש.
- ו. עיצוב קולונדה מסחרית, המסומנת כחזית מסחרית בתשריט, כולל: חתכי העמודים, המרווח ביניהם, חומרי הגמר, השילוט, תאורה וכו'.
- ז. פיתוח הגינות, המסעות, הגדרות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונים.
- ח. עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבניין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בניין וכל האלמנטים, כולל מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אוורור וחלוקת דואר.
- ט. פתרונות ניקוז עילי בתחומי המגרשים.
- י. סימון חלוקת משנה של המגרש יעשה וירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה ועפ"י תכנית לצורכי רישום.
- יא. במסגרת "התכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני" וחלוקת המשנה, יסומנו שטחים, כמסומן בתשריט, שימשו כגישות לבניינים ומעברים לשטחים ציבוריים פתוחים, אשר לגביהם תרשמה זיקת הנאה למעבר הציבור, קווי בנין מותרים לשטחים אלה יהיו 0. כן יותרו מרתפי חניה מתחת לשטחים אלו.

13א. הוראות מיוחדות לעניין כביש מס' 2 (הגובל בחורשת הסרג'נטים).

- תכניות מפורטות לביצוע הכביש יתואמו במלואן עם קק"ל עפ"י העקרונות הבאים:
- א. כריתת עצים תהיה מזערית, ככל האפשר בתחום המסעה בלבד, ולא בתחום המדרכות. יסומן בשטח כל עץ המיועד לכריתתו לצורך תיאום עם קק"ל.
- ב. יתואמו כניסות ומעברי הולכי רגל מהמדרכה אל החורשה תוך הימנעות מיצירת הפרשי גבהים בניהם.
- ג. עצים שיינטעו בתחום המדרכות יהיו מסוגים המתאימים לחורשה הקיימת.

תערוכת	קווי בנין			שטח בנייה מרבית (מ"ר)			מס' קומות מרבית	מס' יחידות מרבית		שטח מגרש מיינימלי (דונם)	מספרים מגרשים	האזור וסביבתו בתשתיות
	אחורי	צד	קדמי	שטחי שטות במרתף	שטחי שרות מעל תקרקע	שטח עיקרי		פאזור	במגרש			
1. למעט מגרש 114, 115 בהם מותר קו בנין צד 0 בגובל בנייהם. 2. מס' חקומות לא כולל מרתף ואו חדר על הגג.	5 מי	3 מי	לפי תשריט	שטח כל תכנית המבנה	35 מ"ר לחיז	לפי תכנית	2 תערה (2)	145	לפי טבלת בתשריט	0.45 ח'ערה (1)	115-40	מגורים א', צמודי קרקע (כתרים)
1. גובה הבניינים מדורג מ-6 קומות מתלפן תדרומי של המגרש עד 9 קומות בחלקו התפני.	5 מי	5 מי	לפי תשריט	בשטח קווי בנין צד/ אחורי אולבד 0	50 מ"ר לחיז	לפי תמצוני לכל מגרש ומגרש בלוח אוניות וחקצאות	6 עד 9 כולל ק. עמודים או ק. עמודים חלקית. לא כולל חדר על הגג (תערה 1)	524	לפי טבלת בתשריט	0.9	35-26	מגורים ב', (תכלת)
1. במגורשים 13 ו-14 קומות קרקע כוללת 200 מ"ר (שטח עקר) מסחר 1-50 מ"ר שרות כל אחד.	7 מי	7 מי	לפי תשריט	בשטח קווי בנין צד/ אחורי 0 בלבד	50 מ"ר יחיד	לפי תמצוני לכל מגרש ומגרש בלוח אוניות וחקצאות נספת מס' 3 לתכנית	8 כולל ק. עמודים או ק. עמודים חלקית. לא כולל חדר על הגג וקומות (תערה 1)	221	לפי טבלת בתשריט	2.0	20A - 23	מגורים ב', מיוחד (תכלת) מותרים באזורים
1. במגורש מס' 1 חזית מסחרית בק. קרקע עם 2000 מ"ר (שטח עיקר) מסחר 1-550 מ"ר שטח שירותי. 2. במגורש מס' 4 מ"ר מסחר (עיקר) 1-100 מ"ר שטח שירותי. 3. קו בנין לשאיפה מס' 181, 180 יחידה 0. 1. בק. קרקע 250 מ"ר מסחר (עיקר) 1-100 מ"ר שטח שירותי. 2. קו בנין לשאיפה מס' 182, 183 יחידה 0. 3. קו בנין לשאיפה מס' 184 יחידה 5 מי.	10 מי	10 מי	לפי תשריט (תערה 3)	בשטח קווי בנין צד/ אחורי 0 בלבד	60 מ"ר לחיז	לפי תמצוני לכל מגרש ומגרש בלוח אוניות וחקצאות נספת מס' 3 לתכנית	15 לא כולל ק. עמודים או ק. עמודים חלקית. לא כולל חדר על הגג	774	לפי טבלת בתשריט	5.0	4-1	מגורים ג', (צהוב) מותרים באזורים
	10 מי	5 מי (תערה 3)	לפי תשריט (תערה 2)	בשטח קווי בנין צד/ אחורי 0	60 מ"ר לחיז	לפי תמצוני לכל מגרש ומגרש בלוח אוניות וחקצאות נספת מס' 3 לתכנית	כמו אזור מגורים ד'	229	לפי טבלת בתשריט	8.0	5	אזור מיוחד (צהוב אפור) מאלכסון) סתיבת תחיל
								2129				

