

תקנה  
המנהל

4012938

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית/בש"ח לתכנון ולבניה נתניה

אדו"ר

מיום 28.3.95

9

ג' ישיבה  
החלטת הוועדה

הוועדה

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
- 2 - 12 - 2002  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נתניה

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/542/א'

איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים,  
על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה,  
תשכ"ה - 1965

תשרי תש"ן אוקטובר 1989

מהדורה - 4  
מעודכן ל: 28.10.02

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' נת/542/א'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9.7.95 לאשר את התכנית.  
נציג הועדה המחוזית

מחוז המרכז

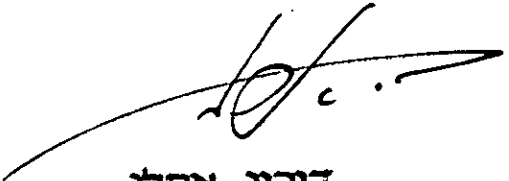
מרחב תכנון מקומי נתניה

**תכנית מתאר מקומית נת/542/א'**

איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים,  
על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה,  
תשכ"ה - 1965

תשרי תש"ן      אוקטובר 1989

מהדורה - 4  
מעודכן ל: 28.10.02



דורון אחלי  
אדריכל ומתכנן ערים  
ת.ד. 33038

תוכן העניינים :

**פרק 1 – הוראות כלליות**

- 1.1 - המקום
- 1.2 - שם התכנית.
- 1.3 - שטח התכנית.
- 1.4 - היוזם.
- 1.5 - בעלי הקרקע.
- 1.6 - המתכנן.
- 1.7 - יחס לתכניות אחרות.
- 1.8 - מסמכי התכנית.
- 1.9 - מטרות התכנית.
- 1.10 - רשימת אזורים ויעודם.
- 1.11 - טבלת ייעודי שטחים.
- 1.12 - באור סימני התשריט.
- 1.13 - חלוקה חדשה ורישום.
- 1.14 - הגבלות בניה.
- 1.15 - גבית הוצאות התכנית.
- 1.16 - רשת חשמל וטלפון.
- 1.17 - שירותים עירוניים.
- 1.18 - תקן חניה.
- 1.19 - היטל השבחה.
- 1.20 - ביצוע בפועל של התכנית.
- 1.21 - הפקעות.
- 1.22 - הוראות כלליות : פתוח, דרכים ודרכים משולבות.
- 1.23 - הוראות בדבר מבנים להריסה.

**פרק 1 - הוראות כלליות**

- 1.1 המקום:** מחוז - מרכז.  
נפה - שרון.  
מרחב תכנון מקומי - נתניה.  
גבול תכנית - צפון: רח' אברהם (נת/556).  
דרום: נת/537.  
מזרח: רח' בן צבי.  
מערב: שדרות בן גוריון.  
נת/600/א'.
- 1.2 שם התכנית:** תכנית זו (להלן "התכנית") תקרא תכנית מתאר מקומית נת/542א'. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 ותכנית מתאר נת/542 ומבטלת את כל יתר הוראות תכניות מתאר ומפורטות הנמצאות בתחומה, אשר הופקדו או קבלו תוקף לפני יום מתן תוקף לתכנית זו. (ראה גם הוראות מעבר בסעיף 1.7).
- 1.3 שטח התכנית:** תכנית זו חלה על השטח המתוחם במסגרת בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית בקנה מידה 1:1250, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן: "התשריט") ומסומן בשם התכנית.
- שטח התכנית כ-885 דונם (שמונה מאות שמונים וחמישה). השטח המדויק יקבע על פי תכנית מדידה לצרכי רישום שתעשה לאחר מתן תוקף לתכנית זו.
- התכנית חלה על הגושים והחלקות המפורטים:**
- | גוש  | חלקה  |
|------|---|
| 8245 | 1, 2, 4, 6, 9, 10, 13-14, 18-23, 25, 27-132, 134-178, 181-200.            |
| 8246 | 10-15, 16(חלק), 17-22, 34-46, 48, 50-66, 82-89, 90(חלק).                  |
| 8248 | 17, 19-23, 24(חלק), 37-46, 47(חלק), 49, 65-144.                           |
| 8249 | 9-13, 15, 16, 27-43, 45-63, 66-74, 82, 83, 97, 101.                       |
| 8250 | 1(חלק), 41-102, 106, 107, 109(חלק), 111-122.                              |
| 8251 | 1-84.   |
| 8252 | 21(חלק), 38, 39, 53(חלק), 56(חלק), 63(חלק), 72-74, 75(חלק), 76-86, 88-91. |
| 8254 | 32, 33, 39, 41-60, 67, 68.  |
| 8275 | 1-92.   |
- הערה:  
8252 חלקות 53, 56, 63, 75 (בחלקן) נתקבלו מתכנית נת/600 א' ללא ערכים ומיועדות לש.צ.פ.
- 1.4 היחוס:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נתניה.
- 1.5 בעלי הקרקע:** שונים.
- 1.6 המתכנן:** צוות תכנון אגף ההנדסה והתשתית בעיריית נתניה:
- אדר' אבי חינקיס.  
אדר' דורון אהלי.  
אדר' מריאנו גולדברג.  
אדר' גל אביב.
- בקורת תכנונית: אדר': א. אלרוד, ד. אלרוד, ז. דרוקמן, י. מסטצ'קין, ד. שוורץ, ה. שוורץ.

- 1.7 **יחס לתכניות אחרות:** 1. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכניות בנין עיר קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.  
2. הוראות תכנית המתאר נת/7/400 כפי שתשתננה מעת לעת תחולנה על התכנית.

**1.8 מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת:

1. 23 דפי הוראות התכנית. (להלן: התקנון).
2. תשריט בקנה מידה: 1:1250 (להלן: התשריט).
3. נספח חתכים מנחים. (להלן: נספח מס' 1).
4. לוח הקצאות: רשימת בעלויות, שומה, הקצאות ואיזון הערוכים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: נספח מס' 2).
5. נספח בינוי מנחה: נספח בינוי עקרוני בק.מ. 1:1250, המצביע על כוונות ואופן פריסת המבנים בשטח, שימשם בסיס לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת (להלן נספח מס' 3).

**1.9 מטרות התכנית:**

1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים (לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965).
2. קביעת יעודים ושימושים לקרקע.
3. התווית מערכת דרכים חדשה, ביטול ושינוי מערכת דרכים קיימת.
4. קביעת תקנות המסדירות את הבניה לשימושים המותרים לפי אזורים בהתאם להוראות התכנית.
5. קביעת הוראות לפיתוח הקרקע.
6. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
7. קביעת הנחיות לתכנון מפורט בהתאם לעקרונות הבינוי.
8. קביעת הנחיות לפיתוח מערכות תשתית.

