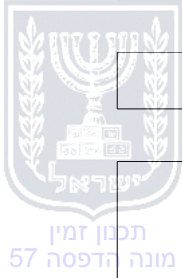


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0102657

נת/542/ב/2 - לב העיר והמטרופולין נתניה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

במשך התפתחותה של העיר נתניה, נשמרה לאורך השנים עתודת קרקע של כ 800 דונם במרכז הגאוגרפי של העיר.

רזרווה זו נועדה לאחד בין חלקי העיר כמרכז עירוני שנמצא על צירים ארציים ראשיים ובסמוך למרכז התעסוקה המטרופוליני של נתניה.

תכנית המתאר החדשה לנתניה (נת/2035), שנמצאת בשלבי אישור, מגדירה את השימושים בשטח כאזור אינטנסיבי משולב של תעסוקה, מסחר, מגורים ומוסדות, סביב פארק מוסדות עירוני ומטרופוליני המקשר בין מזרח העיר למערבה עד לים.

לעיר נתניה יש מרכז הסטורי ופעיל ברחוב הרצל שמסתיים בכיכר העצמאות 'על' הים.

"לב העיר והמטרופולין" החדש אינו מתחרה במרכז הקיים אלא משלים שימושים עירוניים אינטנסיביים ושימושים שנדרשים מנתניה כמטרופולין השרון.

מסמך זה מפרט את זכויות הבניה, השימושים, הנחיות ומגבלות בניה בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
נת/542/ב/2 - לב העיר והמטרופולין נתניה

מספר התכנית 408-0102657

1.2 שטח התכנית 806.180 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



נתניה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
187000	קואורדינאטה X	
690375	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום  
 ממערב לכביש מס' 2.  
 ממזרח לשדרות בן צבי.  
 מדרום לרחוב האר"י.  
 מצפון לשכונת דורה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7933	מוסדר	חלק	297, 319	
8242	מוסדר	חלק	24, 27-28, 36-51, 203, 206	324
8243	מוסדר	חלק	2, 10, 29-63, 71, 75, 83-84, 87-88, 91-92, 101	15, 18, 67-68, 72, 79, 100, 102
8244	מוסדר	חלק	1-2, 6-8, 10-14, 16-23, 25-140, 142-238, 251	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	0		
408-0546879	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0546879 ממשיכות לחול.	8843	5687	06/05/2020
נת/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 542	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 542 ממשיכות לחול.	2829		21/06/1982
נת/ 542 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 542 /ג ממשיכות לחול.	4359	767	14/12/1995
נת/ 542 /ג /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 542 /ג/3. הוראות תכנית נת/ 542 /ג/3 תחולנה על תכנית זו.	5114	48	19/09/2002
נת/ 542 /ג /4 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 542 /ג/1. הוראות תכנית נת/ 542 /ג/1 תחולנה על תכנית זו.	6649	7733	22/08/2013
נת/ מק/ 542 /ג /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 542 /ג /2 ממשיכות לחול.	4975		26/03/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018
נת/ 449	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 449 ממשיכות לחול.	1190		10/06/1965



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	25/05/2020	עדן בר	10: 49 26/05/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 2000	1	03/11/2020	עדן בר	10: 49 03/11/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	15/01/2000	דורון מגיד	10: 40 31/08/2020	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	26/10/2017	שלום כפיר	15: 39 19/02/2018	נספח ביוב - תכנית	לא
ביוב	מנחה		3	01/06/2016	שלום כפיר	15: 22 15/06/2016	נספח ביוב - הוראות	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	26/10/2017	שלום כפיר	15: 41 19/02/2018	נספח ניקוז - תכנית	לא
ניקוז	מנחה		22	01/06/2016	שלום כפיר	15: 21 15/06/2016	נספח ניקוז - הוראות	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	03/05/2020	גיל הר גיל	18: 02 03/05/2020	נספח נוף ופיתוח - תכנית	לא
סביבה ונוף	רקע		11	01/01/2018	גיל הר גיל	15: 08 20/02/2018	נספח נוף ופיתוח - הנחיות	לא
דו"ח סביבה	מנחה		90	14/03/2019	שמוליק ליפשיץ	10: 40 19/03/2019	נספח סביבתי כולל דו"ח הצללות והשפעה על משטר רוחות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		16	01/05/2014	דני כץ	14: 31 19/05/2014	טבלת ניקוד וסיווג עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/05/2014	עדן בר	14: 20 19/05/2014	נספח עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	12/11/2019	זאב ברקאי	14: 08 10/12/2019	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131	09-8603246	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131	09-8603246	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632732	
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	5	09-8603131	09-8603246	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	barlevie@net vision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי	ירושלים	(1)	10			Zevbar@012.net.il
	יועץ נופי	גיל הר גיל		גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	gil@landscape.org.il
	יועץ תשתיות	שלום כפיר		בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	balasha@bj-is.com
אגרונום	סוקר עצים	דני כץ		דני כץ - אגרונום	ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	03-9587087		danikatz5@bezeqint.net
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	office@bylazar.co.il
	יועץ סביבתי	שמוליק ליפשין		ESD פיתוח סביבתי וקיימות	נתניה	(2)		09-7733160	09-7733161	shmulik@esd-env.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il

(1) כתובת: ארלוזורוב 10/23 ירושלים.

(2) כתובת: א.ת. פולג נתניה ת.ד. 8800.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון של עתודות הקרקע במרכז העיר נתניה, לשימושים מטרופוליניים, עירוניים ומקומיים, הכוללים פארק עירוני מוסדות ופנאי מרכזי לעיר ולמטרופולין, מסחר משולב עם מוסדות לגיל השלישי, תעסוקה בשימושים מעורבים למסחר ומגורים במגוון בינוי וגדלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מחקלאי, שטח לבנייני ציבור ודרכים למגורים ד', דיור מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, פארק/גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בניה וקווי בנין לכל יעוד קרקע.
4. תוספת 5,210 יח"ד + 800 יחידות לדיור מוגן.
5. ביצוע איחוד וחלוקה בשטח התכנית.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1001 - 1024
דיור מיוחד	1501, 1502
מתקנים הנדסיים	1601
מבנים ומוסדות ציבור	1701 - 1706, 1709
שטח ציבורי פתוח	1401 - 1411, 1413 - 1417, 1419, 1420, 1422
פארק / גן ציבורי	1801
דרך מאושרת	901, 903 - 907
דרך מוצעת	801, 803 - 810
דרך ו/או טיפול נופי	1901, 1902
חניון	850 - 852
מסחר ותעסוקה	1201 - 1211, 1213

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	1408
בלוק מבנה לצרכי בריאות ומספרו	פארק / גן ציבורי	1801
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	1001, 1003, 1014, 1017, 1022 -
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	פארק / גן ציבורי	1024, 1801
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	פארק / גן ציבורי	1801
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	פארק / גן ציבורי	1801
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	901
בלוק עץ/עצים להעתקה	פארק / גן ציבורי	1801
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	1901
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	901, 906
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	801, 807 - 809
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1704 - 1706
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1006, 1007, 1019 - 1021, 1024
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1211, 1213
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	1801
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1402 - 1404, 1411, 1420, 1422
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	1501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	901
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	805, 807, 809
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1704, 1709
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1017
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	1801
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1401, 1402, 1410, 1413
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דיור מיוחד	1501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	904
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	810 ,809
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	1706 ,1705
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	1422 ,1420 ,1419 ,1411 ,1410
גבול מתחם	דיור מיוחד	1502 ,1501
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	1902 ,1901
גבול מתחם	דרך מאושרת	907 - 903 ,901
גבול מתחם	דרך מוצעת	810 - 803 ,801
גבול מתחם	חניון	852 - 850
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1709 ,1706 - 1701
גבול מתחם	מגורים ד'	1024 - 1001
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	1213 ,1211 - 1201
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1601
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	1801
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1419 ,1417 - 1413 ,1411 - 1401 ,1422 ,1420
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	1902
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	906 - 903 ,901
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	807 ,803
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1704
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	1801
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	1410
חורשה לשימור	מגורים ד'	1007
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	1402
חזית מסחרית	דיור מיוחד	1502 ,1501
חזית מסחרית	דרך מוצעת	804
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1709
חזית מסחרית	מגורים ד'	1013 - 1007
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1213 ,1211 - 1201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1402
ציר	דרך מאושרת	904
קו ניקוז	דיור מיוחד	1502
קו ניקוז	דרך מאושרת	901
קו ניקוז	דרך מוצעת	805 - 803
קו ניקוז	חניון	852 ,850
קו ניקוז	מגורים ד'	1013 - 1007
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	1401
תחום השפעה	דיור מיוחד	1502
תחום השפעה	דרך מאושרת	901
תחום השפעה	דרך מוצעת	804 ,803 ,801
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1702
תחום השפעה	מגורים ד'	1007 ,1006
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1211 ,1210 ,1207 ,1206
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	1801

