

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0102657

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

מרכז

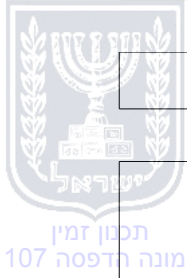
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000244959/310>

דברי הסבר לתכנית

במשך התפתחותה של העיר נתניה, נשמרה לאורך השנים עתודת קרקע של כ 750 דונם במרכז הגאוגרפי של העיר. 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. "לב העיר והמטרופולין" החדש 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 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

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

מספר התכנית 408-0102657

743.888 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

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	27, 41-44, 47-50	24, 28, 36-40, 45-46, 51, 206, 324
8243	מוסדר	חלק	2, 10, 29-63, 101	71, 75, 83-84, 87-88, 91, 102
8244	מוסדר	חלק	6-8, 10-11, 16-23, 25, 27, 29-140, 142-229, 231-238, 251	1-2, 12-14, 26, 28, 230

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	פרק	תאריך
תמא/18/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	0			
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
נת/400/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 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/4/1. הוראות תכנית נת/542/ג/4/1 תחולנה על תכנית זו.	6649	7733		22/08/2013
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/449	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/449 ממשיכות לחול.	1190			10/06/1965
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	7805	7903		17/05/2018



				בהוראות תכנית -408 0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.		
--	--	--	--	---	--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עדן בר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 2000	1		עדן בר		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים - טבלאות		43	28/07/2021	דני כץ	11: 29 28/07/2021	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים - תכנית	1: 1000		18/11/2025	עדן בר	11: 59 18/11/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 2000	1	20/04/2026	עדן בר	09: 15 21/04/2026	לא
תנועה	רקע	בדיקה תחבורתית		30	23/04/2026	תמר דרייפוס	19: 36 23/04/2026	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה: גיליון 1	1: 1000	2	01/12/2025	אריה הוכברג	16: 39 25/12/2025	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה: גיליון 2	1: 1000	1	01/12/2025	אריה הוכברג	16: 40 25/12/2025	לא
דרכים	רקע	נספח כבישים: גיליון 1	1: 1000	1	01/12/2025	אריה הוכברג	16: 40 25/12/2025	לא
דרכים	רקע	נספח כבישים: גיליון 2	1: 1000	1	01/12/2025	אריה הוכברג	16: 41 25/12/2025	לא
דרכים	רקע	נספח כבישים: גיליון 3	1: 1000	1	01/12/2025	אריה הוכברג	16: 42 25/12/2025	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נוף ופיתוח - תכנית	1: 1250	1	27/01/2026	גיל הר גיל	11: 27 27/01/2026	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נוף ופיתוח - הנחיות		11	27/01/2026	גיל הר גיל	08: 22 27/01/2026	לא

לא	14: 27 02/12/2025	צביקה רוין	30/11/2025	1	1: 2500	נספח מים	רקע	מים
לא	18: 01 19/02/2026	צביקה רוין	29/01/2026	4	1: 1	נספח מים מילולי	רקע	מים
לא	15: 13 14/01/2026	אירנה זברובסקי	28/12/2025	1	1: 2500	נספח ביוב - תכנית	רקע	ביוב
לא	15: 14 14/01/2026	אירנה זברובסקי	14/01/2026	5		נספח ביוב - הוראות	רקע	ביוב
לא	23: 37 12/01/2026	אירנה זברובסקי	24/12/2025	1	1: 2500	נספח ניקוז - תכנית	רקע	ניקוז
לא	23: 39 12/01/2026	אירנה זברובסקי	12/01/2026	33		נספח ניקוז - הוראות	רקע	ניקוז
לא	11: 19 02/12/2025	יוסי ויטריאול	01/12/2025	179		נספח סביבתי כולל דו"ח הצללות והשפעה על משטר רוחות	רקע	דוח סביבה
לא	00: 08 11/08/2025	יוסי ויטריאול	30/07/2025	146		סקר קרקע היסטורי	רקע	סקר קרקע היסטורי
לא	12: 43 09/07/2025	זאב ברקאי	08/07/2025	6		פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	16: 07 30/11/2025	דני כץ	27/11/2025	236		סקר עצים - חוברת תיעוד עצים קיימים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	12: 04 21/12/2025	אפרים שמואל מרגלית	21/12/2025	25		מסמך עקרונות לטבלת איזון לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	10: 45 11/11/2025	עדן בר	11/11/2025	1	1: 2000	תשריט מצב מאושר	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131	

1.8.2 יזם

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	barlevie@netvision.net.il
	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי	ירושלים	(1)	10		Zevbar@012.net.il
	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמ"י מתום מהנדסים ויועצים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363526	tamar-d@amymetom.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	35423	ארצי הנדסה אזרחית בע"מ	אזור העליה השניה		43	03-9504351	arzi.eng@gmail.com
	יועץ נופי	גיל הר גיל		גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות (2)	7	04-8380407	gil@landscape.org.il



תכנון זמין
מונה תדפיס 107



תכנון זמין
מונה תדפיס 107

yossi@esd-env.com	09-7733160		(3)	נתניה	ESD פיתוח סביבתי וקיימות		יוסי ויטריאול	יועץ סביבתי	
danikatz5@bezeqint.net	03-9587087	3	כצלר פייבוש	ראשון לציון	דני כץ - אגרונום		דני כץ	סוקר עצים	אגרונום
office@bylazar.co.il	09-8828151	6	תל חי	נתניה	לזר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	700	ירון לזר	מודד	
office@efmargalit.co.il	09-7458001	8	זרחין אלכסנדר	רעננה	אפרים מרגלית שמאות וניהול מקרקעין בע"מ	178	אפרים שמואל מרגלית	שמאי	שמאי
balasha@bj-is.com	04-8603600	31	דרך העצמאות	חיפה	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	26354969	יוגב נעמן	יועץ תשתיות	
zvika@water-engineers.co.il	03-6770494	22	מוריה	רמת גן	אחוד מהנדסים לעבודות מים	33591	צביקה רון	יועץ תשתיות	מהנדס מים

(1) כתובת: ארלוזורוב 10/23 ירושלים.