טבלת ייעודי שטחים והוראות בנייה (המשך)

הערות	קווי בניין			שטח בנייה מרבי (מ"ר) בכל הקומות			מס' קומות מרב	מס' יחידות מרב		שטח מגרש	מספרי מגרשים	האזור וסימונו
	אחורי *	צד * *	קדמי	שטחי שירות במרתף	שטחי שירות מעל הקרקע	שטח עיקרי		מס' באזור	במגרש			
1. ראה סעיף 16 ה' בתקנון. 2. קו בניין לשאיפת יחיה 3 מ"י.	5 מ' *	3 מ' *	לפי תשריט	שטח כל תכנית המבנה	45% שטחי שירות בכל הקומות	90% משטח המגרש	3			0.4	179-160	בניין ציבורי (חום מותחם בחום)
מבני שירות בלבד לשימוש ספורטאים, קהל, מלחמות וכיו"ב.	10 מ' *	10 מ' *	לפי תשריט	שטח כל תכנית המבנה	100% בכל הקומות	20% משטח המגרש	2			7.0	176	שטח לספורט (ירוק תחום בחום)
1. לא תותר כל בנייה למעט מתקני ספורט, ריהוט גן, פרגולות וכו'. 2. במגרש 188 תותר הקמת חוות סוסים. 3. שטח שלא יעלה על 300 מ"ר. קווי הבנין מתייחסים למגרש 188 בלבד.	10 (הערה 3)	5 (הערה 3)	20 (הערה 3)	שטח כל תכנית המבנה	5% משטח המגרש	25% משטח המגרש	1			0.5	146-141 205	אזור פלאמה (סגור בחיר)
1. המגרשים ישמשו לתעשיית מצבות ועזרה לבית העלמין בלבד. 2. קו בניין לבית העלמין - 10 מ'.	4 (הערה 2)	3 (הערה 2)	5									שטח כל תכנית המבנה
המגרשים ישמשו כהרחבה לבית העלמין הקיים. מגרש 210 ישמש כמחיה ציבורית בלבד לבית העלמין ראה חתכי רחובות בגשפת ביניו מסי' 1 ובגשפת התנועה.											202, 201 220-232	אזור פלאמה (סגור בחיר)
											200-190	אזור פלאמה (סגור בחיר)

הערות כלליות:  
 • לתודרת קווי בנין צד ואחורי ראה סעיף 15א' ונספח מס' 4: קווי בניין.

15. הוראות בניה כלליות:

(לכל אזורי המגורים פרט לאזור מגורים א').

א. קווי בניין במגרשים פינתיים:

- (1) קו הבניין הקדמי - עפ"י התשריט.
  - (2) במגרשים פינתיים מוגדרים להלן 2 קווי בניין צדיים:  
(א) קו בניין צדי בין מגרשים הנמצאים באותו אזור מגורים. יקרא "צדי"  
בטבלה שבסעיף 14.
  - (ב) קו בניין צדי אחורי- בין מגרשים גובלים, אשר הנם באזורי מגורים שונים-  
יקרא- אחורי בטבלה שבסעיף 14.
- ראה נספח גרפי מס' 4 המצורף להוראות התכנית.

ב. מרתף חניה:

יותר לבנות מרתף חניה בקו בנין צדי ואחורי 0 בתנאי הבטחת זכויות המגרשים המצרינים ובתנאי שמפלט תקרתו (שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לא יעלה על 1.2 מ' (לא כולל מעקה) ממפלס המדרכה מול מרכז המגרש. המרווח הקדמי יהיה עפ"י המצוין בתו סימון הדרך.  
יותר לאחד מרתפי חניה במגרשים סמוכים עם שימוש משותף ברמפה לכניסה/ יציאה, בתנאי שיובטחו זכויות המגרשים המצרינים. הוראות נוספות בנושאי חניה ראה סעיף 18 להלן. שטח מרתף החניה יחשב כשטח שירות שבמרתף והינו בנוסף לשטחי השירות שמעל הקרקע.

