

4-12851

תכנית  
התקבל ביום 21.8.02  
מסי תכנית 362  
מסי תיק

**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי נתניה**  
**תכנית "מרחם שקד"**

מס' תכנית  
מס' תיק  
מס' תכנון  
מס' תכנון

8

**תכנית מחאר מקומית נת / 362 / 7 / ה**  
**שינוי לתכניות מחאר נת / 400 / 7**  
**מחאר נת / מק / 400 / 7 / 96 / ב**  
**מפורטת נת / 362 / 7 / ב**

**תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים**

חתימות:

עורך התכנית:

פרחי אדריכלים בע"מ  
רח' אדם הכהן 16 ת"א 64585  
טל. 03-5239997 פקס. 03-5230425

יו"ם התכנית:  
יבנו ופיתחו לישות אל בע"מ  
הועדה המחוזית:

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
6-10-2002  
נתקבל  
תיק מס' :

הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נתניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
26 יום  
בישיבה מס'  
מוגדם העיר

**תוכן:**

1. זיהוי וכרטיס.
2. מטרת התכנית.
3. הוראות התכנית.
4. הוראות כלליות.
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים.
6. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.
7. היטל השבחה.
8. הפקעות.
9. הוראת מיוחדות.
10. שלבי ביצוע.

עורך התכנית:

פרחי אדריכלים בע"מ  
רחוב אדם הכהן 16, תל אביב  
טל' 5239997 פקס. 5230425

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 362/7  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלה  
ביום 30.6.02 כאשר את התכנית  
סייר הועדה המחוזית

מהדורה 24 - 08/08/02

תאריך עמוד  
תאריך עמוד

תאריך:

הפקדה י.פ.:

מתן תוקף י.פ.:

- 1.1 שם התכנית:**  
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת/ 362 / 7 / ה' - "מתחם שקד".  
 שינוי לתכניות מפורטות נת / 362 / 7 ב', מתאר נת/ 400 / 7, מתאר נת/ מק / 400 / 7 / 96 / ב'.
- 1.2 מסמכי התכנית:**  
 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
 1.2.1 תקנון ובו 8 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון".  
 1.2.2 תשריט ובו תרשימי סביבה ב-קני"מ 1:2500 ו-1:13500, תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע ב-קני"מ 1:1000 - להלן "התשריט".  
 1.2.3 ✓ נספח בינוי ועיצוב אדריכלי - מנחה, - להלן "נספח הבינוי".  
 1.2.4 ✓ נספח תנועה וחניה - מנחה, להלן "נספח התנועה".  
 1.2.5 ✓ נספח ניקוז - מנחה, להלן "נספח הניקוז".  
 1.2.6 ✓ נספח ביוב - מנחה, להלן "נספח הביוב".  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. נספחי הבינוי ונספחי התנועה הנם מסמכים מנחים. שינויים יהיו בסמכות ובאישור מהנדס התעודה המקומית כל עוד לא יחרגו מזכויות הבנייה, קווי הבניה, תכסית הבניה ומספר הקומות כמפורט בתקנון.
- 1.3 תחולת התכנית:**  
 1.3.1 מחוז - מרכז.  
 1.3.2 נפה - נתניה.  
 1.3.3 עיר - נתניה.  
 1.3.4 תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקרחול ב "תשריט".  
 1.3.5 תחום התכנית כולל את החלקות הבאות: גוש: 7932  
 חלקות: 398  
 חלקי חלקות: 535,533  
 1.3.6 גבולות התכנית: מצפון - רח' ארליך  
 ממערב - רח' מוצקין  
 ממזרח - רח' שמורקין  
 מדרום - גבול החלקה.
- 1.4 שטח התכנית:**  
 56.445 דונם.
- 1.5 בעלי הקרקע:**  
 שכונ ופיתוח לישראל בע"מ.  
 רח' ארניה 32 תל אביב טל' 5632696  
 עיריית נתניה
- 1.6 המתכנן:**  
 פרחי אדריכלים בע"מ  
 אדריכל דורון צפרייר  
 רח' אדם הכחן 16 ת"א טל' 03-5239997
- 1.7 יוזם התכנית:**  
 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.  
 רח' ארניה 32 תל אביב טל' 5632696