<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1408, 1404 - 1402

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	4,706	0.58
דרך מאושרת	69,960	8.64
חקלאי	718,529	88.70
שטח לבניני ציבור	16,840	2.08
<b>סה"כ</b>	<b>810,035</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	11,346.42	1.41
דרך ו/או טיפול נופי	4,766.48	0.59
דרך מאושרת	60,821.93	7.54
דרך מוצעת	107,425.23	13.32
חניון	1,736.41	0.22
מבנים ומוסדות ציבור	85,985.23	10.66
מגורים ד'	133,212.18	16.51
מסחר ותעסוקה	55,981.69	6.94
מתקנים הנדסיים	330.85	0.04
פארק / גן ציבורי	276,343.17	34.26
שטח ציבורי פתוח	68,754.64	8.52
<b>סה"כ</b>	<b>806,704.21</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מתחת לקומת קרקע - מועדון משותף לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים, שטחי שירות לרבות חדרים טכניים (כולל חדר שנאים), מקומות חניה, מחסנים דירתיים ומשותפים וכיו"ב.</p> <p>2. קומת קרקע - שטחים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון משותף לשימושי חברה וספורט, שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות מבואה, חדרים טכניים הכוללים מחסנים דירתיים ומשותפים, חדר אצירת אשפה, אחסון עגלות ואופניים וכיו"ב.</p> <p>בתאי שטח 1007-1013 יותר בנוסף לשימושים הנ"ל גם שימוש למסחר בקומת הקרקע.</p> <p>3. קומת ביניים - מגורים, שטחים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון משותף לשימושי חברה וספורט, שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות חדרים טכניים, מחסן פרטי ומשותף וכיו"ב.</p> <p>4. מעל קומת קרקע-מגורים, שטחי שירות לרבות מבואה, מחסנים פרטיים, חדרים טכניים וכיו"ב.</p> <p>5. גג - מתקנים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג טכני.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. בכל תא שטח יתוכננו מבנים כמפורט להלן:</p> <p>A - מגדל מגורים אחד במספר קומות מקסימלי כמפורט בטבלת זכויות בניה. (למעט תא שטח 1018 בו יותרו עד שני מגדלים).</p> <p>B - "בניה מרקמית" - מספר מבנים נמוכים בגובה מקסימלי של 5 קומות מגורים.</p> <p>2. לובי בניין מינימלי עבור כל מבנה: שטחו לא יפחת מ-80 מ"ר וגובהו לא פחות מ-5 מ'.</p> <p>3. הוראות לתכנון תא השטח:</p> <p>א. מיקום המבנה (או המבנים) מטיפוס A (מגדל) יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מבנים מטיפוס B (מרקמיים) ימוקמו באופן שייצר דפנות לרחובות ולמעברים, ותאפשר שטח פנוי מבניה עבור יצירת גינה במרכז לטובת כלל דיירי תא השטח.</p> <p>5. שטח גזוזטרה 15 מ"ר ליחידת דיור בממוצע, ושטחה המינימלי 12 מ"ר.</p> <p>6. חומרי הגמר שיבחרו לחיפוי הבניין יהיו מסטנדרט גבוה ועמידים כגון אלומיניום, אבן, שיש או דומה להם.</p> <p>7. חדר שנאים ימוקם בתת בקרקע.</p> <p>8. תכנית זו בהתאם להנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט ההוראות ששונן בתכנית זו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה 68 מ"ר ו- 80% דירות בשטח עיקרי ממוצע של 112 מ"ר ליח"ד.</p> <p>2. ניתן להקים מועדון משותף עבור דיירי המגדל לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים בשטח של עד 200 מ"ר בכל תא שטח. לא ניתן להמיר את שטח המועדון לכל שימוש אחר.</p> <p>3. תותר הקמת קומת ביניים בה ניתן יהיה למקם יחידות דיור ו/או שטחים משותפים לרבות מועדון דיירים ושימושים מפורטים בסעיף 4.1.1. במידה והיה מגורים בקומת הביניים, קומה זו תחשב במניין מספר הקומות המותר לפי טבלת זכויות סעיף 5.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

4.1	מגורים ד'
	<p>4. גובה קומות מקסימלי בהתאם להנחיות מרחביות עיריית נתניה.</p> <p>5. קווי הבניין : כמסומן בתשריט.</p> <p>6. מרווחים בין מבנים :</p> <p>א. מכל מבנה עד 11 קומות ישמר מרווח של 10 מ' לכל הפחות.</p> <p>ב. מכל מבנה בן 12 עד 20 קומות ישמר מרווח של 16 מ' לכל הפחות.</p> <p>ג. מכל מבנה מעל 20 קומות ישמר מרווח של 25 מ' לכל הפחות.</p> <p>ד. הוראות אלו יחולו גם בין מבנים בתאי שטח שונים.</p> <p>7. בכל תא שטח יש להותיר לפחות 20% משטח הקרקע פנוי עבור גינה מרכזית לרווחת דיירי תא השטח.</p> <p>8. השטח הנותר במרווח בין שני בניינים בבניה המרקמית ייחשב לשטח פרטי של שניהם.</p> <p>9. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו.</p> <p>10. חזית חמישית</p> <p>במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבנין עפ"י הנחיות המרחביות העירוניות.</p> <p>11. הפרדת אשפה - חדר אצירת אשפה יהיה חלק אינטגרלי מהבנין. בגבול מגרש יוגדר משטח ייעודי לאיסוף גזם.</p> <p>12. במבנים הכוללים חזית מסחרית (כמסומן בתשריט) לא יבנה מסחר ללא קומות המגורים ולהפך.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. כל מקומות החניה הפרטיים הצמודים לדירות יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה ומתאפשר עפ"י נספח התנועה.</p> <p>3. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, השטח לפריקה וטעינה, הנגשה, ולחניות תפעוליות ורכבי חירום יהיה במפלס הקרקע ויוסרתו מחזיתות הרחוב ככל הניתן.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו קווי בניין עבור המרתף עד קו 0.0 מ' ובלבד שתישמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%.</p> <p>2. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>3. אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש.</p> <p>4. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.2 מ'.</p>
ה	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>בחזית המגורים כלפי הרחוב, בין קו הבניין לגבול המגרש, תתוכנן רצועת גינון ברוחב של 5 מ' אשר תהווה חלק משטחי החלחול של תא השטח.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>תאי השטח מס' 1013-1007 יכללו בקומת הקרקע חזית מסחרית אשר תיתן דופן מסחרי לרחוב, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ולשטחי הבנייה המופיעים בטבלה 5.</p>