ג. חזיתות:

- (1) בשתי הקומות העליונות (כולל מפלס החדר על הגג) לפחות של כל בנין יהיה דרוג ע"י נסיגה של לפחות 2.0 מ' (מקו חזית הבניין המקבילה לרחוב) בכל קומה לאורך שלא יפחת מ- 30% מאורך חזית הבנין לרחוב. שטחי הגגות הנוצרים מהדירוג יותרו לשימוש כמרפסות גג בלתי מקורות.
- (2) מותר לבנות במגרש אחד יותר ממבנה אחד כמצוין לדוגמא בנספח הבינוי. המרווח המינימלי בין בניינים באותו מגרש יהיה 0 או לפי גובה הבניינים לפי הפירוט הבא:  
לאזור מגורים ב' - 6 מ'  
לאזור מגורים ג' - 8 מ'  
לאזור מגורים ד' - 10 מ'
- (3) מותרת בנית "גשר" מחבר בין בתים סמוכים באותו מגרש בשתי הקומות העליונות (באזור מגורים ד' בארבעת הקומות העליונות), ובו שימושי מגורים כאשר החלל שמתחתיו יהיה מפולש ונקי מכל עמודים, צינורות וכו'. המרווח בין המבנים בקומות שמתחת לגשר יהיה בהתאם לסעיף 15, ג(2) הני"ל.

ד. גגות:

- (1) שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.
- (2) בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסת יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- (3) קולטי ודודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק אורגני של הבנין או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג. בגג משופע יונחו הקולטים במישור הגג והדוודים ימוקמו בחלל הגג בלבד, כל זאת באישור מהנדס העיר.

ה. חומרי גמר:

חזיתות הבתים יחופו מכל צדדיהם באבן מלבנית טבעית מסותתת. קולונדה מסחרית (בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית) תחופה באבן מסותתת בעיבוד תלטיש מכל צדיה. גדרות וקירות תמך בצד הפונה לרחוב יבנו מאבן מלבנית מסותתת זהה. על ראש הקיר תיבנה אבן (קופינג) במלוא רוחבו בעובי של לפחות 15 ס"מ.



1. מתקני עזר:

- (1) מתקני עזר לשימוש הבית בלבד כגון מחסנים לדיירים, חדרי גז, חדרי עגלות וכ"י יבנו במסגרת שטחי השירות וימוקמו בקומת הקרקע בחזית צדדית או אחורית בלבד או במרתף (יכללו בשטחי שירות).
- (2) תותר הקמת חדרי אשפה בין מבנים בקו קדמי 0 באופן שישולבו בצורה מלאה בקיר הפיתוח הפונה לרחוב (שטחי שירות).

16. תכליות ותקנות הבניה:

א. תכליות ותקנות הבניה לאזור מגורים א'  
(צמודי קרקע, דו/תלת משפחתיים, צבע כתום בתשריט)

- כללי:** אזור זה כולל מקבצי קוטג'ים לאורך הרחובות המשולבים.
- (1) **גובה הבנינים:** הגובה המרבי של בנין קוטג' צמוד קרקע יהיה שתי קומות לא כולל מרתף, ולא כולל חדר על הגג, בגובה המרבי שלא יעלה על 11.0 מ' (כולל חדר על הגג) מפני המדרכה ועד הקצה העליון של מעקה הגג (13 מ' עד קו רכס עליון בגג משופע). החדר על הגג יהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזית הרחוב ולפניו מרפסת גג או יהיה בתוך חלל הגג המשופע.
  - (2) **חניה מקורה:** תותר במרווח בניה צדדי בין קווי בניין קדמי ואחורי. תותר גם חניה במרתף. (שטחי שירות שמתחת לקרקע).
  - (3) **מרתפים:** במסגרת שטחי השירות מותרת בניית מרתפים ששטחם יהיה עד מקסימום שטח תכסית המבנה, גובהם לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה מול המגרש.
  - (4) **חדר יציאה על הגג:** ייכלל בשטחים העיקריים המותרים לפי הטבלה, שטחו לא יעלה על 23 מ"ר.
  - (5) **עיצוב גגות:** הגגות יהיו שילוב של גגות רעפי חרס, ארבעה שיפועים (לפחות 60% משטח הגג) וגגות שטוחים, מכוסים בשכבת אגרגט בהיר.
  - (6) **קולטי שמש:** יוסתרו בקיר מסתור בנוי משלושה צדדים עם דוד נמוך או בשכיבה בלבד. בגג משופע יוצמדו הקולטים למישור הגג והדוד ימוקם בחלל הגג, כל זאת באישור מהנדס העיר.
  - (7) **תכסית קרקע:** מרבית ליחיד - 120 מ"ר כולל שטחי שירות (לרבות חניה מקורה, מחסן וכיוצ"ב). או 50% משטח המגרש, הקטן שבניהם. תכסית פנויה לגינון תהיה לפחות 35% משטח המגרש.