(2) כתובת: טלי מטפלת בזה: .tali@landscape.org.il

(3) כתובת: א.ת. פולג נתניה ת.ד. 8800.



מנהל המגורים
תכנון זמין
107 הדפסה



מנהל המגורים
תכנון זמין
107 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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**

איחוד וחלוקה ושינוי יעוד משטח שרובו חקלאי למגורים ומגורים מיוחדים, שב"צ, שצ"פ, דרכים וקביעת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי, שטח לבנייני ציבור ודרכים ל-: מגורים ד' עם חזית מסחרית, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, פארק/גן ציבורי, שטחי ציבורי פתוח ודרכים.
2. קביעת שימושים מותרים בכל יעוד קרקע.
3. קביעת שטחי בניה, קומות וקווי בניין בכל יעוד קרקע.
4. קביעת סך של 5,810 יח"ד למגורים.
5. קביעת סך של 800 יחידות לדיור מיוחד.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי בכל תא שטח.
8. קביעת הוראות לפיתוח המתחם לרבות הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 107תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ה'	1001 - 1005, 1007 - 1011, 1101 - 1115
דיור מיוחד	1501, 1502
מתקנים הנדסיים	1601
מבנים ומוסדות ציבור	1701 - 1706
שטח ציבורי פתוח	1403 - 1410, 1412 - 1415
ספורט ונופש	1402
פארק / גן ציבורי	1401
דרך מאושרת	901
דרך מוצעת	801 - 817
חניון	701
מגורים מסחר ותעסוקה	1201 - 1205
מסחר ותעסוקה	1301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1707

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מגורים ה'	1103
בלוק אתר קידוח	פארק / גן ציבורי	1401
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ה'	1001, 1002, 1007, 1010, 1011
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	1114, 1115
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	813, 815, 816
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1705, 1706
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ה'	1011, 1103, 1112, 1113
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	1414, 1415
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1707
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	901
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	809
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1704, 1705
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ה'	1104, 1109
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	1402
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	1401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1408, 1410, 1413, 1415
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1707
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דיור מיוחד	1501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	814 - 816
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	1706

1415, 1413, 1412	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
1502, 1501	דיור מיוחד	גבול מתחם
901	דרך מאושרת	גבול מתחם
817 - 801	דרך מוצעת	גבול מתחם
701	חניון	גבול מתחם
1706 - 1701	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
1101, 1011 - 1007, 1005 - 1001	מגורים ה'	גבול מתחם
1115		
1205 - 1201	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
1301	מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
1601	מתקנים הנדסיים	גבול מתחם
1402	ספורט ונופש	גבול מתחם
1401	פארק / גן ציבורי	גבול מתחם
1415 - 1412, 1410 - 1403	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
1707	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
813, 802	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
1705	מבנים ומוסדות ציבור	גשר/מעבר עילי
1110	מגורים ה'	גשר/מעבר עילי
1402	ספורט ונופש	גשר/מעבר עילי
1401	פארק / גן ציבורי	גשר/מעבר עילי
1415	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
1110, 1106, 1105	מגורים ה'	זכות מעבר למעבר רגלי
816, 814, 813, 811 - 808, 804	דרך מוצעת	חורשה לכריתה
1704	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
1103, 1010 - 1007, 1005, 1004	מגורים ה'	חורשה לכריתה
1113 - 1111, 1104		
1301	מסחר ותעסוקה	חורשה לכריתה
1401	פארק / גן ציבורי	חורשה לכריתה
1414, 1408, 1406, 1405	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
1707	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
813	דרך מוצעת	חורשה לשימור
1301	מסחר ותעסוקה	חורשה לשימור
1401	פארק / גן ציבורי	חורשה לשימור
1502, 1501	דיור מיוחד	חזית מסחרית
1703	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
1115, 1111 - 1109, 1104 - 1101	מגורים ה'	חזית מסחרית
1205 - 1201	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
1301	מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
1114 - 1112, 1108 - 1105	מגורים ה'	חזית פעילה
802	דרך מוצעת	להריסה
1103	מגורים ה'	להריסה
1406	שטח ציבורי פתוח	להריסה
1502	דיור מיוחד	קו ניקוז