**1.10 רשימת אזורים ויעודים:**

- רשימת השימושים והתכליות המותרים באזורים השונים תהיה בהתאם לנת/7/400, אלא אם נאמר אחרת בסעיף זה או בכל מקום אחר בתכנית זו:
1. אזור מגורים – צמודי קרקע: מגורים א'.  
מגורים א' 1.  
בתי קומות: מגורים ב'.  
מגורים ג'.  
מגורים ג' 1.

2. אזור מסחרי (המע"ר) – מגורים ע"ג 2 קומות מסחר, מגורים, מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, שרותי בריאות, שרותי תיירות, בידור, דיור מוגן, חניונים.
3. אזור מסחרי מיוחד – כמו אזור מסחרי (המע"ר), למעט מגורים ודיור מוגן.
4. אזור מסחרי רגיל – מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, חניונים.
5. אזור מרכז אזרחי – משרדים שנועדו לשימוש מוסדות המשרתים את הציבור כגון: משרדי ממשלה, בנקים וכד'. בתי קפה, מסעדות, שרותי תיירות, חניונים.
6. אזור לבנייני ציבור – בהתאם לנת/7/400.
7. אזור ציבורי פתוח – בהתאם לנת/7/400.
8. אזור מעורב לבנייני ציבור וציבורי פתוח – כמו אזור לבנייני ציבור.
9. אזור פרטי פתוח – כמו בנת/7/400.
10. אזור לתכנון בעתיד – ירשם ע"ש העירייה כעתודה וכפיקדון להשלמת מגרשים בתכנית גובלת.
- 1.11 **טבלת ייעודי שטחים והוראות בניה** – ראה טבלה מצורפת והוראות כלליות לבניה באזורים פרק 2.
- 1.12 **באור סימני התשריט :**
- \* קו כחול עבה – גבול התכנית.
  - \* קו משונן בכיוונים הפוכים – גבול גוש.
  - \* קו שחור דק מרוסק – גבול חלקה רשומה לביטול.
  - \* קו שחור דק – גבול מגרש מוצע.
  - \* ספרה שחורה – מספר חלקה לביטול.
  - \* ספרה שחורה בעיגול – מספר מגרש.
  - \* קו שחור עבה מרוסק – גבול מבנן לתכנון מפורט.
  - \* קו מרוסק דק אדום – גבול תת מבנן לתכנון מפורט.
  - \* כתום – אזור מגורים א'.
  - \* כתום מוקף קו כתום – אזור מגורים א' 1.
  - \* תכלת – אזור מגורים ב'.
  - \* צהוב תחום כתום – אזור מגורים ג'.

- \* צהוב – אזור מגורים ג'1.
- \* צהוב תחום חום – אזור מרכז קונגרסים.
- \* פסים אפורים על רקע צהוב – אזור מסחרי (מע"ר).
- \* פסים חומים על רקע כתום – אזור מרכז אזרחי.
- \* אפור תחום אפור כהה – אזור מסחרי מיוחד.
- \* אפור – אזור מסחרי רגיל.
- \* חום תחום חום כהה – אזור לבנייני ציבור מוצע.
- \* ירוק – אזור ציבורי פתוח מוצע.
- \* ירוק תחום ירוק כהה – שטח פרטי פתוח.
- \* ירוק תחום בשני קווים אדומים – שביל ציבורי.
- \* פסים חומים על רקע ירוק – אזור מעורב לבנייני ציבור וציבורי פתוח.
- \* פס סגול – חזית מסחרית.
- \* קווים שחורים אלכסוניים – אזור לאיחוד וחלוקה.
- \* חום – דרך קיימת.
- \* אדום – דרך מוצעת והרחבת דרך קיימת.
- \* פסים אדומים וירוקים אלכסוניים לסירוגין – דרך משולבת.
- \* קווים אדומים אלכסוניים – דרך לביטול.
- \* פסים כתומים על רקע כתום – אזור לתכנון בעתיד.
- \* נקודות שחורות על רקע צהוב – מבנה להריסה.

### 1.13 חלוקה חדשה ורישום:

1. הועדה המקומית תכין תכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו, שתעשה ע"י מודד מוסמך.
2. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לבנייני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים, או המיועדים לעירייה לפי החלוקה החדשה בתכנית זו, ירשמו ע"ש עיריית נתניה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
3. המגרשים המוצעים ע"פ תכנית זו ירשמו ע"ש הבעלים בהתאם לרשום בנספח מס' 2 לתכנית, בהתאם להוראות סעיף 124 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו אם אינה רוכשת אותם בדרך חלופית אחרת.

## 1.14 הגבלות בניה:

1. היתר בניה בתחום תכנית זו יינתן אך ורק בהתאם ובכפוף לתכנית עיצוב ארכיטקטוני, תכנית פיתוח מפלסי קרקע, הכל לפי העניין כמפורט לגבי כל אזור בסעיף מס' 1.11.

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה או שלא ליתן היתר בניה אם לא קיימת תשתית מתאימה המאפשרת בניה לרבות תשתית של כבישים, ביוב, קווי מים, חשמל, טלפון, ניקוז ופילוס קרקע.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בניה במקום שבו קיימת בפועל דרך אשר לפי תכנית זו מתבטלת או מוסטת אלא לאחר שתוסט או תבוטל בפועל.

## 1.15 הוראות בדבר גביית הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה ובצועה:

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

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

1. עריכת תכנית זו על כל נספחיה וכן עריכת התכניות שהצורך בהכנתן נקבע בתכנית זו למעט תכניות בנין עיר הנגזרות מתכנית זו ואשר הוצאות הכנתן תקבענה בהן.
2. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים – בעלי הקרקע בתכנית זו ישאו בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו כולל התקנת מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים, התקנת תאורה וכיו"ב, הכל בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
3. עבודות יישור הקרקע – בעלי הקרקע בתכנית זו ישאו בהוצאות יישור ופילוס הקרקע, הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

## 1.16 הוראות בדבר רשת החשמל והטלפון:

1. אספקת חשמל לבניינים, לתחנות טרנספורמציה, לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תהיה ע"י כבלים תת קרקעיים.
2. בתחום תכנית זו לא תורשה הצבת טרנספורמטורים על עמודים.
3. על חברת החשמל חובת הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני של מבני תחנות טרנספורמציה שיוקמו בתחום תכנית זו. ההקמה תותנה באישור הועדה המקומית.
4. הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים או – בקרבת קווי חשמל עיליים תותר רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה. לפי הפרוט הבא:



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

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

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

7. מערכת טלוויזיה בכבלים בתחום תכנית זו, הן הכללית והן בחיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית בלבד.

#### 1.17 שירותים עירוניים:

##### 1. ניקוז מי גשם:

- א. היתרי בנייה יינתנו בתנאי ובכפוף לכך שיוסדר לשביעות רצון הועדה המקומית ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתקין רשת תיעול, ניקוז וביוב או להסדירים, או להחליפם, או לתקנם גם במגרשים פרטיים.