ב. תכליות ותקנות הבניה לאזור מגורים ב'  
(צבע תכלת בתשריט):

**כללי:** אזור זה כולל בנינים לאורך הרחובות העירוניים (הצבועים אדום בתשריט). הוראות בניה כלליות לאזור זה ראה סעיף 15 ובנוסף:

- (1) **גובה הבנינים:** מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות למעט חדרי יציאה לגג (בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר) מהדירות העליונות ולמעט בבית פינתי כמפורט להלן. מנין הקומות כולל קומת עמודים או קומת עמודים חלקית אך יותר למקם דירות (עם חצר צמודה בקומת קרקע) ששטחן בהיקף של עד 50% משטח תכסית הבניין. יתר שטח קומת קרקע ישמש לכניסה, מבואה ושטחים לכלל הדיירים.  
שטח חצר צמודה לא יעלה על 25 מ"ר ליחיד.  
שטח החדר על הגג ייכלל בשטחים העיקריים המותרים לפי הטבלה.

(2) **בית פינתי**: בכל מגרש פינתי (פינת שני רחובות) יוצב טיפוס "בית פינתי" החופף בשתי חזיתותיו לשני הרחובות התוחמים את המגרש, לפחות בשיעור של 70% מאורך שתי חזיתות הרחובות, עד למרחק של 15 מ' לכל צד מנקודת המפגש של קווי הבנין הקרובה לפינת שני הרחובות. בטיפוס בית זה יותר לעלות שתי קומות נוספות (ביחס למצוין בסעיף קטן (1) הני"ל) בשטח אחד במרכזו, (בחלק הקרוב ביותר לפינת הרחובות) שגודלו 115 מ"ר (שטח עיקרי) לקומה לכל היותר. השטח זה הינו במסגרת השטח העיקרי המותר לבניה. יתרת השטח הגג ישמש כמרפסות לא מקורות. החלק המרכזי הזה של הבנין הפינתי לא יהיה מדורג.

(3) **תכסית קרקע** מרבית למבנים שמעל הקרקע - 40% משטח המגרש.

**ג. תכליות ותקנות בניה לאזור מגורים ב' מיוחד**  
(צבע תכלת מותחם באדום בתשריט).

כללי: אזור זה זהה לאזור מגורים ב' אך גובה הבניינים בו משתנה לאורך המגרשים בהדרגה כמפורט להלן:

(1) **גובה הבניינים** - הבניינים בכל מגרש באזור זה יהיו בגבהים הבאים:

(א) בחלק הדרומי של מגרש - כמו אזור מגורים ב'.

(ב) במרכז המגרש וכלפי חלקו הצפוני - לגובה הבניינים יש להוסיף עד 3 קומות בהדרגה, עד למקסימום 9 קומות (לא כולל חדר על הגג). (הגובה המקסימלי יהיה בסמוך לאזור מגורים ד' הגובל בצד הצפוני של כל מגרש באזור זה.)

ראה חזיתות הרחוב בנספח הבינוי מס' 1.

**ד. תכליות ותקנות בניה לאזור מגורים ג'**  
(צבע צהוב בתשריט):

כללי: אזור זה כולל בניינים לאורך השדרה הראשית (שד' דגניה). הוראות בניה כלליות לאזור זה מפורטות בסעיף 15 ובנוסף:

(1) **גובה הבניינים**: מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות למעט חדרי יציאה לגג (בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר) מהדירות העליונות, ולמעט בבית פינתי כמפורט להלן. שטח החדר על הגג ייכלל בשטחים העיקרים המותרים לפי הטבלה. יותר למקם דירות (עם חצר צמודה) ששטחן בהיקף של עד 50% משטח תכסית הבניין. יתר משטח קומת הקרקע ישמש לכניסה, מבואה ושטחים לכלל הדיירים. שטח חצר צמודה לא יעלה על 25 מ"ר ליחיד. במגרשים בהם מצוינת חזית מסחרית תותר תוספת קומה נוספת עבור שטחי המסחר ותיבנה בה קולונדה מסחרית.