## 2. אטרות התכנית

- 2.1 חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים בהתאם ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - 1965.
- 2.2 שינוי יעודי הקרקע מ: אזור מגורים ג', שטח לבניני ציבור, דרכים ויחניה פרטית לטובת העיריה ל: אזור מגורים מיוחד גבוה, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל, דרכים וחניה ציבורית.
- 2.3 קביעת שטחים למגורים, שב"צ, שצ"פ, שבילים, ודרכים חדשות.
- 2.4 קביעת זכויות והוראות בניה, מס' יח"ד ומס' קומות.
- 2.5 קביעת הוראות פיתוח השצ"פ.
- 2.6 קביעת שימושים ותכליות לשב"צ.
- 2.7 קביעת תכנית הקרקע.
- 2.8 קביעת פינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית.
- 2.9 קביעת קווי בניין.
- 2.10 ביטול דרכים קיימות.
- 2.11 קביעת שלבי ביצוע.

## 3. הוראות התכנית

הוראות בדבר השימושים, אופן הבנייה והפיתוח בתחום האזורים השונים שבתכנית, יהיו כמפורט להלן:

### 3.1 אזור מגורים מיוחד גבוה

- 3.1.1 השימושים המותרים יהיו:
  - 3.1.2 זכויות הבנייה -
  - 3.1.3 קווי בנין מותרים -
  - 3.1.4 מרתפים -
  - 3.1.5 הוראות בניה מיוחדות -
    - א. מס' המבנים במגרש וגובהם יהיה ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 6).
    - ב. המרחק בין חזיתות קדמיות של מבנים סמוכים בתוך המגרש לא יפחת מ - 12 מ'.
    - ג. המרחק בין חזיתות צדדיות של מבנים סמוכים בתוך המגרש לא יפחת מ - 10 מ'.
    - ד. תותר התקנת קומת כניסה בגובה 6 מ' לשיפור רווחת הדיירים.
    - ה. תותר התקנת 2 דירות גן בכל מבנה כחלק מיח"ד המותרות במגרש ובלבד שלא תפגע איכות השטחים המשותפים במגרש.
    - ו. גודל דירה מינימלי לא יפחת מ 95- מ"ר כולל ממ"ד.
    - ז. גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרי גמר קשיחים בתאום עם מהנדס העיר כמפורט בסעיף 4.1.1 ג.

**3.1.6 בניה בקומות הגג וחדרים על הגג:**  
בקומות הגג של בנייני המגורים תתאפשר בניה כדלקמן:

- 3.1.6.1 ניתן יהיה לבנות חדרים בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר ליחיד כולל שטח חדר המדרגות המחבר אל הדירה בתנאי שיבנה בנסיגה מקונטור המבנה של לפחות 1.5 מ' לצדדים ולאחור ו- 2.5 לחזית, ובתנאי שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. עיצוב הבניה על הגג יעשה ע"פ הוראות תכנית עיצוב אדריכלית. (סי' 4.1.1 ג / ג)
- 3.1.6.2 שטח הבנייה בקומת הגג לא יעלה על 70% משטח הגג כולל המבנים למטרות שרות שעל הגג.
- 3.1.6.3 מספר הקומות המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה (סי' 6) אינו כולל את קומת הגג הנ"ל גם אם יבואו מעליה מתקנים טכניים כגון מיכל מים, חדר מכונות למעלית, מתקני מיזוג אויר, מתקני אנרגיה סולרית וכיו"ב. מבנים אלו ניתן שיחרגו מגובה הבניין.

**3.1.7 הוראות בענין פרגולות, מעליות ומרפסות:**

- 3.1.7.1 תותר התקנת פרגולות עפ"י החוק ועפ"י נת' 400 / 7 / 96 / ה.
- 3.1.7.2 יותקנו 2 מעליות לפחות בכל בנין.