##### 2. אספקת מים:

אספקת המים לבניינים, כולל רשת הידרנטים, בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית נתניה. בכל מבנה תותקן קריאה חשמלית של מד המים על חשבון הבונה.

##### 3. ביוב:

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

#### 1.18 תקן חניה:

תקן חניה בתכנית זו יהיה ע"פ תקנות התכנית "נת/87/7/400 חניה" כמו כן ניתן יהיה להקים או להתקין חניות וחניונים פתוחים או מקורים בכל האזורים ויעודי הקרקע בתכנית עפ"י אישור ועדה המקומית. חניונים אלה יוכלו לשמש עפ"י החוק כחניונים ציבוריים עפ"י הגדרתם בתכנית "נת/87/7/400 חניה".

תותר בניית מרתפי חניה בקו בניין קדמי צדדי ואחורי 0.00

**1.19 היטל השבחה:**

יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

**1.20 ביצוע בפועל של התכנית:**

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

1. תכנון ואישור תכנית גבהים לכבישים, למגרשים ולשטחי ציבור.
2. ביצוע עבודות עפר וייצוב קרקע בהתאם לתכנית הגבהים הנ"ל.
3. ביצוע עבודות תשתית של סלילת דרכים, הנחת קווי מים, ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, תאורה וכיו"ב.

העבודות הנ"ל אפשר שיבוצעו בשלב אחד לכל שטח התכנית ואפשר שיבוצעו בשלבים לקטעי תכנון מוגדרים, בהתאם לשיקולי הועדה המקומית לסדרי העדיפויות שלה.

**1.21 הפקעות:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י תכנית זו ואשר אין הועדה המקומית (עיריית נתניה) רוכשת אותם מכוח הסדר זכויות חדש עפ"י האיחוד והחלוקה החדשה בתכנית זו, או מכוח הקצאה בתכנית זו, או בכל דרך אחרת, יופקעו ע"י הועדה המקומית.  
לועדה המקומית יהיו הסמכות ושיקול הדעת לבחור בדרך הרכישה הרצויה בכל מקרה לפי נסיבות העניין.

**1.22 הוראות בדבר התייחסות לדרך בן – גוריון:**

לא יינתנו דרכי גישה למבנני המגורים מדרך בן-גוריון. דרכי הגישה יהיו אך ורק דרך הכבישים הפנימיים והדרכים המשולבות המסתעפות מדרכים אלו.

**1.23 הוראות בדבר מבנים להריסה:**

המבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. לגבי המבנים המסומנים להריסה במגרשים מס' 619, 604 א', 604 ב' ו- 605, תוכן, עם מתן תוקף לתכנית, רשימת שימושים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה. הריסת שאר המבנים המיועדים להריסה תהווה תנאי למימוש הזכויות המוקנות בחלקות הרלבנטיות.

**פרק 2 – עקרונות והוראות**

- 2.1 הוראות כלליות.
- 2.2 הוראות בדבר תכנון מפורט למבנים ולתת מבנים.
- 2.3 הוראות כלליות לבניה באזור מגורים א' ו – א'1.
- 2.4 הוראות כלליות לבניה באזור מגורים ב' ג' ג'1.
- 2.5 הוראות כלליות לבניה באזור מסחרי (המע"ר).
- 2.6 הוראות כלליות לבניה באזור מסחרי מיוחד.
- 2.7 הוראות כלליות לבניה באזור מרכז קונגרסים.
- 2.8 הוראות כלליות לבניה באזור מרכז אזרחי.
- 2.9 הוראות כלליות לשימוש בחומרי גמר בחזיתות המבנים והגגות.
- 2.10 הוראות כלליות לפיתוח דרכים ודרכים משולבות.
- 2.11 הוראות כלליות לפיתוח מגרשים ציבוריים.

## 2.1 הוראות כלליות:

נספח זה מהווה בסיס לתכנון מפורט שיעשה בהתאם לתכנית זו.

- א. **תכנית פיתוח** - גבהים לכבישים ולשטחי ציבור, מעבירי מים, גשרים, מעברי הולכי רגל עיליים ותת קרקעיים.
- ב. **תכנית הנדסית** - לפתרון לכל נושאי התשתית הקשורה לביצוע בפועל של הבניה.
- ג. **תכנית הוראות עיצוב אדריכלי** - שתכיל את ההנחיות הבאות:
1. איתור בניינים במגרש.
  2. צורת הבניינים.
  3. הוראות מפורשות לגימור הבניינים.
  4. איתור הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש.
  5. פתרונות עקרוניים לחניה.
  6. גדרות וריהוט רחוב.

## 2.2 הוראות בדבר תכנון מפורט למבנים ולתת מבנים:

- מבנן** - יחידה תכנונית בה צריך לבצע תכנון בהתאם להגדרה בסעיף 2.1 בפרק זה - תכניות פיתוח, תכנית הנדסית.
- תת מבנן** - יחידה תכנונית בה צריך לבצע תכנון בהתאם להגדרה בסעיף 2.1 בפרק זה - תכנית לעיצוב אדריכלי.
- הנחיות מדריכות מפורטות לתכנון כל מבנן ותת מבנן נמצאות בפרק 3 של התקנון. במקומות בהם המבנן לא מתחלק לתת מבנים הרי חלות עליו גם ההוראות שיוחדו לתת מבנן.

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

בכל מבנן מפורטים המגרשים בהם מותר לבנות בקיר משותף, במקרה זה אין צורך לקבל את הסכמת בעל זכויות השכן לבניה זו. באזורים אלו תותר הקמת מרתף בשטח קווי הבניין, לא תותר הקמת מבנה עזר נפרד בשטח המגרש.

## 2.4 הוראות כלליות לבניה באזור מגורים ב' ג' ג' 1:

יחידות המגורים באזור זה יבנו בבניינים בני 3 ו - 4 קומות. בכל מבנן מפורטים המגרשים בהם מותר לבנות בקיר משותף בלא צורך בקבלת הסכמת השכן. בכל הבתים תותקן מעלית (למעט מקרים בהם הבתים בני 3 ו - 4 קומות כוללים שתי דירות דופלקס בלבד בחדר הבניין). תותר בניית מרתפים עפ"י הנחיות לבניית מרתפים בסעיף 3 שבתכנית נת/100/ ש 1985.