812,810,808,802	דרך מוצעת	קו ניקוז
1109 - 1104	מגורים ה'	קו ניקוז
1601	מתקנים הנדסיים	קו ניקוז
1402	ספורט ונופש	קו ניקוז
1401	פארק / גן ציבורי	שטח לניהול מי נגר
1502	דיור מיוחד	תחום השפעה
901	דרך מאושרת	תחום השפעה
809,808,804,802,801	דרך מוצעת	תחום השפעה
1702	מבנים ומוסדות ציבור	תחום השפעה
1104 - 1102,1005,1004	מגורים ה'	תחום השפעה
1205,1204	מגורים מסחר ותעסוקה	תחום השפעה
1402	ספורט ונופש	תחום השפעה
1401	פארק / גן ציבורי	תחום השפעה
1408,1406,1405,1403	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.16	8,662	דרך
0	11	דרך ו/או טיפול נופי
96.52	717,961	חקלאי
2.24	16,632	שטח לבנייני ציבור שלב א'
0.08	622	שטח ללא יעוד
100	743,888	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.74	12,962.95	דיור מיוחד
0.77	5,743.35	דרך מאושרת
18.48	137,576.28	דרך מוצעת
0.66	4,905.35	חניון
11.22	83,507.37	מבנים ומוסדות ציבור
22.05	164,084.6	מגורים ה'
4.47	33,246.61	מגורים מסחר ותעסוקה
0.60	4,438.35	מסחר ותעסוקה
0.04	330.85	מתקנים הנדסיים
12.40	92,311.44	ספורט ונופש
20.16	150,020.01	פארק / גן ציבורי
5.88	43,786.78	שטח ציבורי פתוח
1.53	11,382	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	744,295.95	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. חינוך, תרבות, קהילה, דת רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.</p> <p>2. מסחר המשרת את היעוד העיקרי.</p> <p>3. חניה בתת הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש.</p> <p>2. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות</p> <p>3. ככל שיידרש ביתן שמירה יתוכנן כחלק מהמבנה או הגדר.</p> <p>4. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>6. לא יתאפשר מסחר, בגני ילדים ובבתי הספר היסודיים.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 1703, 1704 תקבע חזית מסחרית כמפורט בתשריט, החזית המסחרית תכלול קולונדה ברוחב של 4 מ'.</p>
ג	<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 לשטח ציבורי או לשטחי שהיה/ ישיבה.</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-1.5 מ'.</p>
4.2	פארק / גן ציבורי
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבני ציבור מטרופוליניים ועירוניים כגון מוזיאון, אולמות כינוסים, מבני קהילה, ויעודים ציבוריים באפיון זה לפי החלטת הועדה המקומית, כיכרות, אמפיתאטרון, מתקני משחק, ריהוט גן, מתקני צל וכד', ביתן שומר, מתקנים הנדסיים, מחסנים לתחזוקת הפארק וכן גידור, תותר הקמת מבנים פריקים זמניים להופעות, אגם, תעלות ומתקני מים לשעשועים, מסכי הקרנה, כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, חניה עילית, מפרצי חניה, כולל כביש שירות עבור גישה.</p> <p>2. שימושי מסחר כגון: מסעדות, בתי אוכל, מועדונים, פאבים וכד'.</p>
4.2.2	הוראות

<p>א</p>	<p>בינוי</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. ככל שיתוכננו בתי קפה/מסעדות וכד' יש לשלב פתרון לפינוי שפכים (מפריד שומנים). כמו כן בתי אוכל ימוקמו במרחק מעל 50 מטר מבתי מגורים לשם מניעת מטרדי ריח.</p>
<p>ב</p>	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>תרשם זיקת הנאה ברוחב 10 מ' החוצה את הפארק (דרום-צפון) עבור מעבר רכב חירום. הדרך בזיקת הנאה תשתלב כחלק מפיתוח הפארק ותכלול אמצעי מיתון תנועה.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שצ"פ - שטחים ציבוריים פתוחים.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מיקום השטח המיועד לבינוי בפארק לא יפגע ברצף השטח הפתוח וימוקם ככל הניתן בקצה הגן/שצ"פ. שירותים ציבוריים יוצמדו לשטחי המסחר.</p> <p>2. ככל שהבקשה כוללת בינוי לשימוש עבור בית קפה, מזנונים, מסעדה, חניון תת קרקעי - הבקשה תובא לדיון בפני הועדה המקומית.</p> <p>3. הבקשה תובא על רקע תכנית בינוי ופיתוח של כל שטח השצ"פ .</p> <p>4. הועדה 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>
<p>ב</p>	<p>בינוי</p> <p>1. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ וגודלם עד 2 דונם : גינות ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונופש, מגרשי משחקים לילדים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות, גידור, תאורה, מתקנים למי שתייה, מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים, תשתיות קוויות ת"ק</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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 רק 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 ב-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 לחניות עליות עד 10% משטח המגרש, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.

ד. במגרשים ששטחם החל מ-8 דונם :

יוקצה שטח לחניות 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).



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

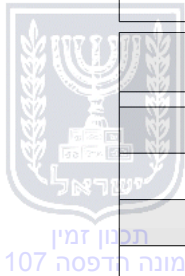


תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

<p>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.</p> <p>7. הצללות:</p> <p>יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0". הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה, בתאום עם אגף תכנון ועיצוב עיר, ובאישור הועדה המקומית. שטח הקירוי לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.</p>	
<p>ג תשתיות</p> <p>1. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחם מעל 2 דונם:</p> <p>א. יותר להקים מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 1.2.4-ב-3 בכפוף באישור אגף התשתית ואגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. המתקנים ההנדסיים ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן, הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים העלולים לגרום לזיהום אויר או כל מפגע סביבתי אחר באישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. קו בניין למתקנים הנדסיים שימוקמו מעל הקרקע קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ' 4 מ' מגבולות המגרש</p> <p>ה. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה יש לשמור על מרחק של 6 מ' מחדר טרפו לכל הכיוונים לרבות מעל ובתת הקרקע.</p> <p>2. בתא שטח 4019 - באר מים בתא השטח, יותרו הקמת מתקנים ומבנים הנדרשים לצורך תפעול באר המים בלבד.</p>	
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	
<p>4.4.1 שימושים</p>	
<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	
<p>א פיתוח ונוף</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>4.5 דרך מוצעת</p>	
<p>4.5.1 שימושים</p>	
<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	
<p>א פיתוח ונוף</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. בכל הרחובות ינטעו עצים בוגרים שיבטיחו הצצלה. תעלות הגידול של העצים יהיו רציפות ככל הניתן ובנפח שיבטיח התפתחות מיטבית של עצים בוגרים.</p>	