<p><b>4.1 מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>החזית המסחרית תבנה עד לקו 0 לכיוון הרחוב הגובל ותכלול קולונדה ברוחב של 4 מ'.</p>	
<p><b>4.2 מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>במפלס הכניסה הקובעת לבניין: לובי כניסה, חדר אשפה ופונקציות נלוות, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים. מסחר: חנויות, מסעדות, בתי קפה וכו', תעסוקה: משרדים, הייטק, מלאכה, תעשייה, מרפאות, מכללות הכוללות כיתות לימוד, ללא מעונות. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין: תעסוקה: משרדים, הייטק, מלאכה, תעשייה, מרפאות, מכללות הכוללות כיתות לימוד, ללא מעונות, ושטחי שירות נלווים כגון: מבואה קומתית, מעברים, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים. מתחת לכניסה הקובעת לבניין: חניה, אחסנה, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.</p>	
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר בנייה בקו 0 של הקומות המרקמיות (5 הקומות התחתונות) בין 2 תאי שטח סמוכים בייעוד זה.</p> <p>2. מעל הקומה החמישית, מרווחים בין מבנים:</p> <p>א. מכל מבנה עד 11 קומות ישמר מרווח של 10 מ' לכל הפחות.</p> <p>ב. מכל מבנה בן 12 עד 20 קומות ישמר מרווח של 16 מ' לכל הפחות.</p> <p>ג. מכל מבנה מעל 20 קומות ישמר מרווח של 25 מ' לכל הפחות.</p> <p>ד. הוראות אלו יחולו גם בין מבנים בתאי שטח שונים.</p> <p>ה. לא יבנה מסחר ללא קומות התעסוקה ולהפך.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>ב</p> <p>1. יותרו קווי בניין עבור המרתף עד קו 0.0 מ' ובלבד שתישמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%.</p> <p>2. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>3. אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש.</p> <p>4. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.2 מ'.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ג</p> <p>במבני תעסוקה ומסחר יותקנו מקלחות בכל קומה לשימוש העובדים.</p>	
<p><b>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>1. חינוך, תרבות, קהילה, דת רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.</p> <p>2. מסחר המשרת את היעוד העיקרי.</p> <p>3. שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.	
	4.3.2
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	א
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש.</li> <li>2. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות אשר יהוו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר הבניה.</li> <li>3. ככל שיידרש ביתן שמירה יתוכנן כחלק מהמבנה או הגדר.</li> <li>4. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע.</li> <li>5. יותר שימוש משני למסחר המשרת את היעוד העיקרי כמפורט בסעיף 5 להוראות. תנאי למימוש שטחי המסחר הנלווים יהיה מימוש כלל זכויות הבניה עבור השימושים הציבוריים העיקריים.</li> <li>6. לא יתאפשר מסחר, בגני ילדים ובבתי הספר היסודיים.</li> <li>7. בתחום מוסדות חינוך על יסודי היקף המסחר יהיה עד ל-100 מ"ר למגרש מעל 5 דונם, ול-50 מ"ר למגרש מתחת ל-5 דונם.</li> <li>8. תותר הקמת מצללה וסככה עד לגבולות המגרש.</li> </ol>	
<p align="center"><b>מרתפים</b></p>	ב
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו קווי בניין עבור המרתף עד קו 0.0 מ' ובלבד שתישמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%.</li> <li>2. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</li> <li>3. אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש.</li> <li>4. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד.</li> <li>5. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.2 מ'.</li> </ol>	
<p align="center"><b>פארק / גן ציבורי</b></p>	4.4
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	4.4.1
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני ציבור מטרופוליניים ועירוניים כגון מוזיאון, אולמות כינוסים, מבני קהילה, ויעודים ציבוריים באפיון זה לפי החלטת הועדה המקומית.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- כיכרות, אמפיתאטרון, מתקני משחק, ריהוט גן, מתקני צל וכד'.</li> <li>- ביתן שומר, מתקנים הנדסיים, מחסנים לתחזוקת הפארק וכן גידור.</li> <li>- תותר הקמת מבנים פריקים זמניים להופעות.</li> <li>- אגם, תעלות ומתקני מים לשעשועים.</li> <li>- מסכי הקרנה.</li> <li>- כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.</li> <li>- חניה עילית.</li> <li>- מפרצי חניה.</li> </ul> </li> <li>2. שימושי מחסר כגון: מסעדות, בתי אוכל, מועדונים, פאבים וכד'.</li> </ol> <p>השימושים במסחר שבפארק המרכזי יאושרו בהתאמה לצרכי הפארק.</p>	



	<b>פארק / גן ציבורי</b>	<b>4.4</b>
	מיקום מגרשי המסחר הינו רעיוני/עקרוני. המיקום הסופי יקבע בתכנית בינוי ועיצוב באישור הוועדה המקומית.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. סך כל השטח הבנוי העל קרקעי המותר לבניה בפארק לא יעלה על 4% משטח הקרקע של תא השטח.</p> <p>2. בתחום רדיוס מגן ב לא תותר בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח.</p> <p>3. מבני ציבור בלב הפארק לא יגודרו.</p> <p>4. חזיתות מבני המסחר בתחום הפארק תהיינה מזוגגות ושקופות.</p>	
	<b>חניה</b>	<b>ב</b>
	<p>החניה תיקבע בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ותוצג בתכנית הבינוי לאישור הוועדה המקומית. חניה עילית תגונן ותכלול עצים מצלים.</p> <p>החניה למסחר תוסדר במסגרת החניה הכוללת שבשטח הפארק, פריקה וטעינה, הנגשה, רכב תפעולי וחירום יתוכננו במסגרת תכנית כוללת של הפארק.</p>	
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
	שצ"פ - שטחים ציבוריים פתוחים.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. מיקום השטח המיועד לבינוי לא יפגע ברצף השטח הפתוח וימוקם ככל שניתן בקצה הגן.</p> <p>2. ככל שהבקשה כוללת בינוי לשימוש עבור בית קפה, מזנונים, מסעדה, חניון תת קרקעי - הבקשה תובא לדיון בפני הוועדה המקומית.</p> <p>3. הבקשה תובא על רקע תכנית בינוי ופיתוח של כל שטח השצ"פ.</p> <p>4. הוועדה תבחן את המיקום המיועד לבניה תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח, תוודא קיום פתרונות נגישות וחניה מספקים בקרבת המקום ותבחן שאין שימושים דומים בקרבת הפארק (במרחק הקטן מ- 300 מ').</p>	
	<b>הוראות בינוי</b>	<b>ב</b>
	<p>1. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ וגודלם עד 2 דונם :          גינון ונטיעות,          מזרקות,          בריכות נוי,          מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונופש,          מגרשי משחקים לילדים,          שבילים ורחבות מרוצפות,          שבילי אופניים,          אזורי ישיבה,          מצללות,          גידור,</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

תאורה,  
מתקנים למי שתייה,  
מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים,  
תשתיות קוויות ת"ק

2. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם 2-5 דונם: תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2:  
מחסן לתחזוקת השצ"פ עד 6 מ"ר.  
מתקנים הנדסיים - ח. טרנספורמציה תת קרקעיים, מאגרי מים תת קרקעיים, תשתיות קוויות תת קרקעיים.  
יותר מתקנים טכניים או הנדסיים מעל הקרקע בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ במקרים.  
חריגים ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולאחר שיוכח בפני הועדה המקומית כי לא ניתן, או לא סביר לבנות מבנים או מתקנים אלו בתת הקרקע.  
קו בניין קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ 4 מ' מגבולות המגרש. ובכפוף לסעיף ג.4.1.2.

4. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם מעל 5 דונם: תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 וב-3.  
תותר בניה בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ עבור: שרותים ציבוריים, מחסן/נים לתחזוקת השצ"פ, מתקני ספורט מגודרים.  
אמפיתאטרון. זכות מעבר לרכב חרום ותפעול, תותר הקמת מבנים פריקים זמניים להופעות, לירידים ותערוכות, ושירותים נוספים לשימוש ציבור המבקרים כגון: שירותים ציבוריים פריקים בכפוף לאישור מהנדס העיר.

5. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם מעל 8 דונם: תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 וב-3 וב-4.  
תותר בניה בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ עבור: מדרגות ומעלית לחניה, ביתן לשומר לתפעול החניון.  
מזנונים,בתי קפה, מסעדות בשטח מרבי של עד 100 מ"ר שטח עיקרי ועד 50 מ"ר שטח שרות ובגובה מבנה/מבנים שלא יעלה על 6 מ'.  
קווי הבניין קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ'. יתר קווי הבניין לא יפחתו מ 4 מ' מגבולות המגרש.  
השרותים הציבוריים יוצמדו לשטח המיועד למסחר.

6. חניה וחניונים:

א. בשצפים שגודלם פחות מ- 2 דונם לא תתאפשר חניה בתחום השצ"פ במגרשים ביעוד שצ"פ תותר חניה כמפורט להלן ובכפוף לאישור מהנדס העיר.  
ב. במגרשים ביעוד שצ"פ שגודלם 2-5 דונם:  
תותר חניה עילית ומפוצי חניה עד 5% משטח השצ"פ, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.  
ג. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחו מעל 5 דונם:  
יוקצה שטח לחניית עליות עד 10% משטח המגרש, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>לכל ארבעה מקומות חניה.                      ד. במגרשים ששטחם החל מ-8 דונם :                      יוקצה שטח לחנייות עליות עד 10% משטח המגרש, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.                      יותר חניון תת קרקעי בתכסית של עד 30% משטח השצ"פ עד 5 קומות חניה ת"ק, בהתאם להוראות סעיף 6.7 (5).                      חניון תת קרקעי ישמש גם כמקלט לשעת חרום, 80% מגג המרתף יהיה נמוך ב- 1.5 מ' ממפלס פני הקרקע, עומק הכיסוי יאפשר שתילת צמחיה ונטיעת עצים בוגרים. גג החניון ישתלב בשצ"פ ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח.                      7. הצללות :                      יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0". הקירווי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה, בתאום עם אגף תכנון ועיצוב עיר, ובאישור הועדה המקומית.                      שטח הקירווי לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b>                      1. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחם מעל 2 דונם :                      א. יותר להקים מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 4.1.2.3-ב בכפוף באישור אגף התשתית ואגף לאיכות הסביבה.                      ב. המתקנים ההנדסיים ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן, הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.                      ג. מתקנים העלולים לגרום לזיהום אויר או כל מפגע סביבתי אחר באישור האגף לאיכות הסביבה.                      ד. קו בניין למתקנים הנדסיים שימוקמו מעל הקרקע קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ' 4 מגבולות המגרש.                      ה. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה יש לשמור על מרחק של 6 מ' מחדר טרפו לכל הכיוונים לרבות מעל ובתת הקרקע.                      2. בתא שטח 4019 - באר מים בתא השטח, יותרו הקמת מתקנים ומבנים הנדרשים לצורך תפעול באר המים בלבד.</p>
4.6	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>גינון לרבות שתילת עצים ושיחים, קווי תשתיות, תמרור מתקנים הנדסיים קטנים.                      נגישות                      לא תותר נגישות להולכי רגל בשטח זה למעט לצרכי תחזוקה. לא תותר נגישות משטח זה למגרשים גובלים.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b>                      במקרה של "דרך" ההוראות הבאות תהיינה תקפות :                      1. עצים במדרכות ובנתיבי חניה בכל המדרכות, משני צידי כל רחוב, יינטעו עצים בוגרים. המרווח הממוצע, בין כל שני עצים במדרכה, יהיה 7.0 מ'. בכל מקרה המרווח בין כל שני עצים לא יעלה על 10.0 מ'. בכל נתיבי החניה, אחרי רצף של עד 5 חניות במקביל, ואחרי רצף של עד 7 חניות בניצב, תבוצע "אוזן" גינון, בה יינטע עץ בוגר.                      2. תעלת גידול ובית גידול לעצים בכל המדרכות יש לתכנן תעלת גידול רציפה, שתהווה בית גידול</p>

<p><b>4.6</b></p>	<p><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p> <p>לעצים. תעלת הגידול תהיה בחתך של לפחות 1.5 מ' X 1.5 מ'. בכל מקרה, בית הגידול לכל עץ ברחוב יהיה בנפח שלא יקטן מ- 3.5 מ"ק.</p> <p>3. מערכת העצים ברחובות מערכת עצי הרחוב כוללת את כל העצים בכל המדרכות ובכל נתיבי החניה. מערכת עצי הרחוב תיחשב בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע התשתיות ברחובות, כמערכת הכרחית (עליה לא ניתן לוותר). מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b> הוראות לטיפול נופי</p> <p>1. שיקום נופי:</p> <p>א. יבוצע על בסיס תכנית מפורטת של אדריכל הנוף.</p> <p>ב. יש לברא את השטח ממינים פולשניים לפני התחלת העבודות. בגמר העבודות יעשה טיפול למניעת התפשטות מינים פולשניים של צמחייה. לאחר שישה חודשים מתום העבודות תיעשה בדיקת מינים פולשים ועקירתם.</p> <p>ג. במקרה שיזוהה צמח מוגן כגון גיאופיטים או אחרים, יש לתאם העבודות מול רטי"ג.</p> <p>ד. נוהל עקירה והעתקה של עצים: יש לפעול עפ"י תיקון מס' 89 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ה. במסגרת השיקום הנופי יש להקפיד כי תשתל צמחייה מקומית ולהמנע משתילת מיני צומח פולשני.</p> <p>ו. כל דופן הגבולות בשטח פתוח רציף יש להתשמש במינים מקומיים כמפורט בתכנית מפורטת של אדריכל הנוף.</p> <p>ז. תחזוקת השיקום הנופי תהיה באחריות מנהל התפעול בעיריית נתניה.</p> <p>2. סימון רצועת העבודה:</p> <p>טרם תחילת העבודות בשטח יש לסמן באופן בולט את קווי הדיקור של רצועת העבודה. במהלך עבודות ההקמה של הרמפות תיאסר הזרמה/שפיכה של נוזלים מכל סוג שהוא, למעט מים שפירים, לערוצי ניקוז.</p> <p>3. תצהיר ביצוע:</p> <p>בתום העבודות בשטח יוגש תצהיר למהנדס הועדה, ע"י מנהל הפקוייקט או אדר' הנוף כי כל פעולות השיקום הנופי בוצעו כנדרש.</p> <p>4. דרך מוצעת:</p> <p>ביצוע הדרך יהיה בהתבסס על מסמכי התכנית ובכפוף לתכנון המפורט.</p>
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>
<p><b>4.7.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גשר/מעבר עילי</p> <p>בשטחים המסומנים בתשריט כ"גשר/מעבר עילי" להולכי רגל.</p>



<p><b>4.7 דרך מאושרת</b></p> <p>רוחב מעבר הגשר לא יפחת מ-5 מ' נטו. מעל זכות הדרך ישאר גובה מעבר 6.5 מ' נטו.</p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.8 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>א הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גשר/מעבר עילי בשטחים המסומנים בתשריט כ"גשר/מעבר עילי" להולכי רגל. רוחב מעבר הגשר לא יפחת מ-5 מ' נטו. מעל זכות הדרך ישאר גובה מעבר 6.5 מ' נטו.</p> <p>2. עצים במדרכות ובנתיבי חניה בכל המדרכות, משני צידי כל רחוב, יינטעו עצים בוגרים. המרווח הממוצע, בין כל שני עצים במדרכה, יהיה 7.0 מ'. בכל מקרה המרווח בין כל שני עצים לא יעלה על 10.0 מ'. בכל נתיבי החניה, אחרי רצף של עד 5 חניות במקביל, ואחרי רצף של עד 7 חניות בניצב, תבוצע "אוזן" גינון, בה יינטע עץ בוגר.</p> <p>3. תעלת גידול ובית גידול לעצים בכל המדרכות יש לתכנן תעלת גידול רציפה, שתהווה בית גידול לעצים. תעלת הגידול תהיה בחתך של לפחות 1.5 מ' X 1.5 מ'. בכל מקרה, בית הגידול לכל עץ ברחוב יהיה בנפח שלא יקטן מ-3.5 מ"ק.</p> <p>4. מערכת העצים ברחובות מערכת עצי הרחוב כוללת את כל העצים בכל המדרכות ובכל נתיבי החניה. מערכת עצי הרחוב תיחשב בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע התשתיות ברחובות, כמערכת הכרחית (עליה לא ניתן לוותר). מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.9 מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p> <p>תא שטח 1601 - תחנת שאיבה קיימת עפ"י היתר.</p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>4.10 דיור מיוחד</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>4.10.1 שימושים</b></p> <p>1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012. 2. דיור בהישג יד להשכרה. 3. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007. 4. מסחר בחזית מסחרית.</p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p><b>4.10.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>א הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטחה העיקרי של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 40 מ"ר. 2. שטחה העיקרי של יח"ד לדיור מוגן או לדיור בהישג יד להשכרה לא יפחת מ 30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. 3. הפרדה בין שימושים</p>	<p><b>א</b></p>