2.5 הוראות כלליות לבניה באזור מסחרי (המע"ר):

- א. בכל מגרש יבנה מבנה שיראה כיחידה תכנונית אחת גם אם הבניה תעשה בשלבים, לא תותר חלוקת משנה של המגרש שיש בה כדי לפגוע בהוראה זו.
- ב. יש להפריד את חדרי המדרגות והשירותים המשותפים למגורים מהכניסה לשטחים המסחריים.
- ג. יתאפשר חיבור בין מגרשים במרתפי חניה ובמעברי הולכי רגל (גשרים) עם או בלי זכויות בניה.
- ד. חיבור בין הגשרים יכול שיתקיים גם מעל כבישים, כולל כביש מספר 1. זכויות הבניה יהיו על חשבון הזכויות במגרשים הסמוכים לגשר.
- ה. במגרשים בהם נקבע מסחר בקומת הקרקע, יתאפשר פיצול השטח המסחרי ללא שינוי בסה"כ הזכויות למסחר בשני המקרים כלהלן:
1. במגרשים המיועדים למסחר בקומת הקרקע, בהם לא ניתן לכלול את כל הזכויות בקומת הקרקע תינתן אפשרות לניצול יתרת הזכויות בקומה שמעליה.
2. במגרשים שלהם חזית הפונה ליותר מרחוב אחד וקיים הפרש מפלסים של קומה בין שני הרחובות, תינתן אפשרות לקומה מסחרית בשני המפלסים עפ"י נספח 1 – נספח החתכים המנחים, נספח 2 – לוח איזונים והקצאות ונספח 3 – תכנית בינוי עקרוני מנחה.

2.6 הוראות כלליות לבניה באזור מסחרי מיוחד, כמו 2.5.

2.7 הוראות כלליות לבניה באזור מסחרי רגיל, כמו 2.5, למעט סעיפים ג, ד.

2.8 הוראות כלליות לבניה באזור מרכז אזרחי, כמו 2.5.

2.9 הוראות כלליות לשימוש בחומרי גמר בחזיתות המבנים וגגות:

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

בשטח התכנית יותר שימוש בגרעפים בתנאי שיופיע בתכנון המפורט של תת מבנן שלם. כל הגגות שיש אליהם גישה ירוצפו. גגות המבנים שאין אליהם גישה יכוסו חצץ צבעוני או שכבת גמר אחרת, כנייל מעל שכבת הבידוד, הכל כחלק מתהליך הבניה.

המערכת הסולרית תשולב בתכנון הכולל של המבנה. תותר אנטנה מרכזית אחת בכל מבנה לקליטת שידורי טלוויזיה. לא תותר אנטנה לקליטת שידורים מלוויינים (אנטנת צלחת) ללא היתר מיוחד של הועדה המקומית.

## 2.10 הוראות כלליות לפיתוח דרכים ודרכים משולבות:

דרך משולבת הינה – דרך לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, מרוצפת למלוא רוחבה. הביצוע יעשה על סמך תכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנון המפורט ישלב אלמנטים לישיבה, משחק וגנון, ידאג למיקום חניות לרכב מבקרים ויקבע את מיקום ומפלסי הכניסות למגרשים הפרטיים והציבוריים. תכנית הפיתוח תוגש לאורכה של כל הדרך, בהתאם להנחיות של כל מבנן. את תכנון הדרך וקבלת האישורים יש לבצע לפני מתן היתרי בנייה.

## 2.11 הוראות כלליות לפיתוח מגרשים ציבוריים פתוחים:

### מבנן A

- מגרש א' - פסי הפרדה ברוחב 5 מ' בין רחוב אברהם לשכונת המגורים, הפיתוח צריך להשתלב עם המדרכה שלאורך המגרש ולאפשר כניסה ויציאה לבניינים שלאורך הרחוב.
- מגרש ב' - כמו א'.
- מגרש ג' - כמו א'.
- מגרש ד' - הרחבה משמשת כ"שער" כניסה לאזור המע"ר ויחד עם הבניינים הסמוכים לה יוצרת נקודת ציון חשובה ביותר.
- מגרש ה' - שביל מעבר מהרחבה הפתוחה ב"שער", בצומת רח' אברהם ורח' מס' 1 לכיוון ציר התנועה שבהמשכו רח' מס' 48. מכיוון שכך הרי הוא משמש מעבר מרכזי להולכי רגל. יש לשלב את פיתוח מבני הציבור מצידו בפיתוח השביל עצמו.
- מגרש ו' - משמש מעבר מתוך פנים שכונת המגורים שבתת מבנן 3 אל רח' מס' 4, שהוא חלק מהמע"ר עצמו. יחד עם ה - ש.ב.צ שבסמוך לו מהווה כעין פרוצה ויזואלית בין רצף הבתים ברחוב מס' 4.
- מגרש ז' - שביל מעבר בין תוך השכונה בתת מבנן 3 לרח' מס' 2 שהוא רחוב עירוני ראשי. השביל משמש כהמשך לרחוב המשולב מס' 51.
- מגרש ח' - כמו ז' - השביל משמש כהמשך לרחוב משולב מס' 52.
- מגרש י' - פס ירק לאורך רחוב מס' 6 משולב במדרכה.
- מגרש יא' - כמו מגרש י'.
- מגרש יב' - כמו מגרש י'.
- מגרש יג' - כמו מגרש י'.

### מבנן B

- מגרש יד' - משמש כשטח מפריד בין השכונה הקיימת לבין הבניה המתוכננת וכרזרבה להסדר גבול החלקות בשכונה הקיימת.
- מגרש טו' - כמו מגרש א'.
- מגרש טז' - כמו מגרש ד'.

מגרש יז' - משמש כשטח ציבורי פתוח לשימוש השכונה בתת מבנן זה. יש לאפשר מעבר מהרחובות הסמוכים לו למבנה הציבור הסמוך לו במגרש נה'.

מגרש יח' - שביל מעבר בין המעי"ר לפתחת הוואדי, משמש ציר חשוב להולכי רגל. בתכנון המפורט יש לקבוע הוראות ברורות לגבי מפגש הציר עם רח' מס' 1. (ר' הוראות אדריכליות למבנן זה).

מגרש יט' - כמו יח'.

מגרש כ' - שטח ציבורי – ציר הוואדי, אפשר לשלב בו מתקני שעשועים וקיוסקים, כך שישתלב עם הפעילות המתבצעת ממזרח לכביש בן צבי בתחום הספורטק. במסגרת תכניות הפיתוח יש לשלב את רחוב מס' 18 עם השטח הציבורי הפתוח.

מגרש כא' - כמו כ'.

מגרש לא' - שביל מעבר בין הציר הרגלי לבין מגרש החניה שבמבנן.

### מבנן C

מגרש כב' - שביל מעבר בין שכונת המגורים לדרך בן גוריון. בהמשך השביל, ציר רחוב המוביל לכיוון הים.

מגרש כג' - שביל מעבר בין שדרות המגורים לציר הוואדי.

מגרש כד' - שטח ציבורי – ציר הוואדי, אפשר לשלב בו מתקני שעשועים וקיוסקים, במסגרת תכנית פיתוח יש לשלב את רח' מס' 18 עם השטח הציבורי הפתוח.

מגרש כה' - כמו כד'.

### מבנן D

מגרש כו' - גן ציבורי המשמש כעין תחילה / סיום של ציר תנועת הולכי רגל החוצה הוואדי מרח' מס' 3 לרח' מס' 1 דרך רח' מס' 17.