מתקנים הנדסיים	4.6
שימושים	4.6.1
תא שטח 1601 - תחנת שאיבה קיימת עפ"י היתר.	
הוראות	4.6.2
מגורים ה'	4.7
שימושים	4.7.1
1. מגורים 2. מסחר 3. תעסוקה	
הוראות	4.7.2
<p style="text-align: right;">א</p> <p>1. ישנם 3 טיפוסים בניין למגורים בייעוד זה:</p> <p>A - מגדלי מגורים רבי קומות במספר קומות מקסימלי כמפורט בנספח הבינוי ובטבלת זכויות הבניה.</p> <p>B - "בניה מרקמית" מספר מבני מגורים גבוהים - מבנים עד 10 קומות.</p> <p>C - "בניה מרקמית" - מספר מבנים בגובה מקסימלי של 6 קומות מגורים מעל קומת קרקע.</p> <p>2. לובי בניין מינימלי עבור רבי קומות (טיפוס A): 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 (רב קומות) יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מבנים מטיפוס B ו C (מרקמיים) ימוקמו באופן שייצר דפנות לרחובות ולמעברים, ויאפשר שטח פנוי מבניה עבור יצירת גינה במרכז לטובת כלל דיירי תא השטח.</p> <p>4. שטח גזוזטרה 15 מ"ר ליחידת דיור במוצע, ושטחה המינימלי 12 מ"ר.</p> <p>5. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע.</p> <p>6. במסגרת שטחי המסחר יותר שימוש בקומות גלריה בשטח של עד 40% משטח החנות.</p> <p>7. תאי שטח 1105, 1106, 1107, 1108, 1112, 1113, 1114 יכילו חזית פעילה לרחוב בקומת הקרקע בה יותרו שטחים למשרדים ו/או לצרכי ציבור עבור חינוך, קהילה, תרבות.</p> <p>8. שימושי התעסוקה יכללו: משרדים, הייטק, מלאכה, תעשייה, מרפאות, מכללות הכוללות כיתות לימוד.</p> <p>9. 2 קומות מסד מעל קומת הקרקע יתוכננו על הדרכים התוחמות את הפארק, כמודגם בנספח הבינוי.</p>	
<p style="text-align: right;">ב</p> <p>בינוי בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות בשטח עיקרי ממוצע 80 מ"ר ו- 80% דירות בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליחיד. סך הכל שטח עיקרי ממוצע לכלל יחיד התכנית 112 מ"ר.</p> <p>2. ניתן להקים מועדון משותף עבור דיירי רבי קומות (טיפוס A) לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים בשטח של עד 200 מ"ר לכל רב קומות 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 ויהיו מגורים בקומת הביניים, קומה זו תחשב במניין מספר הקומות המותר לפי טבלת זכויות סעיף 5.</p>	





	<p>4. גובה קומות מקסימלי בהתאם להנחיות מרחביות עיריית נתניה.</p> <p>5. מרווחים בין מבנים :</p> <p>א. ליצירת דופן בינוי רציפה ניתן להצמיד מבנים בקומות המסד ללא מרווח.</p> <p>ב. בין מבנים עד 10 קומות ישמר מרווח של 8 מ' לכל הפחות, בקומות המגורים.</p> <p>ג. בין מבנה מעל 10 קומות למבנה עד 10 קומות ישמר מרווח של 15 מ' לכל הפחות, בקומות המגורים.</p> <p>ד. בין שני מבנים מעל 10 קומות ישמר מרווח של 20 מ' לכל הפחות, בקומות המגורים.</p> <p>6. בכל תא שטח יש להותיר לפחות 20% משטח הקרקע פתוח לרווחת דיירי תא השטח.</p> <p>7, 50% משטחי הגגות יתוכננו כגג ירוק/פאנלים סולריים.</p> <p>8. במבנים הכוללים חזית מסחרית (כמסומן בתשריט) לא יבנה מסחר ללא קומות המגורים ולהפך.</p> <p>9. במבנים הכוללים מסחר יש לכלול פיר לסילוק מזהמים/אדים/ריחות למעל גג המבנה.</p>	
<p>ג</p>	<p>חניה</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, השטחים לחניות תפעוליות, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. רחבות כיבוי אש לרכבי חירום ומסלולי ההגעה אליהן יהיו במפלס הקרקע ושולבו בפיתוח החצר ככל הניתן.</p>	
<p>ד</p>	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. יותרו קווי בניין עבור המרתף עד קו 0.0 מ' ובלבד שתישמר תכנית 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, כמו כן אין להפנות את פתחי האוורור לחצרות פרטיות ו/או אזורי ישיבה פתוחים ו/או אזורי ישיבה מסחריים גם בתחומי המגרש עצמו.</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-1.5 מ'.</p>	
<p>ה</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון מהתשריט: חזית מסחרית תאי השטח מס' 1005, 1101, 1102, 1103, 1104, 1109, 1110, 1111, 1115 יכללו בקומת הקרקע חזית מסחרית אשר תיתן דופן מסחרי לרחוב, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ולשטחי הבנייה המופיעים בטבלה 5.</p> <p>2. סימון מהתשריט: חזית פעילה בתאי שטח 1105, 1106, 1107, 1108, 1112, 1113, 1114 יכללו בקומת הקרקע חזיתות פעילות של שטחים לתעסוקה ו/או לצרכי ציבור.</p> <p>3. החזית המסחרית ו/או חזית התעסוקה תבנה עד לקו בניין 3 מ' לכיוון הרחוב הגובל ותכלול קולונדה ברוחב של 4 מ'.</p>	