4.10	דיור מיוחד
	<p>א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים.</p> <p>ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים ביניהם.</p> <p>4. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>6. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה.</p>



4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	חניה, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת חניה, ביתן שומר, ריהוט רחוב/גן.
4.11.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגה	מ"ר שטח	מ"ר שטח	מ"ר שטח	מ"ר שטח	מ"ר שטח	מ"ר שטח	מ"ר שטח	מ"ר שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3000	3	(2) 16	56	35.5	200	50	791	44572	14372		9000	(1) 21200	5636	1001		מגורים ד'				
2475	3	(2) 16	56	39.3	165	50	850	35637	10687		7425	(1) 17525	4191	1002		מגורים ד'				
3750	3	(3) 36	126	41.6	250	50	879	53102	15402		11250	(1) 26450	6040	1003		מגורים ד'				
2550	3	(2) 16	56	40.3	170	50	864	36453	10753		7650	(1) 18050	4217	1004		מגורים ד'				
2280	3	(2) 16	56	40	152	50	860	32690	9690		6840	(1) 16160	3800	1005		מגורים ד'				
2520	3	(2) 16	56	41	168	50	876	35835	10435		7560	(1) 17840	4092	1006		מגורים ד'				
3825		35		42.7	255	50		38450			11475	(1) 26975	5967	1007	מגורים	מגורים ד'				
		1				70		2417			627	1790	5967	1007	מסחר	מגורים ד'				
3825	3	(3) 36	126	42.7	255	50	940	56083	15216		12102	28765	5967	1007	<סך הכל>	מגורים ד'				
3375		15		37.8	225	50		33950			10125	(1) 23825	5950	1008	מגורים	מגורים ד'				
		1				70		2009			521	1488	5950	1008	מסחר	מגורים ד'				
3375	3	(2) 16	56	37.8	225	50	859	51132	15173		10646	25313	5950	1008	<סך הכל>	מגורים ד'				
3075		15		36	205	50		30950			9225	(1) 21725	5701	1009	מגורים	מגורים ד'				
		1				70		1924			499	1425	5701	1009	מסחר	מגורים ד'				
3075	3	(2) 16	56	36	205	50	832	47412	14538		9724	23150	5701	1009	<סך הכל>	מגורים ד'				
4230		35		39.2	282	50		42500			12690	(1) 29810	7189	1010	מגורים	מגורים ד'				
		1				70		2426			629	1797	7189	1010	מסחר	מגורים ד'				
4230	3	(3) 36	126	39.2	282	50	880	63258	18332		13319	31607	7189	1010	<סך הכל>	מגורים ד'				
3450		35		43.5	230	50		34700			10350	(1) 24350	5293	1011	מגורים	מגורים ד'				
		1				70		1786			463	1323	5293	1011	מסחר	מגורים ד'				
3450	3	(3) 36	126	43.5	230	50	944	49983	13497		10813	25673	5293	1011	<סך הכל>	מגורים ד'				
2325		15		37.1	155	50		23450			6975	(1) 16475	4177	1012	מגורים	מגורים ד'				
		1				70		1409			365	1044	4177	1012	מסחר	מגורים ד'				
2325	3	(2) 16	56	37.1	155	50	850	35510	10651		7340	17519	4177	1012	<סך הכל>	מגורים ד'				
3075		35		44.7	205	50		30950			9225	(1) 21725	4587	1013	מגורים	מגורים ד'				
		1				70		1858			482	1376	4587	1013	מסחר	מגורים ד'				
3075	3	(3) 36	126	44.7	205	50	970	44505	11697		9707	23101	4587	1013	<סך הכל>	מגורים ד'				
3000	3	(2) 16	56	35.6	200	50	793	44523	14323		9000	(1) 21200	5617	1014		מגורים ד'				
2850	3	(2) 16	56	40.3	190	50	863	40728	12028		8550	(1) 20150	4717	1015		מגורים ד'				
2850	3	(2) 16	56	39	190	50	845	41096	12396		8550	(1) 20150	4861	1016		מגורים ד'				
2850	3	(2) 16	56	39.2	190	50	846	41085	12385		8550	(1) 20150	4857	1017		מגורים ד'				
3000	3	(3) 36	126	41.6	200	50	884	42450	12250		9000	(4) 21200	4804	1018		מגורים ד'				

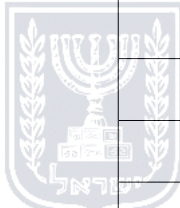


מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
3000	3	16 (3)	126	41.6	200	50	884	42450	12250		9000	(4) 21200	4804	1019		מגורים ד'
4320	3	16 (2)	56	38	288	50	828	62716	19316		12960	(1) 30440	7575	1020		מגורים ד'
4200	3	16 (2)	56	39	280	50	843	60504	18304		12600	(1) 29600	7178	1021		מגורים ד'
3900	3	16 (2)	56	37.1	260	50	815	57050	17850		11700	(4) 27500	7000	1022		מגורים ד'
4200	3	36 (3)	126	40	280	50	858	60050	17850		12600	(4) 29600	7000	1023		מגורים ד'
4050	3	16 (2)	56	34	270	50	744	59093	19865		12150	(4) 28550	7946	1024		מגורים ד'
		1				70		3059			793	2266	4532	1201	מסחר	מסחר ותעסוקה
		30				50		36709			9517	27192	4532	1201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	31	132				1133	51325	11557		10310	29458	4532	1201	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		3164			820	2344	4687	1202	מסחר	מסחר ותעסוקה
		30				50		37965			9843	28122	4687	1202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	31	132				1133	53081	11952		10663	30466	4687	1202	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		3058			793	2265	4529	1203	מסחר	מסחר ותעסוקה
		30				50		36685			9511	27174	4529	1203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	31	132				1133	51292	11549		10304	29439	4529	1203	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		3140			814	2326	4651	1204	מסחר	מסחר ותעסוקה
		30				50		37673			9767	27906	4651	1204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	31	132				1133	52673	11860		10581	30232	4651	1204	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		2981			773	2208	4415	1205	מסחר	מסחר ותעסוקה
		30				50		35762			9272	26490	4415	1205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	31	132				1133	50001	11258		10045	28698	4415	1205	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
		1				70		3517			912	2605	5209	1206	מסחר	מסחר ותעסוקה
		30				50		42193			10939	31254	5209	1206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	31	132				1133	58993	13283		11851	33859	5209	1206	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		3935			1020	2915	5830	1207	מסחר	מסחר ותעסוקה
		34				50		47223			12243	34980	5830	1207	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	35	148				1133	66025	14867		13263	37895	5830	1207	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		2677			694	1983	3965	1208	מסחר	מסחר ותעסוקה
		15				50		21411			5551	15860	3965	1208	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	16	72				863	34199	10111		6245	17843	3965	1208	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		2666			691	1975	3949	1209	מסחר	מסחר ותעסוקה
		15				50		21325			5529	15796	3949	1209	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	16	72				863	34061	10070		6220	17771	3949	1209	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		2944			763	2181	4361	1210	מסחר	מסחר ותעסוקה
		15				50		23549			6105	17444	4361	1210	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	16	72				863	37614	11121		6868	19625	4361	1210	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		1				70		4660			1208	3452	6903	1211	מסחר	מסחר ותעסוקה
		15				50		37276			9664	27612	6903	1211	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	16	72				863	59539	17603		10872	31064	6903	1211	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