מגרש כז' - שביל המהווה למעשה חלק מפיתוח שטח למבנה ציבורי הסמוך לו (מגרש נט'). השטח מוגדר כשביל כדי להדגיש את ציר התנועה וציר המבט מכיוון הוואדי ל-ש.צ.פ. הגדול הנמצא מדרום לנת/542/א. (אנדרטת אלכסדרוני – נת/537/א2)

מגרש כח' - כמו כד'.

מגרש כט' - כמו כד'.

מגרש מו' - פינה ירוקה המצטרפת לשביל הציבורי שמדרום למבנן (תכנית נת/537/2).

**E מבנן**

- מגרש ל' - שביל ציבורי בין השכונה לבין מבנה הציבור במגרש ס'.  
מגרש לבי - שטח פרטי פתוח המצוי בצומת רחובות ויחד עם המגרשים הציבוריים הנוספים מהווה גורם המעצב את הצומת.

**F מבנן**

- מגרש לדי - שטח ציבורי פתוח המהווה חלק מהחוליה המקשרת בין הוואדי לאזור המסחרי. ניתן לבנות בו מבני ציבור.  
מגרש לה' - כמו לדי.  
מגרש לוי - כמו לדי. מבני הציבור שיבנו בו ישמשו כחלק מעיצוב הכיכר המרכזית.

**G מבנן**

- מגרש לז' - כיכר ציבורית קטנה המשמשת מפגש חשוב לציר המדרחוב המסחרי ולציר הולכי הרגל מכיוון פיתחת הוואדי. זו למעשה נקודת הקצה הצפונית של המדרחוב, ולפיכך יש לתת לה הדגש המתאים.  
מגרש לח' - שביל ציבורי המשמש המשך לכיכר שלידו וממשיך את ציר הולכי הרגל לכיוון צפון מערב לתוך אזור המגורים.  
מגרש לט' - משמש כגורם עיצובי לכניסה למעי"ר מכיוון מערב. מאפשר זווית ראייה רחבה והדגשה של האלמנטים החשובים, כמו צומת רחוב מס' 1 ודרך בן - גוריון, ו"המרפסת" שבקצהו המערבי של מדרחוב המעי"ר. במידה והגיאומטריה של צומת רח' מס' 1 וכביש בן גוריון תשתנה, ניתן יהיה להשתמש לשם כך בחלקים ממגרש זה.  
מגרש מ' - משמשים כמדרחוב הראשי של המעי"ר ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהעיצוב האדריכלי של מבנן זה.

**H מבנן**

- מגרש מה' - שטח ציבורי פתוח שניתן לבנות בו מבני ציבור.  
מגרש מז' - שטח ציבורי פתוח המצטרף למגרש מרכז הקונגרסים שבסמוך.  
מגרש מח' - שביל המחבר בין כיכר מרכז הקונגרסים למבנן המגורים הסמוך.  
מגרש מט' - שטח ירוק יעוצב כפינת ירק.  
מגרש פ' - כמו מט'.  
מגרש פא' - כמו מט'.  
מגרש פבי - שטח ציבורי פתוח המצטרף לשטח הדרומי לו במסגרת תכנית נת/600א'.



**פרק 3 – הוראות אדריכליות מיוחדות לתכנון מבנים ותת מבנים**

ההנחיות התכנוניות המופיעות בפרק זה הן אשר תקבענה את פריסת מקומם וקווי המתאר של המבנים. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנון שיוכנו עפ"י הנחיות אלו.

**3.1 מבן A כולל תת מבנן 3, 2, 1.**

א. אופי המבן – מגורים.

ב. שילובו במרקם העירוני – (מחוץ לתחום התכנית):

1. מהווה מבחינת אופי ונפחי הבניה המשך לשכונת מגורים מצפון לו (נת/556).
2. מדגיש ומאפיין את ה"שער" הצפוני למע"ר. עובדה זו תקבל ביטויה בתכנון האזורים הבאים:

- צומת רח' אברהם רחוב מס' 1 בצפון מזרח המבן.
- צומת רח' אברהם שד' בן גוריון בצפון מערב השכונה.
- עיצוב רח' אברהם שד' בן גוריון בצפון מערב השכונה.

ג. נקודות ציון במבן-

1. חזית המבן בחלקו הדרום מערבי הנסמכת על רח' מס' 2 ושד' בן גוריון מהווה ציר כניסה ויזואלי לכיוון המע"ר מכביש בן גוריון ומרחבת אזור מרכז הקונגרסים. יש להקנות לחזית זו סגנון בולט ואחיד.

2. מבני המגורים המשלבים אלמנטים מסחריים לאורך רחובות מס' 1, 2 יבנו כך שיצרו רצף חזק ואחיד לרחובות אלו.

3. תת מבנן 2 מצוי בטופוגרפיה משופעת מאזור נמוך בצומת רח' אברהם רח' 1, לאזור גבוה בציר רח' מס' 6. יש להדגיש זאת בבינוי.

4. יש לשמור על רצף צירי הולכי רגל: מכיוון ה"שער" בצומת רח' אברהם, רח' מס' 1 (ש.צ.פ-ד') לכיוון דרום מערב (דרך, ש.צ.פ. – ה', ו-ח') ומכוון ה"שער" צומת רח' אברהם ובן-גוריון (ש.צ.פ-א') לכיוון דרום מזרח (דרך ש.צ.פ-ו').

ד. מגרשים לש.צ.פ. בתחום המבן – א' – ח', י', יג'.

ה. מגרשים למבני ציבור בתחום המבן נ' – נד' ו-604ב'.

ו. רחובות 48, 52 יסללו כרחוב משולב.

ז. מגרשים תותר הבניה בקיר משותף אחד: 220, 221, 223, 221, 321, 322, 350, 351, 356, 360, 361, 362, 364, 369, 374, 559, 560, 561, 565, 566.

ח. מגרשים בהם תותר הבניה בשני קירות משותפים: 222, 355, 357, 358, 359, 370, 371, 372, 373, 562, 563.

**3.2 מבן B כולל תת מבנן 4, 3, 2, 1.**

א. אופי המבן – מגורים.

ב. שילובו במרקם העירוני –

1. שילובו מבחינת אופי ונפחי בניה המשך לשכונת המגורים מצפון לו (נת/556).
2. מדגיש ומאפיין את ה"שער" הצפוני למע"ר, עובדה המקבלת ביטויה בתכנון האזורים הבאים:

- צומת רח' אברהם ורח' מס' 1 בצפון מערב המבנן.  
 - עיצוב רח' אברהם תוך שימוש בפס הירק בצפון המבנן. חזיתות המבנן הנסמכות על הצירים הבאים:  
 רח' אברהם, שד' בן - צבי, רח' מס' 1 מאופיינות ע"י בניה גבוהה יותר (4 קומות) + שבאפשרותה לעצב את חזית הרחובות הנ"ל, ואילו הבניה בתוך המבנן נמוכה יותר.