	4.8	דיור מיוחד
	4.8.1	שימושים
		1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012. 2. מסחר בחזית מסחרית.
	4.8.2	הוראות
	א	בינוי
		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 א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים. ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים ביניהם. 4. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט כתנאי למתן היתר בניה. 5. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין. 6. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה. 7. חזית חמישית: במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבנין עפ"י הנחיות המרחביות העירוניות, 50% משטחי הגגות יתוכננו כגג ירוק/פאנלים סולריים. 8. החזית המסחרית תבנה עד לקו בניין 3 מ' לכיוון הרחוב הגובל ותכלול קולונדה ברוחב של 4 מ'.
	4.9	ספורט ונופש
	4.9.1	שימושים
		מגרשי ספורט פתוחים ו/או מקורים, חדרי חוגים, בריכת שחיה פתוחה ו/או מקורה, מבנים ומתקני ספורט ונופש ומבני עזר הנדרשים לתפעולם כולל כביש שירות עבור גישה למתקנים.
	4.9.2	הוראות
	4.10	חניון
	4.10.1	שימושים
		חניה, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת חניה, ביתן שומר, ריהוט רחוב/גן.
	4.10.2	הוראות
	4.11	מגורים מסחר ותעסוקה
	4.11.1	שימושים
		1. מגורים 2. מסחר 3. תעסוקה
	4.11.2	הוראות
	א	בינוי
		1. לובי בניין מינימלי: שטחו לא יפחת מ-80 מ"ר וגובהו לא פחות מ-5 מ'. 3. הוראות לתכנון תא השטח : 4. שטח גוזזטרה 15 מ"ר ליחידת דיור בממוצע, ושטחה המינימלי 12 מ"ר. 5. חומרי הגמר שיבחרו לחיפוי הבניין יהיו מסטנדרט גבוה ועמידים כגון אלומיניום, אבן, שיש או



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

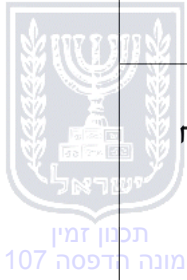


תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

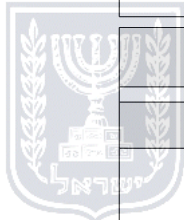
	<p>דומה להם. 6. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע. 7. תכנית זו בהתאם להנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט ההוראות ששונן בתכנית זו.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות בשטח עיקרי ממוצע 80 מ"ר ו- 80% דירות בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליחיד. סך הכל שטח עיקרי ממוצע לכלל יחיד התכנית 112 מ"ר. 2. גובה קומות מקסימלי בהתאם להנחיות מרחביות עיריית נתניה. 3. קווי הבניין : כמסומן בתשריט. 4. מרווחים בין מבנים : בין שני מבנים מעל 10 קומות ישמר מרווח של 20 מ' לכל הפחות. 5. בכל תא שטח יש להותיר לפחות 20% משטח הקרקע פתוח לרווחת דיירי תא השטח. 6. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו. 7. חזית חמישית : במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבנין עפ"י הנחיות המרחביות העירוניות, 50% משטחי הגגות יתוכננו כגג ירוק/פאנלים סולריים. 8. הפרדת אשפה - חדר אצירת אשפה יהיה חלק אינטגרלי מהבנין. בגבול מגרש יוגדר משטח ייעודי לאיסוף גזם. 9. במבנים הכוללים חזית מסחרית (כמסומן בתשריט) לא יבנה מסחר ללא קומות המגורים ולהפך. 10. במבנים הכוללים מסחר יש לכלול פיר לסילוק מזהמים/אדים/ריחות למעל גג המבנה.</p>
<p>ג</p>	<p>חניה</p> <p>1. כל מקומות החניה הפרטיים הצמודים לדירות יהיו תת קרקעיים. 2. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה ומתאפשר עפ"י נספח התנועה. 3. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, השטחים לחניות תפעוליות, יהיו תת קרקעיים. 4. רחבות כיבוי אש לרכבי חירום ומסלולי ההגעה אליהן יהיו במפלס הקרקע וישולבו בפיתוח החצר ככל הניתן.</p>
<p>ד</p>	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. יותרו קווי בניין עבור המרתף עד קו 0.0 מ' ובלבד שתישמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%. 2. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש. 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, כמו כן אין להפנות את פתחי האוורור לחצרות פרטיות ו/או אזורי ישיבה פתוחים ו/או אזורי ישיבה מסחריים גם בתחומי המגרש עצמו. 4. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד. 5. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</p>
<p>ה</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p>