**3.2 אזור לבנייני ציבור**

- 3.2.1 הוראות למגרש 301 בלבד:
- 3.2.1.1 השימושים המותרים:
- א. גני ילדים, מועדון חברתי (לנוער ולקשישים), מעון וכיו"ב.  
תותר הקמת בתי כנסת בקומה שניה.
- ב. שימוש לחניון ציבורי תת - קרקעי למוסדות הציבור, ולכלל הציבור.  
זכויות הבנייה:
- 3.2.1.2 זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות – סעיף 6.
- 3.2.1.3 חלוקת משנה: תותר חלוקת המגרש למגרשי משנה לשם שיפור יעילותם ותיפקודם ובלבד שתישמר נגישות מספיקה לרכבים ולהולכי רגל.
- 3.2.1.4 גני הילדים ימוקמו בחלק המיזרחי, בתזית רח' שמורק.
- 3.2.2 הוראות למגרש 300 בלבד:
- 3.2.2.1 השימושים המותרים: בתי אבות, מעונות, דיור מוגן, מועדון קהילתי, וכיוב' שמושים ציבוריים תומכים.
- 3.2.2.2 קוי הבניין יהיו ע"פ התשריט.
- 3.2.2.3 זכויות והוראות הבניה יהיו ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 6).
- 3.2.2.4 היתר בניה בתחום המגרש יותנה בתכנית בינוי ופיתוח למגרש, המבטיחה השתלבות והתאמה בשכונת המגורים שבתחום התכנית.

**3.3 שטח ציבורי פתוח מיוחד**

- 3.3.1 השצ"פ ישמש כגינה ציבורית, הבניה במגרש אסורה פרט להצבת מתקני גן וריהוט רחוב.
- 3.3.2 תוכן תכנית פיתוח לשצ"פ כתנאי למתן היתר כמפורט בסעיף 4.1.1
- 3.3.3 לא תותר בניית חדר טרנספורמטור או חניה בתחום השצ"פ.

4.1 תנאים למתן היתר בניה

- 4.1.1 תכנית בינוי ופיתוח מתן היתרי בניה בתחום התכנית יותנה בהכנתה של תכנית בינוי ופיתוח לביצוע (להלן "תכנית הבינוי") לכל תחום התכנית ואישורה על ידי מהנדס העיר. מסמכי תכנית הבינוי והפיתוח יכללו:
- א. תכנית כללית בקו"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית הכוללת חלוקה למגרשים, והערוכה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את העמדת הבתים, ציון מס' הקומות / מס' יחידות הדיור בכל מבנה, מפלסי הכניסה הקובעת, שטחי ירק וגינון, מקומות החניה וכן גיטון וגטיעות בשטחי החניה והכניסה לחניונים, פרופיל הרחוב רוחב מסעה ורוחב מדרכה וכן כל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר.
  - ב. תכנים עקרוניים בשטח התכנית.
  - ג. תכנית עיצוב אדריכלית אשר תבטיח סטנדרד בניה גבוה, ואשר תכלול הזיתות ראשיות לרחובות ולפארק, פרטי גמר עקרוניים וחומרי גמר קשיחים בתאום עם מהנדס העיר. התכנית תכלול התייחסות לבניית חדרים על הגג כמפורט בסעיף 3.1.6. הזראות עיצוב אדריכליות למגרש 300 שיבטיחו בניה ופיתוח בהשתלבות ובהתאמה לבינוי המוצע בתכנית.
  - ד. תכנית פיתוח שתכלול פרוט מערך שבילים ומעברים בש.צ.פ, ציון הכניסות הראשיות למבנים וגישות מהחניה, ציון מפלסים סופיים, גדרות, נטיעות, השקיה, תאורת רחובות וחצרות, פרטים עקרוניים וכיו"ב.
  - ה. תכנית תאום מערכות התשתיות.
  - ו. תכנית תנועה וחניה, ערוכה ע"י יועץ תנועה מוסמך ע"פי נספח התנועה של תכנית זו.

4.1.2 תכנית לצרכי רישום

- א. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תלצ"ר לאישור הועדה המקומית.
- ב. תנאי להוצאת טופס 4 – הגשת תלצ"ר למודד המחוז.
- ג. תנאי לקבלת תעודת גמר – משלוח תלצ"ר מאושר ע"י מודד המחוז לרשם מקרקעין.

4.1.3 פינוי פסולת בניין

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מוסדר.

4.1.4 חו"ד אקוסטית למיבני ציבור

במגרשים למיבני ציבור, תוכן חו"ד אקוסטית ע"י אקוסטיקאי מוסמך לענין מניעת מטרדי רעש למיבני מגורים סמוכים.

4.1.5 ביצוע מרתפים בבניה בשלבים

במקרה של בניה בשלבים, יותנו התרי בניה לשלבי הביניים בביצוע מקומות חניה תת-קרקעיים בהיקף יחסי לכמות יחיד הכלול בהיתר, או בהיקף גדול יותר.