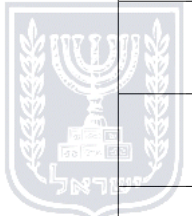


תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי							שרות
		1				70		1990			516	1474	2948	1213	מסחר	מסחר ותעסוקה
		5				50		7960			2064	5896	2948	1213	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	6	32				593	17467	7517		2580	7370	2948	1213	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
4800		24			400	50		39200			11200	28000	4713	1501	דירור מיוחד	דירור מיוחד
		1				70		3182			825	2357	4713	1501	מסחר	דירור מיוחד
4800	3	25	90		400		1154	54400	12018		12025	30357	4713	1501	<סך הכל>	דירור מיוחד
4800		24			400	50		39200			11200	28000	4830	1502	דירור מיוחד	דירור מיוחד
		1				70		3260			845	2415	4830	1502	מסחר	דירור מיוחד
4800	3	25	90		400		1134	54777	12317		12045	30415	4830	1502	<סך הכל>	דירור מיוחד
	4	8	35			60	785	129737	49581	14048	16527	49581	16527	1701		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	35			60	785	56583	21624	6127	7208	21624	7208	1702		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	35			60	785	73084	27930	7914	9310	27930	9310	1703		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	35			60	785	248767	95070	26937	31690	95070	31690	1704		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	35			60	785	39729	15183	4302	5061	15183	5061	1705		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	35			60	785	73092	27933	7915	9311	27933	9311	1706		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	35			60	785	57478	21966	6224	7322	21966	7322	1709		מבנים ומוסדות ציבור
		2	9			4	4	11053			2763	8290	276343	1801		פארק / גן ציבורי
78150				39	5210		859	1137917	339260		238036	562093	133199		<סך הכל>	מגורים ד'



תכנון זמין מונה הדפסה 57



תכנון זמין מונה הדפסה 57

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
							1012	566270	142748		109802	313720	55979		<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
							785	678470	259287	73467	86429	259287	86429		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. עבור כל תאי השטח קוי בנין יהיו 5.0 מ' לכל החזיתות, פרט לתא שטח 1201 קו בנין לחזית צד שמאל 4.0 מ', ותאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור קו בנין 3.0 מ' למגרש וקו בנין 0 לחזית לרחוב, כמפורט בתשריט.
- ב. יותרו קווי בנין למרתפים עד קו בנין 0, במגבלת תכנית מירבית של עד 85% ותוך עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.5.
- ג. ניוך זכויות: ניתן להעביר עד 10% משטחי הבניה וממספר יח"ד בין תאי השטח שבתכנית ובלבד שישמרו סך כך השטחים המותרים עפ"י תכנית זו. מבלי לשנות קווי בנין וגובה.
- ד. שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת יישמש לחניה, מחסנים דירתיים וחדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים בלבד.
- ה. שטח גוויטרה 15 מ"ר ליחידת דיור בממוצע ולא פחות מ-12 מ"ר למרפסת.
- ו. גובה מבנה מירבי לא כולל אנטנות.
- ז. בכל אחד מתאי השטח מס' 1001, 1003, 1014, 1017, 1022, 1023, 1024 מעבר לשטחי הבניה הרשומים בטבלה לעיל, יתווסף שטח של 230 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שירות עבור גני ילדים ו/או מעונות יום.
- ח. קווי בנין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
- ט. מספר קומות: מספר הקומות המקסימלי שניתן לבנות מעל מפלס הקרקע לרבות קומת גג, גג טכני, קומות טכניות וקומת כניסה.
- י. עבור תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותר שטח מסחרי באופן הבא: תאי שטח עד 5 דונם יותרו עד 100 מ"ר למסחר. למעט מוסדות חינוך על יסודיים בהם יותר עד 50 מ"ר בלבד. תאי שטח מעל 5 דונם יותרו עד 250 מ"ר למסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודיים בהם יותר עד 100 מ"ר בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוך סך השטח העיקרי, 200 מ"ר יוקצו עבור מועדון משותף לשימושי חברה ו/או ספורט לדיירי המגדל. המועדון ימוקם בקומת הקרקע או בקומת ביניים או בקומת המרתף של המגדל. לא ניתן להמיר את שטח המועדון לכל שימוש אחר.
- (2) יותר מבנה אחד בגובה של 15 קומות מעל ק. קרקע + מבנים מרקמיים 5 עד 9 קומות מעל ק. קרקע.
- (3) יותר מבנה אחד בגובה של 35 קומות מעל ק. קרקע + מבנים מרקמיים 5 עד 9 קומות מעל ק. קרקע.
- (4) מתוך סך השטח העיקרי, 200 מ"ר יוקצו עבור מועדון משותף לשימושי חברה ו/או ספורט לדיירי כל אחד מהמגדלים. המועדון ימוקם בקומת הקרקע או בקומת ביניים או בקומת המרתף של המגדל. לא ניתן להמיר את שטח המועדון לכל שימוש אחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

התכנית מתחלקת ל-4 מתחמי תכנון, כמסומן בנספח הבינוי:

1. מתחם מגורים צפוני (לא כולל שב"צים בתחומו)
2. מתחם מגורים דרומי (לא כולל שב"צים בתחומו)
3. מתחם מסחר ותעסוקה
4. מתחם הפארק

תנאי למתן היתר ראשון בכל מתחם יהיה תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית לא תכלול תכנון שב"צים אשר בתחומה.

תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול:

העמדה, חומרי גמר, פיתוח, מפלסים, חזיתות מסחריות לרבות קולונדות/קירוי ושילוט, גדרות, תנועה ותחבורה לרבות כניסות ויציאות לכל תאי שטח, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים וכיו"ב. רחבות כיבוי אש לא יותרו בשטחי המדרכות. גדרות לכיוון שב"צים יאפשרו מבט רציף.

אישור תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי יהיה כפוף לאישור אגף תשתית לרבות מח' אישור חניה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר -

1. אישור תכנית/תכניות בסמכות ועדה מקומית הכוללות איחוד וחלוקה מחדש לפי הנחיות תכנית זו. התכניות יכללו עקרונות שומה, טבלאות איזון והקצאות.

2. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.

3. הכנת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור ועדה מקומית. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, שילוט, גדרות וכיוצא באלה ובהתאם להנחיות מרחביות.

התכנית תוכן על גבי המדידה המאושרת לרישום. מתכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתאי השטח השונים.

התכנית תקבע בין היתר:

העמדה עקרונית של המבנים.

קווי בנין.

מפלסי שבילים.

גובה, אורך וסוג גדרות.

הנחיות לעיצוב חזיתות כולל טיפול בחזית חמישית.

חומרי גמר וגווניים.

פינוי אשפה.

מרכזי מיחזור שכונתיים בפיזור בהתאם להנחיות אגף איכות סביבה.




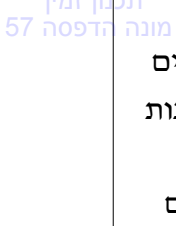
מיקום מתקנים הנדסיים בגבולות תאי השטח כגון - פילרים לחשמל, תקשורת, גז וכד'.

התכנית תכלול מרכזי מחזור שכונתיים בפיזור בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה.

תכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי תתוכנן ותערך תוך התייחסות להנחיות כל הנספחים של התכנית. כל בקשה להיתר בניה תערך על פי ההנחיות המחייבות ותתייחס להנחיות המנחות שבנספחי התכנית.