### ג. נקודות ציון במבנן -

1. תת מבנן 2 מתייחס לבניה הקיימת, זו אינה נכללת בתכנית 542/א'. זכויות הבניה ינתנו עפ"י תב"ע מיועדת או עפ"י סעיפים 77,78.
2. המבנה הטופוגרפי הטבעי והמתוכנן בתת מבנן 4 מאפשר דרוג מתון מכיוון צפון מזרח (רח' מס' 1) לכיוון דרום מערב ( ציר הוואדי ורח' מס' 18 ). בתכנון המפורט של תת מבנן 4 יש לתת הוראות בניה בעניין טיפול בגגות כחזית חמישית. בתכנון המפורט יש לשמור על הפניית הבתים עם מבטים לכיוון דרום מערב - ציר הוואדי.
3. הכניסה לחניה של המבנים לאורך רח' מס' 1 מרחובות מס' 40 ו - 45.
4. בתכנון המפורט יש לתת את הדעת על עיצוב קטע רחוב מס' 1 בין המגרשים 622 ו - 623 היות וזו נקודת ציר שבה הרחוב משנה כיוונו. כמו כן מתקיים בו מפגש עם ציר הולכי רגל החוצה אותו בכיוון צפון מזרח - דרום מערב.
5. בתכנון המפורט יש להתייחס אל הבתים לאורך רח' מס' 1, בעלי החזית המסחרית, כאלמנט המשלים את עיצוב רח' מס' 1 כרחוב ראשי העובר במע"ר.
6. במגרשים 628-622 יהיה קו בנין קדמי 0.00 פרט לקומת המסחר אשר תבנה בקו בנין קדמי של 5 מ' ליצירת קולונדה.

ד. מגרשים לש.צ.פ בתחום המבנן - טו' - כא', לא'.  
 מגרשים לש.ב.צ בתחום המבנן - נה' - נו'

ה. רחובות מס' 20, 40, 45, 46, 47, יסללו כרחוב משולב.

ו. מגרשים בהם תותר הבניה בקיר משותף אחד: 167, 169, 172, 174, 176, 177, 180, 181, 183, 186, 190, 191, 194.

ז. מגרשים בהם תותר הבניה בשני קירות משותפים: 118, 165, 166, 168, 170, 171, 173, 175, 179, 184, 185, 187, 188, 189, 192, 193, 200.

### 3.3 מבנן C תת מבנן 1, 2.

א. אופי המבנן - מגורים.

ב. שילובו במרקם העירוני - מדגיש ומאפיין את "השער" הדרום מערבי למע"ר, עובדה המקבלת ביטויה בתכנון האזורים הבאים: בתי המגורים שלאורך רח' 21 בחלקו הדרומי, מגרשים 548 - 545, ובתי המגורים שלאורך רח' מס' 1, מגרשים 542 - 537 יהוו רצף בנייני, תוך ביטוי אדריכלי מיוחד לבניין במגרש הפינתי מס' 536.

### ג. נקודות ציון במבנן -

1. בתת מבנן 1 ובחלקו הצפון מזרחי של תת מבנן 2 ההנחיות כמו סעיף ג2 במבנן B.
2. הבניה במגרשים 542 - 537 (בחלק הדרום מזרחי של תת מבנן 2) תאופיין ע"י חתך מדורג של המבנים. בתכנון המפורט יש לקבוע הנחיות בניה לעניין זה.
3. במסגרת התכנון המפורט יש להקפיד על כך שכל הבתים שלהם גבול משותף עם ציר הוואדי או עם רח' מס' 38 יתוכננו כך שהחזית הפונה לכיוון זה (דרום מזרחי). תעוצב כחזית קדמית ולא כחזית אחורית.

ד. מגרשים לש.צ.פ בתחום המבנן - כב' - כה'.  
 מגרשים לש.ב.צ בתחום המבנן - נו', סו'.

- ה. רחובות מס' 38, 41, 42, 43, 44 יסללו כרחוב משולב.
- ו. מגרשים בהם תותר הבניה בקיר משותף אחד: 57, 58, 59, 60, 61, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 163, 164, 376, 386, 387, 389, 390, 414, 536, 537, 542, 543, 544, 587.
- ז. מגרשים בהם תותר הבניה בשני קירות משותפים: 157, 158, 159, 160, 377, 385, 388, 391, 402, 404, 413, 538, 541, 545, 548.

### 3.4 מבן D תת מבנן 1, 2

- א. אופי המבנן – מגורים.
- ב. שילובו במרקם העירוני - מהווה מבחינת אופי ונפחי הבניה המשך לשכונת המגורים מדרום לו (נת/2/537).
- ג. נקודות ציון במבנן -
1. כמו סעיף ג' 2 במבנן B.
  2. כמו סעיף ג' 3 במבנן C.
  3. חתך רח' מס' 3 מאפשר פס ירק בחלקו המערבי והצפוני של הרחוב, כך שתהווה שדרה. בעקבות זאת אפשר יהיה בתכנון המפורט לאורך רח' מס' 3 להנחות בניה בקו בנין קדמי 0, ללא קומת עמודים מפולשת, כאשר הכניסה לחניות מכביש שרות (רח' מס' 35).
  4. מערך הקשרים בין השכונה לציר הוואדי ולתכנית נת/2/537 - ראה הערות כלליות לפתוח ש.צ.פ. מגרשים כו', כז'.
- ד. מגרשים לש.צ.פ. בתחום המבנן - כו' - כט'. מגרשים לש.ב.צ. בתחום המבנן - נח' - נט'.
- ה. רחובות מס' 35, 37 יסללו כרחוב משולב.
- ו. מגרשים בהם תותר הבניה בקיר משותף אחד: 109, 111, 112, 116, 120, 121, 133, 236, 521, 524, 525, 527, 531, 533.
- ז. מגרשים בהם תותר הבניה בשני קירות משותפים: 110, 113, 114, 115, 117, 118, 119, 127, 132, 522, 523, 526, 528, 529, 530, 532.

### 3.5 מבנן E תת מבנן 1, 2, 3, 4

- א. אופי המבנן – מגורים.
- ב. שילובו במרקם העירוני -
1. מהווה מבחינת אופי ונפחי הבניה המשך לשכונת המגורים מדרום לו (נת/2/537).
  2. חלקו הצפון מזרחי של המבנן מהווה חלק מכיכר הכניסה לספורטק ולציר הוואדי. בתכנון המפורט יש להתייחס לכך בכל האמור לגבי עיצוב הבתים במגרשים 634, 635.
- ג. נקודות ציון במבנן -
1. כמו סעיף ג' 2 במבנן B.
  2. כמו סעיף ג' 3 במבנן C.
  3. כמו סעיף ג' 3 - במבנן D.
  4. יש להתנות זכות מעבר דרך מגרש סא' בקצה הדרום מזרחי של המבנן בכיוון ציר התנועה של רח' מס' 23 כך שיהיה רצף תנועה מכיוון מרכז השכונה (מגרש סג') לכיוון רח' בן צבי ושכונת דורה.