<p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בכל מקרה יותר שילוב שימושים שונים בחזית אשר אינם למגורים : שטחי מסחר, תעסוקה ושירותים אישיים ועסקיים לציבור (כגון : מרפאות, כיתות לימוד, שירותי פנאי, בנקאות, ראיית חשבון, ייעוץ משפטי וכד'). החזיתות יצרו רצף עיצובי המשכי של חזית לרחוב, ללא קשר לשימושים.</p> <p>2. החזית המסחרית ו/או חזית התעסוקה תבנה עד לקו בניין 3 מ' לכיוון הרחוב הגובל ותכלול קולונדה ברוחב של 4 מ'.</p>	
<p>4.12 מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p> <p>4.12.1</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.</p> <p>במפלס הקומה הראשונה מעל הכניסה : חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים. מסחר : חנויות, מסעדות, בתי קפה וכו', תעסוקה : משרדים, הייטק, מלאכה, תעשייה, מרפאות, מכללות הכוללות כיתות לימוד, ללא מעונות.</p> <p>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.</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת לבניין : חניה, חניה תפעולית, אחסנה, חדר אצירת אשפה, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.12.2</p>	<p>4.12.2</p>
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. לא יבנה מסחר ללא קומות התעסוקה ולהפך.</p> <p>2. חזית חמישית : במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבנין עפ"י הנחיות המרחביות העירוניות, 50% משטחי הגגות יתוכננו כגג ירוק/פאנלים סולריים.</p> <p>3. יש לכלול פיר לסילוק מזהמים/אדים/ריחות למעל גג המבנה.</p> <p>4. במבני תעסוקה ומסחר יותקנו מקלחות בכל קומה לשימוש העובדים.</p> <p>5. בכל מקרה יותר שילוב שימושים שונים בחזית אשר אינם למגורים : שטחי מסחר, תעסוקה ושירותים אישיים ועסקיים לציבור (כגון : מרפאות, כיתות לימוד, שירותי פנאי, בנקאות, ראיית חשבון, ייעוץ משפטי וכד'). החזיתות יצרו רצף עיצובי המשכי של חזית לרחוב, ללא קשר לשימושים.</p> <p>6. החזית המסחרית ו/או חזית התעסוקה תבנה עד לקו בניין 3 מ' לכיוון הרחוב הגובל ותכלול קולונדה ברוחב של 4 מ'.</p>	
<p>פיתוח ונוף</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, כמו כן אין להפנות את פתחי האוורור לחצרות פרטיות ו/או אזורי ישיבה פתוחים ו/או אזורי ישיבה מסחריים גם בתחומי המגרש עצמו.</p>	

<p>4. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד. 5. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</p>	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.13
שימושים	4.13.1
<p>1. חינוך, תרבות, קהילה, דת רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית. 2. מסחר המשרת את היעוד העיקרי. 3. שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו. 4. שצ"פ - שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
הוראות	4.13.2
<p style="text-align: center;">בינוי</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש. 2. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות אשר יהוו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר הבניה. 3. ככל שידרש ביתן שמירה יתוכנן כחלק מהמבנה או הגדר. 4. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע. 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. 6. לא יתאפשר מסחר, בגני ילדים ובבתי הספר היסודיים. 7. תותר הקמת מצללה וסככה עד לגבולות המגרש.</p>	א
<p style="text-align: center;">מרתפים</p> <p>1. יותרו קווי בניין עבור המרתף עד קו 0.0 מ' ובלבד שתישמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%. 2. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש. 3. אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש. 4. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד. 5. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



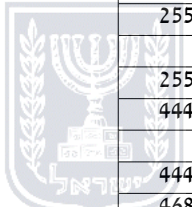
תכנון זמין
מונה הדפסה 107

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

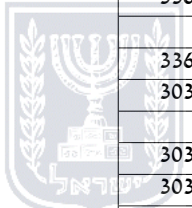
מרבסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
3540	3	22	(2) 81	38.5	236	50	831	50890	16270	(1) 34620	6123	1001	מגורים	ה'
								260	0	260	6123	1001	מבנים ומוסדות ציבור	ה'
5190	3	36	(3) 130	43	346	50	902	72755	22185	(1) 50570	8068	1002	מגורים	ה'
								260	0	260	8068	1002	מבנים ומוסדות ציבור	ה'
3600	3	22	(2) 81	42.5	240	50	898	50746	15546	(1) 35200	5653	1003		ה'
3360	3	22	(2) 81	40	224	50	863	48225	15375	(1) 32880	5592	1004		ה'
3600	3	22	(2) 81	30	240	50	709	57500	22300	(1) 35200	8110	1005		ה'
2850	3	26	(4) 95	34.5	190	50	778	42935	15185	(1) 27750	5522	1007		ה'
2475	3	27	(5) 98	36	165	50	800	36750	12625	(1) 24125	4591	1008		ה'
2475	3	27	(5) 98	39	165	50	849	35690	11565	(1) 24125	4206	1009		ה'
2475	3	27	(5) 98	38.5	165	50	837	35920	11795	(1) 24125	4289	1010	מגורים	ה'
								260	0	260	4289	1010	מבנים ומוסדות ציבור	ה'
5100	3	22	(2) 81	35	340	50	793	76370	26470	(1) 49900	9626	1011	מגורים	ה'
								260	0	260	9626	1011	מבנים ומוסדות ציבור	ה'
2700		19		30.5	180	50		26500	0	(1) 26500	5917	1101	מגורים	ה'
		2				70		5600	0	5600	5917	1101	תעסוקה	ה'
		1				70		2800	0	2800	5917	1101	מסחר	ה'
2700	3	22	(2) 81	30.5	180		865	51170	16270	34900	5917	1101	<סך הכל>	ה'
2700		19		33	180	50		26500	0	(1) 26500	5422	1102	מגורים	ה'
		1				70		2780	0	2780	5422	1102	מסחר	ה'
		2				70		5560	0	5560	5422	1102	תעסוקה	ה'
2700	3	22	(2) 81	40	180		918	49750	14910	34840	5422	1102	<סך הכל>	ה'
2700		19		28	180	50		26500	0	(1) 26500	6487	1103	מגורים	ה'
		1				70		3100	0	3100	6487	1103	מסחר	ה'
		2				70		6200	0	6200	6487	1103	תעסוקה	ה'
2700	3	22	(2) 81	28	180		827	53635	17835	35800	6487	1103	<סך הכל>	ה'
3450		33		34	230	50		33750	0	(1) 33750	6808	1104	מגורים	ה'
		1				70		1400	0	1400	6808	1104	מסחר	ה'