(2) **בית פינתי**: בכל מגרש פינתי (פינת שני רחובות) יוצב טיפוס "בית פינתי" החופף בשתי חזיתותיו לשני הרחובות התוחמים את המגרש, לפחות בשיעור של 70% מאורך שתי חזיתות הרחובות עד למרחק של 15 מ' לכל צד מנקודת המפגש של קווי הבניין הקרובה לפינת שני הרחובות. בטיפוס בית זה יותר לעלות שתי קומות נוספות (ביחס למצוין בסעיף קטן (1) הני"ל) בשטח אחד במרכזו, (בחלק הקרוב ביותר לפינת הרחובות) שגודלו 115 מ"ר (שטח עיקרי) לקומה לכל היותר. שטח זה הינו במסגרת השטח העיקרי המותר לבניה. יתרת שטח הגג ישמש כמרפסות לא מקורות. החלק המרכזי הזה של הבניין הפינתי לא יהיה מדורג.

(3) **תכסית קרקע** מרבית למבנים שמעל הקרקע - 40% משטח המגרש.

(4) **זכות מעבר לחניה** - למגרש מס' 10 תירשם זכות מעבר לחניה דרך מגרש מס' 11 מכביש מס' 6.

**ה. תכליות ותקנות בניה לאזור מגורים ד'**  
(צבע צהוב מותחם באדום בתשריט).

**כללי** - אזור זה כולל שורת מגדלים לאורך רח' מס' 9 המהווה את הדופן הדרומית של חורשת הסרגינטים שתשמש פארק עירוני. הוראות בניה כלליות לאזור זה ראה סעיף 15 ובנוסף:

- (1) **גובה הבנינים**: מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות מעל קומת כניסה, למעט חדרי יציאה לגג (בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר) מהדירות העליונות. שטח החדר על הגג ייכלל בשטחים העיקריים המותרים לפי הטבלה. בקומת הכניסה, כולה או חלקה תמוקם חניה (בחזיתות אחוריות וצדיות בלבד גובה קומת הכניסה יהיה לפחות 4 מטר.) או מסחר/משרדים (במגרש מס' 1 בלבד).
- (2) **עיצוב קומת הכניסה**: בקומת הכניסה ניתן להשתמש בחלקה האחורי לחניה והיא תעוצב כך שהחניה לא תראה 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 ימוקמו אך ורק בחזיתות הצד או מאחור.
- (3) **תכסית קרקע** מרבית למבנים שמעל הקרקע - 35% משטח המגרש. תכסית קרקע למגרש מס' 1 - עד 70% משטח המגרש בקומת הקרקע. ביתר הקומות מעל - עד 45% משטח המגרש.
- (4) תנאי להוצאת היתר בניה למגרש מס' 1 יהיה הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני של כל הכיכר שבצומת הרחובות דגניה וכביש 9 במטרה ליצור תיאום מלא של המבנים, לרבות הקולונדה המסחרית מכל עברי הכיכר.
- (5) **הוראות מיוחדות**: במגרש מס' 1 בלבד יותר להמיר חלק או כל משטחי המגורים לשימושי משרדים, מעונות וכו' בלי לשנות את זכויות הבניה המפורטות בטבלה שבתשריט ובסעיף 14 (היינו מס' יח"ד המוכפל בשטח בניה ליח"ד). יותר שילוב שימושים שונים במגרש זה ובלבד שינתנו גישות נפרדות לשימושים השונים וכן בתנאי פתרונות חניה עפ"י השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף. (וראה סעיף 18 - חניה).
- (6) **כניסה/ יציאה לחניה במגרשים** אלו לא תהיה מרחוב מס' 9 אלא רק מהרחובות הניצבים לו.

**ו. תכליות ותקנות בניה לאזור מיוחד**

(צבע צהוב/ אפור באלכסון בתשריט).

**כללי**: אזור זה כולל בניינים גבוהים עם שימושים מעורבים אשר יהווה את שער הכניסה לנתניה ממזרח. השימושים האפשריים יהיו: מסחר (בקומת הקרקע), משרדים ו/או מגורים ו/או מעונות סטודנטים, דיור מוגן ו/ או מגורים מיוחדים לגיל הזהב וכו' בקומות מעל. יינתנו פתרונות חניה עפ"י השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף. (וראה סעיף 18 - חניה) הוראות בניה כלליות ראה סעיף 15 ובנוסף:

- (1) גובה בניינים - כמו אזור מגורים ד'.
- (2) עיצוב קומת הכניסה - כמו אזור מגורים ד'.
- (3) תכסית קרקע כמו מגרש מס' 1 באזור מגורים ד'.
- (4) הוראות מיוחדות וכניסה לחניה - כמו אזור מגורים ד'.