4.1.6 שלבני ביצוע

- א. תנאי להיתר בניה למבנה המגורים השני סלילת הכביש הפנימי.
- ב. תנאי להיתר בניה לדירה ה-216- יהיה גמר ביצוע הש.צ.פ המרכזי
- ג. תנאי להריסת גן הילדים הקיים במגרש 201 הינו הקמת גן ילדים בתחום השביצ המוצע במגרש 301.

4.1.7 רשום זיקת הנאה במגרשים 203,204

היתר לאיכלוס מבנים במגרשים 203,204 יותנה ברישום זיקת מעבר הדדית בדרך המשותפת לשני המגרשים והחניות העיליות הסמוכות לה.

## תנועה וחניה

4.2

4.2.1 תנועה: מערך התנועה בתחום התכנית יהיה על פי נספח התנועה המצורף לתכנית.  
4.2.2 חניה:

- 4.2.2.1 מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בעת הוצאת התרי הבניה ע"פ השמושים המבוקשים במגרש. עד עדכון תקן הארצי יעשה חישוב מקומות החניה ע"פ טבלת המאזן בנספח התנועה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 4.2.2.2 תותר חניה על קרקעית מגוננת, על כל 4 חניות עץ, בתנאי שישמר מינימום 30% משטח המגרש, פנוי מבינוי חניות ומיסעות, לצרכי גינון. יתרת החניה תהיה תת קרקעית.

## הוראות בעניין מערכות ותשתיות

4.3

- 4.3.1 חדרי טרנספורמציה של חב' החשמל יהיו בתחום הבניינים ותת קרקעיים.
- 4.3.2 מערכות חשמל, תקשורת, כבלים וכו' יהיו תת קרקעיים בתחום המגרשים.
- 4.3.3 מיכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניה 1965.
- 4.3.4 מתקני עזר לצרכי הבניינים ימוקמו בכל בניין בנפרד לרבות אשפה, בלוני גז ו/או צוברי גז וכו'. המתקנים יהיו תת קרקעיים או כחלק מקומת הקרקע בלבד.
- 4.3.5 מדי מים יהיו ממוחשבים.
- 4.3.6 לא תותר התקנת מתקני מיזוג אוויר בחזית הבניינים. פתרונות מיזוג האוויר ישולבו
- בעיצוב האדריכלי של המבנה באישור מהנדס העיר.
- 4.3.7 תנתן זכות מעבר תשתיות עירונית בחזית המגרשים בתחום שבין המרתף לקווי המגרש.
- 4.3.8 מערכת קולטי שמש מוסתרת. הדוודים יותקנו בתוך המבנה.
- 4.3.9 תותקן כניסה נוחה לנכים מקומת הקרקע.

## הוראות בעניין ניקוז

4.4

- 4.3.1 בתכנון המפורט של המגרשים ינקטו אמצעים לשימור מים, עפ"י עקרונות תכנון רגיש למים, והנחיות מנהלת מב"ת בעירית נתניה.
- 4.3.2 בתכנון השטחים הפתוחים הציבוריים ישולבו פתרונות המאפשרים איגום ושיהוי של מי הנגר המתנקזים מן החצרות והכבישים הסובבים. שטחי הגינון יתוכננו נמוך משבילי הולכי הרגל והאופניים על מנת לאפשר איגום, שיהוי וחילחול המים.
- 4.3.3 ינקטו אמצעים למניעת כניסת מים לחניונים תת קרקעיים וקומות קרקע.

## בניה במרתפים

4.5

- 4.4.1 גובה מפלסי גג המרתף העליון בתחום הבניין לא יעלה על - 1.20 מ' מעל למפלס הקרקע הסמוכה לאותו חלק מהמרתף העליון.
- 4.4.2 גובה מפלסי גג המרתף העליון בגבול המגרש לא יעלה על - 0.60 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסמוכה לאותו חלק מהמרתף.
- 4.4.3 מהנדס העיר רשאי להתיר, בתחום חצר הבניין, הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון פתחי אוורור, יציאות חירום, מדרגות לחדר שנאים וכד') מעל למפלס גג המרתף העליון.
- 4.4.4 גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 4 מ'. גובה קומות המרתף הנוספות לא יעלה על 3 מטר.
- 4.4.5 מסי קומות המרתף יהיה ע"פ סעיף 6. ואולם ניתן יהיה להתקין קומות מרתף נוספות אם ידרש כן לשם התקנת מקומות החניה המתחייבים בתכנית.
- 4.4.6 ניתן לבנות מרתפים עד לגבול המגרש לצד ולאחור. לחזית הראשית יהיה קוו הבנין למרתף לא יותר מ- 1.5 מ'.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים**