תכנית מס': 408-0102657 - שם התכנית: נת/542/ב-2 - לב העיר והמטרופולין נתניה

		2				70		2800	0	2800	6808	1104	תעסוקה	ה' מגורים
3450	3	36	(3) 130	34	230		832	56670	18720	37950	6808	1104	<סך הכל>	ה' מגורים
2730		23		27	182	50		26590	0	(1) 26590	6816	1105	מגורים	ה' מגורים
		3				70		4380	0	4380	6816	1105	תעסוקה	ה' מגורים
2730	3	26	(4) 95	27	182		762	41509	13887	27622	6816	1105	<סך הכל>	ה' מגורים
2550		23		26.5	170	50		24850	0	(1) 24850	6406	1106	מגורים	ה' מגורים
		3				70		4350	0	4350	6406	1106	תעסוקה	ה' מגורים
2550	3	26	(4) 95	26.5	170		731	46815	17615	29200	6406	1106	<סך הכל>	ה' מגורים
4440		33		41.5	296	50		43320	0	(1) 43320	7188	1107	מגורים	ה' מגורים
		3				70		6045	0	6045	7188	1107	תעסוקה	ה' מגורים
4440	3	36	(3) 130	41.5	296		962	69130	19765	49365	7188	1107	<סך הכל>	ה' מגורים
4680		33		40	312	50		45640	0	(1) 45640	7820	1108	מגורים	ה' מגורים
		3				70		7440	0	7440	7820	1108	תעסוקה	ה' מגורים
4680	3	36	(3) 130	40	312		954	74585	21505	53080	7820	1108	<סך הכל>	ה' מגורים
4650		33		36	310	50		45350	0	(1) 45350	10340	1109	מגורים	ה' מגורים
		1				70		2965	0	2965	10340	1109	מסחר	ה' מגורים
		2				70		5930	0	5930	10340	1109	תעסוקה	ה' מגורים
4650	3	36	(3) 130	36	310		658	56610	2365	54245	10340	1109	<סך הכל>	ה' מגורים
2325		24		27.5	155	50		22675	0	(1) 22675	5668	1110	מגורים	ה' מגורים
		1				70		1215	0	1215	5668	1110	מסחר	ה' מגורים
		2				70		2430	0	2430	5668	1110	תעסוקה	ה' מגורים
2325	3	27	(5) 98	27.5	155		739	41905	15585	26320	5668	1110	<סך הכל>	ה' מגורים
2700		29		38	180	50		26300	0	(1) 26300	4777	1111	מגורים	ה' מגורים
		1				70		1180	0	1180	4777	1111	מסחר	ה' מגורים
		2				70		2360	0	2360	4777	1111	תעסוקה	ה' מגורים
2700	3	32	(6) 116	38	180		900	42975	13135	29840	4777	1111	<סך הכל>	ה' מגורים
3360		33		29.5	224	50		32680	0	(1) 32680	7590	1112	מגורים	ה' מגורים
		3				70		5430	0	5430	7590	1112	תעסוקה	ה' מגורים
3360	3	36	(3) 130	29.5	224		777	58980	20870	38110	7590	1112	<סך הכל>	ה' מגורים
3030		19		28.5	202	50		29690	0	(1) 29690	7163	1113	מגורים	ה' מגורים
		3				70		5160	0	5160	7163	1113	תעסוקה	ה' מגורים
3030	3	22	(2) 81	28.5	202		761	54545	19695	34850	7163	1113	<סך הכל>	ה' מגורים
3030		19		29	202	50		29690	0	(1) 29690	6951	1114	מגורים	ה' מגורים
		3				70		5040	0	5040	6951	1114	תעסוקה	ה' מגורים
								260	0	260	6951	1114	מבנים ומוסדות ציבור	ה' מגורים
3030	3	22	(2) 81	29	202		778	54105	19115	34990	6951	1114	<סך הכל>	ה' מגורים
3840		33		37	256	50		37520	0	(1) 37520	6953	1115	מגורים	ה' מגורים
		1				70		1680	0	1680	6953	1115	מסחר	ה' מגורים
		2				70		3360	0	3360	6953	1115	תעסוקה	ה' מגורים
								260	0	260	6951	1115	מבנים ומוסדות ציבור	ה' מגורים
3840	3	36	(3) 130	37	256		891	61940	19120	42820	6953	1115	<סך הכל>	ה' מגורים