**ז. תכליות ותקנות בניה לאזור לבנייני ציבור** (צבע חום מותחם בחום כהה בתשריט):

- (1) התכליות הן כמפורט בטבלה שבתשריט, אך ניתן, באישור ועדה מקומית, לשנות ולהחליף את ייעודי הקרקע של מוסדות החינוך ביניהם לפי הצרכים הייחודיים של כל מתחם ומתחם. תותר חניה בשטחים אלו בשעות בהן אין שימוש, לרווחת תושבי האזור, באישור מהנדס העיר.
- (2) תכסית קרקע מרבית - 45% משטח המגרש.

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

- (1) השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגנים מקומיים, לרבות מגרשי משחקים לילדים, מעברים ציבוריים להולכי רגל ומבני שירותים ציבוריים למטרות הנ"ל (2) במגרש מסי 188 תותר הקמת חוות סוסים, במבנה בן קומה אחת בשטח בנוי כולל של עד 300 מ"ר על שטח של חצי משטח המגרש. גבולות המגרש יקבעו בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י ועדה מקומית.
- (3) לא תותר חניה במפלס הקרקע או תת קרקעית בשצ"פ למעט חניה מוגבלת למשתמשים בשצ"פ באישור מהנדס העיר.

**ט. תכליות ותקנות לשטח ספורט ( צבע ירוק תחום בחום בתשריט):**

השטח ימשש לאזור ספורט ושטחים פתוחים. מותר להקים בו רק מבנים משמשים לצורך מתקני הספורט, מלתחות, בריכת שחיה ואולם ספורט.

**י. תכליות ותקנות לשטח מלאכה (צבע סגול מותחם באדום בתשריט):**

**כללי:** השטח מיועד לבתי מלאכה זעירים לייצור מצבות לבית העלמין. יובטח כי יבוצע טיפול אקוסטי וסביבתי מלא למניעת מטרדי רעש, ריח או זיהום כגון גדר אטומה גבוהה ולאורכה נטיעות צפופות וכו'. ייאסר כל שימוש אחר הגורם מטרדי רעש, מטרדי ריחות או זיהום סביבתי כלשהו. היתר בניה יינתן לאחר שאושרו תנאים אלו לשביעות רצונו של מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

**יא. תכליות ותקנות לבית העלמין (צהוב עם קווים אלכסוניים שתי וערב בירוק בתשריט):**

- כללי:** השטח מיועד להוות תוספת לבית העלמין הקיים. בית העלמין יוקף בחזיתו הפונה לאזורי מגורים בגדר אטומה בגובה של לפחות 2 מ'.
- (1) מגרש 210 המסומן גם ברשת באדום, ימשש כחניה ציבורית עבור באי בית העלמין.
  - (2) ברצועת השצ"פ בגבול המערבי של בית העלמין, מגרש 300, יינטעו עצים להסתרת בית העלמין מהמגורים.
  - (3) תנאי לקבורה בשטח מגרש 211 יהיה הכנת תכנית בינוי המקצה 50% מהשטח לקבורה בקומות. תכנית הבינוי תוכן עפ"י הוראות תמ"א 19.

**17. חזיתות מסחריות:**

**א. חזיתות מסחריות:** במגרשים המסומנים בחזיתותיהם בקו סגול תותר בנית חזית מסחרית בקומת הקרקע במסגרת השטחים המסחריים למטרות עיקריות - וכן שטחי שרות בגלריה (ששטחה עד 40% משטח קומת הקרקע), לפי הפירוט בטבלה בסעיף 14. התכליות יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי חזיתות מסחריות. כמו כן תקבע בהן קולונדה (מעבר מקורה עם עמודים) כמפורט להלן.

**ב. קולונדה:** בחזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול (חזית מסחרית) תקבע קולונדה (מעבר מקורה) ברוחב כ- 3.5 מ' ובתחום קו הבניין ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח הקולונדה יתוכן כחלק מהדרך הגובלת ויהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים בטבלה שבסעיף 14. גובה הקולונדה המחופה באבן מסותתת, גובהה, רוחבה ומפלסה וכן פרטי העיצוב - לרבות שילוט, סורגים וגמר - יקבעו בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוגש לאישור הוועדה המקומית. קולונדות סמוכות במבננים נפרדים יתוכנו כך שהאלמנטים הארכיטקטוניים במבננים השונים יהיו זהים.