- ד. מגרשים לש.צ.פ. בתחום המבנן לי - לבי.  
מגרשים לש.ב.צ. בתחום המבנן סי - סגי ו-586.
- ה. רחובות מסי' 28, 31, 32, 33, 53, 54 יסללו כרחוב משולב.
- ו. מגרשים בהם תותר בניה בקיר משותף אחד: 7, 8, 10, 11, 24, 25, 42, 44, 104, 142, 144, 145, 148, 234, 235, 514, 515, 517, 567, 570.
- ז. מגרשים בהם תותר הבניה בשני קירות משותפים: 26, 43, 101, 102, 103, 141, 143, 146, 147, 511, 512, 513, 516, 518, 568, 569.

### 3.6 מבנן F

- א. אופי המבנן - מבני ציבור.
- ב. שילובו במרקם העירוני - משמש כחוליה מקשרת בין הוואדי לבין המעי"ר (מבנן G).
- ג. נקודות ציון במבנן -  
שילוב מבני הציבור עם השטח הפתוח יעשה כך שצפיפות המבנים ונפחם יגדל ככל שמיקומם קרוב יותר אל המגרשים המסחריים (מבנן G). בניית מבני הציבור מחייבת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית לכל מגרש בנפרד.
- ד. מגרשים ל-ש.צ.פ. ול-ש.ב.צ. - לדי, לה', לו'.
- ה. במגרשים 622-628 יהיה קו בנין קדמי 0.00, פרט לקומת מסחר אשר תבנה בקו בניין של 5 מ' ליצירת קולונדה.

### 3.7 מבנן G כולל תת מבנן 1, 2, 3, 4, 5

- א. אופי המבנן - מסחרי.
- ב. שילובו במרקם העירוני - ממוקם על רכס גבוה ובולט בשטח. יש ליצור חתך בינוי שידגיש עובדה זו, כך שהבניה במבנן זה היא אשר תהיה הבולטת באזור.
- ג. נקודות ציון במבנן -
- בתכנון המפורט יש לעצב את הצירים הראשיים הנמצאים במבנן זה. הם מהווים למעשה את השדרה המרכזית של התכנית וקובעים את אופי וסגנון מרכז העיר החדש. הצירים הם: ציר המדרחוב, מגרשים מ' - מד', הרחוב הראשי (מסי' 1) והחזיתות המסחריות משני צידיו, רחוב הטבעת (מסי' 4) ורחוב חוצה מעי"ר (מסי' 2).
  - ציר המדרחוב הוא מוקד הפעילות המסחרית בתחום התכנית. בציר זה שלוש נקודות ציון עיקריות:
- א. המוקד המזרחי (בתת מבנן 1) - הכיכר הציבורית הקטנה (מגרש לזי) שבסמוך לגוש המסחרי הגדול. (מגרשים 637 - 640). כיכר זו מהווה מפגש לציר המדרחוב עם ציר הולכי הרגל המוליך אליו מפתחת הוואדי באזור הספורטק (מגרש יחי).
- ב. המוקד המרכזי (בתת מבנן 3) זו הכיכר המרכזית שבתחום התכנית המשמש מפגש הן לצירי התנועה החשובים (רי' סעיף 1) והן לאזורי הפעילות המסחרית בציר המדרחוב ולאזור מבני הציבור בציר דרום מזרח צפון מערב. הכיכר מרכזת סביבה פעילות מגוונת של מגורים, מסחר ומבני ציבור.
- ג. המוקד המערבי (בתת מבנן 5) - "המרפסת", כיכר התצפית המשמשת סיום

3. קו רקיע – יש להכין חתך סכמאטי לכל המבנן, בו יודגשו נקודות ציון עיקריות באמצעות שינוי קו הרקיע. מומלץ להדגיש את המוקדים לאורך ציר המדרחוב (סעיף 2) באמצעות בניה גבוהה יותר.
  4. במסגרת התכנון המפורט יש להקפיד על פתרון נכון של מערך התנועה המוטורית ובעיקר יש לתת את הדעת על נקודות המפגש של ציר המדרחוב עם רחובות מס' 2, 11, 12.
  5. במסגרת התכנון המפורט יש להקפיד על פתרון נכון של החניות. כל החניות הנדרשות עפ"י תקן החניה (סעיף 1.18) תהיינה תת קרקעיות. ניתן יהיה לחבר חניונים תת קרקעיים של מגרשים שונים.
  6. מכיוון שמרבית המגרשים ייעודם מגורים ומסחר גם יחד יש להקפיד בעת התכנון המפורט על הנחיות ברורות ומחייבות לחזיתות המסחריות לכל המבנן. באשר למגורים מעל החזיתות המסחריות, אופיין יקבע בכל תת מבנן.
  7. ניתן לשנות את היעוד של המגורים מעל קומות המסחר, למסחר, וזאת באישור הועדה המקומית. חישוב זכויות המסחר כנגד הזכויות למגורים יקבע עפ"י הערכת שמאי מקרקעין.
  8. תוספת השטח המסחרי עפ"י סעיף 7 מוגבלת לכדי 20,000 מ"ר מסחרי.
  9. שינוי היעוד ממגורים למסחר יאושר רק לאחר השלמת בניית שטחי מסחר במבנן זה בסך של 100,000 מ"ר.
  10. העירייה תהיה זכאית לזכויות מסחריות בכיכר האזרחית (מגרש סט') כנגד ויתור על זכויות באחד המגרשים האחרים שבמבנן זה. חישוב הזכויות יקבע עפ"י הערכת שמאי.
- ד. מגרשים לש.צ.פ. בתחום המבנן - לז', לח', לט'.  
מגרשים לש.ב.צ. בתחום מבנן - כיכר האזרחית מגרש סט'.  
מגרשים למדרחוב - מ' - מד'.