שטח בניה ב-%	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בדונם	גוש חלקה	יעוד
בין 130 % ל - 164 %	4 ק' ע.ע. 8 ק' ע.ע.	432	17.810	7932 (חלק) 398	מגורים
			18.200	(חלק) 398	ש.ב.צ
			9.620	(חלק) 398	חניה פרטית לטובת העירייה
			10.815	(חלק) 398 (חלק) 535 (חלק) 533	דרך קיימת
		432	56,445	-	סה"כ

\* הוראות התכנית התקפה כוללות חלוקה למגרשים ביעודים - מגורים, שב"צ, חניה פרטית, דרך קיימת.

6. טבלת זכויות הוראה והאחריות

תת קרקעי	שטחי שרות במ"ר למגרש	שטח בניה עיקרי במ"ר	מס' מבנים במגרש	קווי הבניה	מס' יח"ד למגרש 2*	מס' קומות מרבי לבנין		מס' תכנית	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור (גזון בתשריט)
						מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
200%	על קרקעי	על קרקעי									
200%	168 x 40 = 6,720	168x110=18,480	3	כמסומן בתשריט	168	2	מקרקע לקרקע 14 ק.ע.ע 3*	40%	7.922	201	מגורים מיוחד גבוה (פסים צהוב וכתום)
200%	108 x 40 = 4,320	108x110=11,880	3	כמסומן בתשריט	108	2	9 ק.ע.ע 3*	40%	7.261	203	
200%	56 x 40 = 2,240	56x110 = 6,160	1	כמסומן בתשריט	56	2	14 ק.ע.ע 3*	40%	3.969	204	
200%	56 x 40 = 2,240	56x110=6,160	1	כמסומן בתשריט	56	2	14 ק.ע.ע 3*	40%	2.715	202	
200%	56 x 40 = 2,240	56x110=6,160	1	כמסומן בתשריט	56	2	14 ק.ע.ע 3*	40%	2.398	200	
200%	17,760	48,840	9		444				24.265		
200%	מגרש 2700	מגרש 6300		כמסומן בתשריט		2	6	40%	5.319	300	ש.ב.צ (חום עם מסגרת חומה)
100%	25%	100%				2	3	50%	3.756	301	
									10.077	-400	ש.צ.פ (ירוק)
									1.141	450	
									4.658	500	שביל הלכי רגל
										451	
									4.658	501	דרך חדשה/ מוצעת
									6.131	-550	דרך קיימת/ מאושרת
										554	
									1.098	600	חניה ציבורית
סה"כ											56.445

הערות:  
 1\* בשטחי השרות התת קרקעיים למגורים נכללים מחסנים לדיירים עד 6 מ"ר מחסן ליה"ד.  
 2\* שטח זירה מינימלי כמפורט בהוראות התכנית.  
 3\* תותר בנית חדרים על הגג בבנייני המגורים ע"פ הוראות התכנית.



## 7. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק תכנון הבנייה.

## 8. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית ירשמו ע"ש עיריית נתניה בספרי המקרקעין, ללא תמורה במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.

## 9. הוראות מיוחדות

- 9.1 באחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד המקרקעין יוכן ע"ח יזם התכנית.
- 9.2 דרכי גישה לנכים – מתחייב יזם התכנית לבצע גישה לנכים בקומת הקרקע מהרחוב באמצעות רמפה ובשיפוע נוח (ע"פ התקן), לגישה ולתנועת נכים.
- 9.3 תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תחשב כסטיה נכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית – תשכ"ז).
- 9.4 סעיף חישוב שטחים – התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך ע. פנקס מס' רישיון 780, מעודכנת מיום 10.12.01.

## 10. שלבי ביצוע

1. תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מ- 3 שנים מיום מתן תוקף.
2. ביצוע התכנית יהיה כפוף להוראות שלבי ביצוע כמפורט בסעיף 4.1.5, 4.1.6.
3. השלמת ביצוע התכנית בתוך 15 שנה מיום מתן תוקף.