**ג. פריקה וטעינה - שטח לפריקה ולטעינה יינתן בתוך המגרשים המסחריים. הגישה לרכב תינתן אך ורק מהרחובות המשניים.**

**18. חניה פרטית באזורי מגורים:**

- מספר מקומות החניה יהיה לא פחות מהתקן המוצע ע"י משרד התחבורה 1992, אך עד לאישור תקן זה יחייב התקן הקבוע בתכנית זאת כמפורט להלן ובנספח התחבורה המצורף לתכנית:
- א. החניה לבנייני המגורים תהיה תת-קרקעית ו/או עילית בתחום כל מגרש ומגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכניות לעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
  - ב. תקן החניה למגורים יהיה 1.6 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש. כ- 60% מחניות אלו יהיו במרתף. בתחום הכבישים ובמגרשים לבנייני ציבור ימוקמו עוד 0.4 חניות ליח"ד.
  - ג. **חניה עילית:** החניה העילית, במפלס של כ-1.2 מ' לכל היותר מעל למפלס הרחוב, תהיה מוצנעת מהרחוב, ותמוקם בחזיתות צדיות ואחוריות בלבד. החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים (בערוגות עמוקות כל 4 חניות לכל היותר) למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד.
  - ד. חניה תת-קרקעית תותר בקומת מרתף עם קווי בניין אחורי וצדי 0. מפלס תקרת המרתף יהיה בגובה של עד-1.2 מ', לא כולל מעקה, מעל מפלס המדרכה הצמודה.
  - ה. בכל שטחי החניה יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שיהיו שייכות לאותה יחידת דיור.
- ו. בחניות פרטיות, תת-קרקעיות ו/או עיליות - תרשם זיקת הנאה הדדית וזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות. זיקה זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.
  - ז. במגרשים עם שימושים מעורבים (חזית מסחרית) יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן לכל אחד מהשימושים עם הגדרה נפרדת לכל שימוש, תוך תכנון וביצוע חניון וחדרי מדרגות נפרדים לשימושים השונים מהותית על פי העניין.

**19. חניה בתחום מגרשים לבנייני ציבור:**

החניה בשטח המגרשים לבנייני ציבור לא תהיה סגורה לציבור כך שתתאפשר חניה לציבור בשעות בהן אין שימוש בשטחים הללו. מקומות אלו יוגדרו בתכניות לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.

**20. חניה בתחום בית העלמין:**

מגרש 210 המסומן ברשת קוים אדומים מקוטעים ע"י יעוד קרקע לבית עלמין ישמש כחניה ציבורית בלבד עבור בית העלמין.

**21. הוראות פיתוח נוף למגרשי הבניה:**


- א. כללי: במגרשי המגורים תישמר התכסית המינימלית הפנויה לגינון לפי הפירוט הבא:
  - (1) בבניה צמודת הקרקע (אזור מגורים א) - לפחות 35% משטח המגרש.
  - (2) ביתר אזורי המגורים - 30% משטח המגרש ולא פחות מ 20% כפוף לבדיקה מפורטת ואישור מהנדס העיר.
- ב. **גדרות:** גדרות או קירות תמך לכיוון הרחוב, למעבר ציבורי או לשצ"פ יבנו מאבן מלבנית ומסותתת (בעיבוד תלטיש) לגובה של כ-1.5 מ' לכל היותר מעל מפלס המדרכה. ניתן לשלב פתחים בקיר ובהם מעקי ברזל. לא יורשה שימוש בגדרות רשת או מרישי עץ.
- ג. **עצים וצמחיה:** בחצר הקדמית (בחזית הרחוב) יינטעו עצים גבוהים כל 5 מ'. בנוסף על כך, על גבי משטח החניה העילית (שמתחת לה מרתף חניה) ישולבו ערוגות עמוקות לנטיעת עצים גבוהים כל 5 חניות, וזאת לפחות בחזית אחת נוספת של כל מגרש.
- ד. בחצרות הקדמיות יינטעו עצים גבוהים באופן ובסוג שיקבע בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.