התכנית תהיה כפופה להנחיות המרחביות של נתניה ולאישור האגף לאיכות הסביבה לרבות



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לעניין בניה ירוקה.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה לבית אבות יינתן לאחר הגשת חו"ד סביבתית הכוללת הנחיות למניעת מפגעים וכן תיאום עם משרד הבריאות ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>5. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, התייחסות למערכות איורור חניונים, קרינה וכו' ושיועבר לביקורת של היחידה לאיכות הסביבה. עבור מבנים ומוסדות ציבור בשטח התכנית יידרש מסמך סביבתי שיתייחס גם למהות המבוקשת (אולמות ספורט, ביי"ס, תאטרון וכו').</p> <p>6. הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים. כמו כן, הדוח יכלול גם התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה.</p> <p>7. אישור פקיד היערות העירוני לכריתה או העתקה עבור העצים הקרובים עד 4 מ' או פחות מהבניה המבוקשת.</p> <p>8. אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p style="text-align: right;">תנאים לתחילת עבודות:</p> <p>1. אישור פקיד היערות העירוני על נקיטת אמצעים לשמירה על עצים קיימים במרחק של 4 מ' או פחות מהבניה המבוקשת, עפ"י הוראות משרד החקלאות.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. הסכם חתום עם חברת ניהול ואחזקה בכל תא / חלק מתא שטח, בהתאם לצורך.</p> <p>2. בתאי שטח בהם ישנו עירוב שימושים הכולל מגורים ומסחר, לא ניתן לבנות את השטחים למגורים ללא בניית השטחים למסחר. טופס איכלוס למגורים מותנה בקבלת טופס איכלוס לשטחי המסחר שבאותו תא שטח.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי כולל אופניים.</p> <p>2. שטחי החניה למגורים יופרדו באמצעים פיזיים משטחי חניה המיועדים לשימושים אחרים.</p> <p>3. מספר מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשות להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים ושטחם.</p> <p>4. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.</p> <p>5. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>1. כללי</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>ב. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים. יותר</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>

תשתיות	6.4
<p>מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל.</p> <p>ג. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p> <p>ה. תותר הקמת מערכת איסוף פסולת פניאומטית בתיאום עם אגף הנדסה בעירייה.</p> <p>2. מסדרון תשתיות תת קרקעי</p> <p>לאורך גבולה הדרומי של התכנית בתחום "גבול מסדרון תשתיות תת קרקעית" כמסומן בתשריט, תוואי מסדרות התשתיות עובר בתחום תאי השטח: 904, 1410, 1704, 809, 1024, 1213, 1411-1412, 1705-1707.</p> <p>בתחום מסדרות התשתיות לא תותר כל בניה תת קרקעית.</p> <p>3. מנהרת ניקוז קיימת</p> <p>מנהרת ניקוז קיימת בקוטר של 2.5 מ' ובעומק של כ-25 מ', כמסומן "קו ניקוז" בתשריט, תוואי המנהרה עובר בתחום תאי השטח: 901, 1401, 1013-1007, 850, 852, 804, 805, 1502, 803.</p> <p>תנאי לבניה תת קרקעית בתוואי המנהרה: רום תחתון לבניה תת קרקעית תוגבל עד לרום אבסולוטי של +12.50.</p> <p>4. רדיוס מגן מבאר מים קיימת</p> <p>בתחום רדיוס מגן ב' מבאר מים אשר בתאי שטח מס' 1207, 1211, 1212, 1502, כמסומן בתשריט התכנית, לא תותר בנייה פרט למרתפי חניה.</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>1. חסכון במים - תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושאי חסכון במים, שימוש במי מזגנים, ושימור מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו, לפני הביצוע, עם נציגי הרשות המקומית. זאת על פי המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי של משב"ש מ- 31.10.04</p> <p>2. בתאי שטח אשר גובלים עם שצפ"ים יש להפנות ככל הניתן את מי הנגר, מזגנים וכד' להשקיית השצ"פ.</p> <p>3. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכדומה). השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>4. תכנית לניהול מי נגר- תכניות מקצועיות לנושא החדרת מי נגר עילי יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף. התכניות לנושא החדרת מי נגר עילי, יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. יישום - יישום התכניות יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע מהתנאים לקבלת היתר אכלוס.</p> <p>6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת</p>	





	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.                  7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	<p><b>6.6 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מונח הדפסה 57 תכנון זמין מונה הדפסה 57.</p> <p>2. בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים על ידי המשרד להגנ"ס.</p>
	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים קיימים בתואי תשתיות מים, ביוב ושצ"פים - תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתיאום עם פקיד היערות לכריתה או העתקה עבור העצים הקרובים עד 4 מ' או פחות מהבניה המבוקשת.</p> <p>2. הוראות בדבר עץ המסומן לשימור - עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בדבר עצים המסומנים להעתקה - הנחיה להעתקת עץ תינתן לאור חוות דעתו של אגרונום מומחה. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה לתכנית קנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>4. הוראות בדבר עצים המסומנים לעקירה - בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לעקירה, הכוללים את סוג העץ, גודלו וסיבת העקירה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לעקירה : מספרם, סוגם, מיקומם.</p> <p>5. הוראות בדבר עצים המסומנים לשימור/עקירה - במידה ויהיה צורך לעקור עצים המסומנים בנספח העצים ביעוד "שימור/עקירה", יהיה צורך להגיש תכנית לפקיד היערות, בשלב הבקשה להיתר בנייה. אישור פקיד היערות יהיה תנאי לקבלת היתר בנייה (פקיד היערות יבחן אם אכן נעשה המאמץ התכנוני הנדרש לשמור על העצים ולא נמצא פתרון סביר מלבד כריתה) .</p> <p>6. תנאים לקליטת בקשה להיתר : אישור פקיד היערות העירוני לכריתה או העתקה עבור העצים הקרובים עד 4 מ' או פחות מהבניה המבוקשת. תנאים לתחילת עבודות : אישור פקיד היערות העירוני על נקיטת אמצעים לשמירה על עצים קיימים במרחק של 4 מ' ומעלה מהבניה המבוקשת. 7. נטיעות עצים :</p>

	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתחום כל תאי השטח תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד לפחות לכל 7 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר תא השטח לרחוב או לשצ"פ. העץ יהיה בכיר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות).</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות העירונית כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p><b>6.9 אקוסטיקה</b></p> <p>אקוסטיקה</p> <p>1. לשלב התכנון המפורט של כל מבנה יוכן נספח אקוסטי הכולל הנחיות לנושאים: מערכות מכאניות- בעת התכנון המפורט לביצוע ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך, יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר תש"ן 1990).</p> <p>רעש כתוצאה מפעילות שטחי המסחר- לעת תכנון מפורט, ייבדקו ויינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש כתוצאה ממערכות, פעילות שוטפת או כל עניין שמקורו בפעילות שטחי המסחר ובכפוף לכל הנחיה מרחבית או מסמך מדיניות עירונית בנושא.</p> <p>2. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר שיפורטו בהיתר הבנייה יאושרו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>3. מבני הציבור יתוכננו כך שהשימושים הרגישים ימוקמו בצד הרחוק ממקורות הרעש.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה למבנה בייעוד מסחר ותעסוקה יהיה נספח אקוסטי והטמעת המלצותיו ואישורם על ידי יח"ס.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה להקמת מבני ציבור ושצ"פים סמוך לכביש 2 יהיה הקמת מיגון אקוסטי לאורך דרך 2 מאושר על ידי יח"ס.</p> <p>6. ינקטו אמצעים למניעת רעש ומטרדים מאירועים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה לשימוש הכולל אירועים ושמעת מוזיקה יהיה דו"ח אקוסטי והטמעת המלצותיו מאושרים על-ידי יח"ס. השימוש יתבצע במקום סגור בלבד.</p> <p>8. לא תותקנה מערכות תכניות/מערכות רועשות אחרות לכיוון בתי המגורים.</p> <p>זיהום אוויר</p> <p>1. אוורור חניונים- תינתן עדיפות לאוורור טבעי. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. פתחי אוורור החניונים לא יופנו לכיוון מעברים ו/או שטחי גינון ציבוריים ו/או לאזור בו צפויה שהיית אנשים. סטייה מהוראה זו תותר רק ככל שהפתחים יהיו מעל גובה שהיית אנשים ובכפוף לנקיטת כל אמצעי נדרש למניעת הפרעה לשהייה במקום ולהנחיות המרחביות בנושא, וכן בתאום עם היחידה לאיכה"ס. בכל מקרה, פתחי האוורור לא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.</p> <p>מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מינדוף שטח מסחרי- פתחי הפליטה של מנדפי המסחר ימוקמו על גגות המבנים המתוכננים. לכל שטחי המסחר בבניינים יידרש פיר שיוכל לשמש כארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון של</p>	<p><b>6.9</b></p>