### 3.8 מבנן H כולל תת מבנן 1, 2, 3, 4.

- א. אופי המבנן - מעורב: מסחרי, מגורים, מלונאות, מבני ציבור.
  - ב. שילובו במרקם העירוני -
1. יחד עם מבנן A מדגיש ומאפיין את ה"שער" הצפוני למע"ר. עובדה זו תקבל ביטוייה בתכנון האזורים הבאים:
    - עיצוב רח' מס' 2 כציר מרכזי בתכנית (ר' הערות בסעיף ג').
    - עיצוב ה"כיכר" המתקבלת מן השטחים הציבוריים הפתוחים משני עברי כביש בן גוריון (מגרשים מס', מה' - מז').
  2. תת מבנן 3 ו- 4 הנמצאים מצידו המערבי של כביש בן גוריון מהווים המשך לבניה בתחום נת/600/א', בתחום בתי המלון (תת מבנן 3) ובתחום המגורים (תת מבנן 4).
  - ג. נקודות ציון במבנן -
    1. רח' מס' 2 משמש כציר מרכזי בתכנית, לפיכך יש להקפיד על כך שהבניה הציבורית במגרש מה' תאפשר פתיחה רחבה למבט על ציר זה מכיוון רחוב בן - גוריון.
    2. בהמשך לנאמר בסעיף 1 יש לעצב את מרכז הקונגרסים במגרש 650 נקודת ציון לא רק לתנועה בכביש בן גוריון, אלא כסיום ברור לרחוב מס' 2.
    3. יש לעצב את ה-ש.פ.פ. (מגרש מו') ככיכר בעלת אופי מסחרי בידורי, המשמשת כחוליה בין אזור פעילות בתי המלון שבסמוך לים בנת/600א' לבין התנועה הבאה מכיוון המע"ר ואזור הפעילות שבמגרש מה', ובאזורי המסחר הסמוכים לו. ניתן לשלב דרכי גישה מוטוריות בכיכר.
    4. בהמשך לנאמר בסעיף 3 יש לפתור את חציית הולכי הרגל מעל ו/או מתחת לכביש בן גוריון.
    5. תת מבנן 1 מהווה באופי ובנפחי הבניה המשך למגרשים שבמבנן, ובמסגרת התכנון

- המפורט יש לשים לב שהוא חשוף למבטים מכביש בן גוריון.  
 6. אף על פי שגישת כלי הרכב לכל המגרשים הסמוכים לכביש בן גוריון במבנן זה היא מדרכי שרות, יש להקפיד שהתייחסות הבתים במגרשים אלו לכביש בן גוריון תהיה כחזית הרחוב.
7. בתת מבנן 1 יש לשמור על רצף ציר הולכי רגל מכיוון ש.צ.פ ח' לכיוון המגרש הציבורי סד'.
8. במגרש ה-ש.פ.פ (מו') תנתן זכות מעבר לציבור ולא תתאפשר סגירתו כולו או מקצתו לצרכים פרטיים.
- ד. מגרשים ל-ש.צ.פ בתחום המבנן - מה', מז' - מט', פי' - פב'. מגרשים לש.ב.צ בתחום המבנן - סד', סה'.
- ה. מגרשים בהם תותר הבניה בקיר משותף אחד : 225, 230.
- ו. במגרש 615 תאפשר האופציה לחלוקת המגרש לשני חלקים, כפי שמסומן בתשריט. במקרה של חלוקת המגרש כאמור הבניה תהיה בקיר משותף.

## טבלת ייעודי שטחים (הוראות הבניה המשך)

מס' אזור	צבע בתשריט	מספרי מגרשים	גודל מגרש במ"ר	הבניה המותרת	גובה המבנים	קווי בניה			הערות
						קדמי	צד אחורי	אחורי	
1	מגורים א'	79-70	לנספח מס' 2 בהתאם	מס' היחידות וגודלן בהתאם לנספח מס' 2	2 קומות	בהתאם לתשריט	3	4	הבניה בהתאם להוראות התכנון האדריכלי ובהתאם לנספח מס' 3
2	מגורים א.1	65-1 335-325 339	---	---	---	---	---	---	---
3	מגורים ב'	233-101 236	---	---	3 קומות, זירת ג' חד מפלסית אינה נחשבת לקומה	---	3.5	5	---
4	מגורים ג'	310-301 315-312 354-318 360-359 370-362 381,379 375-372 418-415 392	---	---	4 קומות, זירת ג' חד מפלסית אינה נחשבת לקומה	---	4	5	---
		311 358-355 361 376,385 380,378 384-382 387,386 393,391 397,395 403,399 410-407 414,412 422-418					3.5	5	הערה: כאשר המבנה יבנה בקיר משותף כלומר בקו בנין צדדי ואו אחורי 0 יהיו: קווי הבניין: צד 4 מ' אחורי: 5 מ'
		316,317 377 390-388 394 398,396 402-400 406-404 413,411					3.5	4	
5	מגורים ג.1	561-501 585-564 588,587	צהוב				4	5	
		562-563	הערה: ר' לעיל מגורים ג'				3.5	5	
6	מגורים+חזית מסחרית	620-619 622 630-628	צהוב עם פס סגול בחזית	מס' היחידות לגודלן בהתאם לנספח מס' 2	4 קומות ג' חד מפלסית אינה נחשבת לקומה	בהתאם לתשריט וסעיף 3.6(ה')	4	5	
		621 627-623 632-631					4	4	
7	מרכז הקונגרסים	650	צהוב תחום חום	מספר היחידות וגודלן בהתאם לנספח מס' 2	עד 12 קומות	בהתאם לתשריט	0	בהתאם לתשריט	
8	מסחרי (מע"ר)	604,603 618-605	פסים אפורים על רקע צהוב		6 (ראה הערות)		0	0	
		602-601	קו הבניין בין שני מגרשים אלה יכול להיות 0				4	4	תמיך בגובה חריגה מבנה המבנים ע"י אותו תכנון אדריכלי. קו הבניין בין שני מגרשים אלה יכול להיות 0
9	מסחרי מיוחד	641-637	אפור תחום אפור כהה		7 (ראה הערות)		---	---	

10	מסחרי רגיל	אפור	642,633	--	--	2	--	--	הבניה בהתאם לתראות התכנון האדריכלי למבנים ובהתאם לנספח מס' 3
11	מרכז אורח	פסים חומים על רקע כתום	סט	9550	10,403 מ"ר משרדים ו-9,597 מ"ר מבני ציבור	בהתאם לתראות התכנון האדריכלי	--	--	--
12	לתכנון בעתיד	פסים כתומים על רקע כתום	700 א'	4331	בהתאם לתכנית בנין עיר שתוגש				
			700 ב'	1669					
13	בניין ציבור	חום	נ-נה	5990	מבני ציבור שכונתיים לצרכי תרבות, חינוך, חברה, דת, בריאות ומתקנים עירוניים	בהתאם לתכנון האדריכלי	לתשריט	0	0
			604 ב'	2565					
			586	771					
			נ	16680					
			נ-טב	11135					
			סג	8220					
			סח-סו	2745					
סד	9800								
14	שטח ציבורי פתוח ושמידים	ירוק	א-ח י-ד' טו-לב מו-מט פ-פב		עפ"י הוראות כלליות לפיתוח מגרשים ציבוריים פתוחים				
15	מדרחוב	פסים ירוקים ואדומים	מ-מד	9150	--	--			
16	משרב לבנייני ציבור ציבורי פתוח	פסים חומים על פתוח	לד	7380	המגרש מצטרף למגרש הקונגרסים מס' 650				
			לה	5730					
			לו	4800					
			מה	7290					
	פרטי פתוח	ירוק מתחם ירוק	מו	6984					