22. **דרכים משולבות** (צבע אדום עם פסים ירוקים באלכסון בתשריט):  
הדרכים המשולבות תרוצפנה באבן משתלבת ותגוננה למלוא רוחבן. תהיה בהן זכות קדימה להולכי רגל ותותר תנועת רכב לחניה ושרות בלבד, משולבים באיי צמחיה. בתכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני יפורטו פתרונות התנועה לאיי הגינון.
23. **זיקת הנאה למעבר הולכי רגל** (קווים אלכסוניים בשני הגוונים בשחור בתשריט):  
באזורים המסומנים כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יותרו שטחים כמסומן בתשריט שימשו כגישות לבניינים ומעברים לשטחים ציבוריים פתוחים אשר לגביהם תרשמנה זיקות הנאה למעבר הציבור.
24. **שביל אופניים** - בתחום כביש מס' 3 ישולב שביל לרוכבי אופניים אשר יחצה את כביש מס' 9 (אל חורשת הסרג'נטים) באמצעות מעבר עילי או תחתי ובנוסף מעבר במפלס הקרקע באמצעות רמזור, כפי שיקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני באישור ועדה מקומית.
25. **קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים**:  
כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת-קרקעיים.
26. **מערכות תשתית עירוניות**:  
א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.  
ב. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.  
ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז וביוב כוללת לכל האתר שתאושר ע"י ועדה מקומית. הכלל המנחה בתכנית הניקוז יהיה מזעור הנגר העילי היוצא מתחום התכנית.  
ד. תנאי להוצאת היתרי בניה תהיה הכנת תכנית בינוי פיתוח וניקוז לשטח בית העלמין ואישור הועדה המקומית.
27. **רישום שטחים ציבוריים**:  
כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה עפ"י חוק במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.
28. **חישוב שטחים**:  
התכנית נערכה על רקע מפת מדידה של הלפרין-פלוס מיום 13.9.1995. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית לצורכי רישום שתהווה מסמך מחייב.
29. **היטל השבחה**: על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.
30. **החזר הוצאות תכנון**:  
הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה, יחולו על הבעלים התחומה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.
31. **שלבי ביצוע תחבורתיים**:  
תנאי לאכלוס השכונה יהיה ביצוע בשלבים של הכבישים העורקיים בתכנית (כביש מס' 2 וכביש מס' 9) לפי הפירוט הבא:  
א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית זאת יהיה:  
(1) השלמת ביצוע בפועל של 2 נתיבים לפחות מכביש דגניה בין כביש מס' 9 (מקומי) לבין כביש 57 (מע"צ) כולל הסדרת הצומת.  
(2) התחלת ביצוע בפועל של מסלול אחד של כביש מס' 9, לפחות עד כביש מס' 3.  
ב. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון יהיה סלילת מסלול אחד של המשך רח' האר"י עד רח' דגניה.


נת/7750 - עמוד 14 מתוך 14

- ג. תנאי למתן היתר בניה מעבר ל- 500 יח"ד:
- (1) תחילת ביצוע של תוספת של שני נתיבים נוספים ואי הפרדה בכביש דגניה עד כביש 57.
  - (2) תחילת ביצוע סלילת 2 נתיבים של המשך רח' האר"י עד כביש דגניה.
  - (3) תחילת ביצוע בפועל של גשר האר"י או מחלף 2/57.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל- 1000 יח"ד בתחום התכנית:
- (1) תחילת ביצוע סלילה של 2 נתיבים בכביש מס' 4 (מקומי) בקטע הכלול בתכנית ועד כביש 602.
  - (2) גמר ביצוע גשר האר"י או מחלף 2/57.

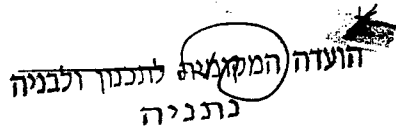
32. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.



אשתיקים מורייקטיים בע"מ

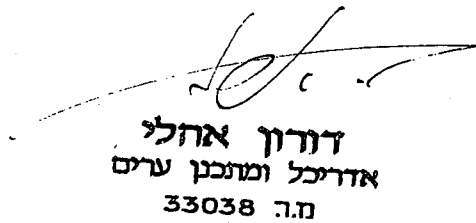


חתימת בעל הקרקע:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נתניה

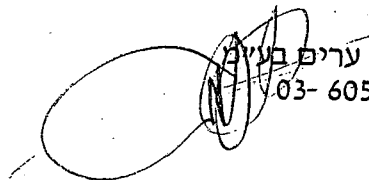
חתימת יוזם ומגיש התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה



דורון אהלי  
אדריכל ומתכנן ערים  
ח.ה. 33038

חתימת המתכננים:

דורון אהלי- אדריכלים  
רח' חנקין 40 רעננה, טל': 09 - 7432947



אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' פרופ' שור 23 תל-אביב, טל': 03- 6056040

15.08.2001	תאריך:	8	מהדורה מס':
4.10.2000	תאריך:	7	
20.02.2000	תאריך:	6	
4.2.98	תאריך:	א5	
7.1.98	תאריך:	5	
27.11.97	תאריך:	4	
24.11.96	תאריך:	ב3	
1.7.96	תאריך:	3	
7.5.96	תאריך:	א2	
6.3.96	תאריך:	2	
30.12.95	תאריך:	ב1	
3.12.95	תאריך:	א1	