<p style="text-align: right;"><b>אקוסטיקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>הבניין או מעקה הגג (הגבוה מבין השניים). כל חלופה או פתרון אחר לעניין זה, יהיו באישור המחלקה לאיכה"ס.</p> <p style="text-align: right;">אסבסט</p> <p>כלל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט והן תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.</p> <p>עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011.</p> <p style="text-align: right;">מים ושפכים</p> <p>יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מערכת לניקוז סניטארי- מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.</li> <li>מערכת להפרדת שומנים- במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית.</li> </ol> <p style="text-align: right;">הנחיות כלליות לשלב הבנייה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כחלק מהתכנון המפורט, תיערך תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.</li> <li>יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כך גם לגבי חומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.</li> <li>כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים.</li> <li>יש למחזר לפחות 20% מהפסולת המיוצרת באתר.</li> <li>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה מניעת מפגעי רעש ורעידות בשלב העבודות- עבודות הבנייה ייעשו בהתאם לקריטריונים הבאים:</li> <li>תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. בהתאם לתקנות, עבודות הבנייה יבוצעו בשעות היום בין השעות 7:00 ל-19:00, ע"פ סעיף 5 התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 (כולל תיקון מתאריך 27.01.11).</li> <li>תקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979. הכלים בהם ייעשה שימוש יעמדו בדרישות התקנות.</li> <li>תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. רעש מכלים שלא נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979- מפוחים, דיזל- גנראטורים ועוד, יעמדו בדרישות התקנות.</li> <li>מפלסי הרעידות בבתיים בסביבה מעבודות בנייה, יעמדו בקריטריונים המוגדרים בתקן הגרמני DIN 4150 בפרקים 2 ו-3 המתייחסים להשפעת הרעידות על הבניין וגם על האדם.</li> <li>מניעת זיהום אוויר ואבק לשלב ההקמה- תוגש תכנית למניעת מטרדי אבק וזיהום אוויר לשלב ההקמה.</li> </ol> <p style="text-align: right;">חדר טרנספו</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

<p style="text-align: right;"><b>עתיקות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</li> <li>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</li> </ol>	

	<b>עתיקות</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.                  3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.                  5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת מונה הדפסה 57                  במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.11</b>
	<p>המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר, ביטול חזית מסחרית, יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.</p>	
	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי ציבור רישום בלשכת רשם מקרקעין יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.</p>	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
	<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.14</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.                  אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקני חניה וגנרטור בפועל.</p>	
	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.15</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>1. זיהום אוויר                  א. אוורור חניונים- תינתן עדיפות לאוורור טבעי. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. פתחי אוורור החניונים לא יופנו לכיוון מעברים ו/או שטחי גינון ציבוריים ו/או לאזור בו צפויה שהיית אנשים. סטייה מהוראה זו תותר רק ככל שהפתחים יהיו מעל גובה שהיית אנשים ובכפוף לנקיטת כל אמצעי נדרש למניעת הפרעה לשהייה במקום ולהנחיות המרחביות בנושא, וכן בתאום עם היחידה לאיכה"ס. בכל מקרה, פתחי האוורור לא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.                  מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.                  ב. מינדוף שטח מסחרי- פתחי הפליטה של מנדפי המסחר ימוקמו על גגות המבנים המתוכננים. לכל שטחי המסחר בבניינים יידרש פיר שיוכל לשמש כארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון של הבניין או מעקה הגג (הגבוה מבין השניים). כל חלופה או פתרון אחר לעניין זה, יהיו באישור המחלקה לאיכה"ס.                  2. אסבסט                  לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר.</p>	

**איכות הסביבה**

**6.15**

בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט והן תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.

עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011.

3. מים ושפכים

יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:

א. מערכת לניקוז סניטארי- מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.

ב. מערכת להפרדת שומנים- במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית.

4. הנחיות כלליות לשלב הבנייה

א. כחלק מהתכנון המפורט, תיערך תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.

ב. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כך גם לגבי חומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.

ג. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים.

ד. יש למחזר לפחות 20% מהפסולת המיוצרת באתר.

ה. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה מניעת מפגעי רעש ורעידות בשלב העבודות- עבודות הבנייה ייעשו בהתאם לקריטריונים הבאים:

ו. תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. בהתאם לתקנות, עבודות הבנייה יבוצעו בשעות היום בין השעות 7:00 ל-19:00, ע"פ סעיף 5 התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 (כולל תיקון מתאריך 27.01.11).

ז. תקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979. הכלים בהם ייעשה שימוש יעמדו בדרישות התקנות.

ח. תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. רעש מכלים שלא נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979- מפוחים, דיזל- גנראטורים ועוד, יעמדו בדרישות התקנות.

ט. מפלסי הרעידות בבתיים בסביבה מעבודות בנייה, יעמדו בקריטריונים המוגדרים בתקן הגרמני DIN 4150 בפרקים 2 ו-3 המתייחסים להשפעת הרעידות על הבניין וגם על האדם.

י. מניעת זיהום אוויר ואבק לשלב ההקמה- תוגש תכנית למניעת מטרדי אבק וזיהום אוויר לשלב ההקמה.

חדר טרנספורמציה

ככל שחדר טרנספורמציה ימוקם בגנים ו/או כיכרות, לא יותקנו מעליו ולידו ספסלי ישיבה. בכל מקרה לא יאושר מיקום חדר טרנספורמציה בשבילים.

4. פסולת ומיחזור:

מערכת איסוף פסולת פניאומטית

א. תוקם רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת") המתאימה לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית.

ב. ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מה"ע או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע המרכז לאיסוף אשפה אם יידרש.

ג. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים שצ"פים) והן במגרשי הבניה.

ד. במגרשי הבניה, המערכת לפינוי אשפה בשיטה הפניאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות למערכת הפניאומטית שבשטחים הציבוריים והמתקן הנדסי לפינוי האשפה. המערכת תהיה תואמת את ההוראות של עיריית נתניה לבעלי המגרשים, קודם להגשת הבקשה להיתר בניה.

ה. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

<b>6.15</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בעת ההקמה והאכלוס .</p> <p>5. אצירת אשפה ומיחזור :</p> <p>א. הקמת חדר אשפה בכל אחד מהמבנים או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ב. גודל החדר/ים, מס' המיכלים וגודלם, מיקום החדר/ים והגישה אליו/אליהם יתוכנן</p> <p>6. ישמר מרחק של 40 מ' מתחנת הדלק הקיימת ממזרח לתכנית ועד לתא השטח למגורים בקרוב ביותר כמסומן בתשריט.</p>	



<b>6.16</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.17</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>תותר הקמה של תחנת מעבר לפסולת בנייה בשלב הקמת הפרוייקט בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: גבס, ברזל, ניילון, עץ וכדומה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

כ-20 שנים מיום אישור התכנית.