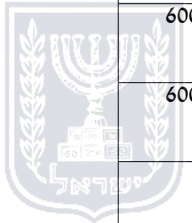


תכנון זמין
הדפסה 107

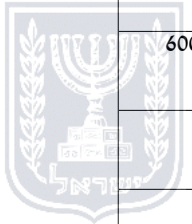


תכנון זמין
מונה הדפסה 107

		2			70		5270	0	5270	5627	1201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		22			70		34635	0	34635	5627	1201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
600		8		40	50		5800	0	5800	5627	1201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
600	3	32	(3) 132	7	40		1087	61175	15470	45705	5627	1201	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		2			70		5180	0	5180	5659	1202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		22			70		34590	0	34590	5659	1202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
600		8		40	50		5800	0	5800	5659	1202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
600	3	32	(3) 132	7	40		1080	61130	15560	45570	5659	1202	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		2			70		5680	0	5680	6143	1203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		22			70		34840	0	34840	6143	1203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
600		8		40	50		5800	0	5800	6143	1203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
600	3	32	(3) 132	6.5	40		1029	63210	16890	46320	6143	1203	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		2			70		6170	0	6170	7051	1204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		22			70		35085	0	35085	7051	1204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
600		8		40	50		5800	0	5800	7051	1204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
600	3	32	(3) 132	6	40		942	66445	19390	47055	7051	1204	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		2			70		9500	0	9500	8899	1205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		22			70		68750	0	68750	8899	1205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

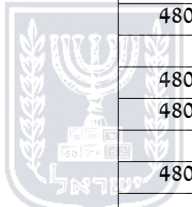


תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

1200		8			80	50		11600	0	11600	8899	1205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1200	3	32	(3) 132	9	80		1285	114320	24470	89850	8899	1205	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
4800		24			400	50		39200	0	39200	6660	1501	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
		1				70		3182	0	3182	6660	1501	מסחר	דיוור מיוחד
4800	3	25	(7) 90		400		817	54400	12018	42382	6660	1501	<סך הכל>	דיוור מיוחד
4800		24			400	50		39200	0	39200	6300	1502	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
		1				70		3260	0	3260	6300	1502	מסחר	דיוור מיוחד
4800	3	25	(7) 90		400		870	54777	12317	42460	6300	1502	<סך הכל>	דיוור מיוחד
		1						2950	0	2950	4438	1301	מסחר	מסחר ותעסוקה
		9						26550	0	26550	4438	1301	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	10	(8) 48			70	970	41165	11665	29500	4438	1301	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	4	8	(9) 35			60	785	124117	60873	63244	15811	1701		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	(9) 35			60	785	49125	24093	25032	6258	1702		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	(9) 35			60	785	72526	35570	36956	9239	1703		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	(9) 35			60	785	73366	35982	37384	9346	1704		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	(9) 35			60	785	242879	119119	123760	30940	1705		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	(9) 35			60	785	93898	46058	47840	11960	1706		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	(9) 35			60	785	89349	43821	45528	11382	1707		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		2	9			4	4	5600	0	5600	140000	1401		פארק / גן ציבורי
		2	9			7	7	6870	0	6780	96852	1402		ספורט ונופש
83550				34.3	5570		814	1321615	419708	899507	162347		<סך הכל>	מגורים ה'
3600				7	240		1097	366280	91780	274500	33379		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
4800							854	109177	24335	84842	12785		<סך הכל>	דיוור מיוחד
							785	745260	365516	379744	94936		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

ב. יותרו קווי בניין למרתפים עד קו בניין 0, במגבלת תכסית מירבית של עד 85% ותוך עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.1.4.

ג. ניווד 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 גזוזטרה 15 מ"ר ליחידת דיוור בממוצע ולא פחות מ-12 מ"ר למרפסת.

ה. גובה מבנה מירבי לא כולל אנטנות.

ו. מספר קומות: מספר הקומות המקסימלי שניתן לבנות מעל מפלס הקרקע לרבות קומת גג, גג טכני, קומות טכניות וקומת כניסה.

ז. עבור תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותר שטח מסחרי בסך של עד 20% משטחי הבניה המותרים.

ח. שטח לקולונדה עבור חזית מסחרית יהיה מעבר לשטחי הבניה המצויינים בטבלה.

ט. במסגרת היתר הבניה במגרשים בעירוב שימושים יותר ניווד של שטחים בין תעסוקה ומסחר בגובה של עד 10% מהקטן מביניהם.

י. שטחים עבור מועדון משותף לשימושי חברה ו/או ספורט לדיירי רב הקומות, יותרו לשימוש ב-2 מבנים בכל תא שטח לכל היותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סך השטחים מעל כניסה קובעת, 200 מ"ר יוקצו עבור מועדון משותף לשימושי חברה ו/או ספורט לדיירי רב הקומות. המועדון ימוקם בקומת הקרקע או בקומת ביניים או בקומת המרתף של רב הקומות. לא ניתן להמיר את שטח המועדון לכל שימוש אחר.

(2) עד 138 מ' מעל פני הים.

(3) עד 177 מ' מעל פני הים.

(4) עד 147 מ' מעל פני הים.

(5) עד 150 מ' מעל פני הים.

(6) עד 165 מ' מעל פני הים.

(7) עד 135 מ' מעל פני הים.

(8) עד 95 מ' מעל פני הים.

(9) עד 80 מ' מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</p> <p>1. מבנים מעל 90 מ' מעפ"ש יסומנו בהתאם להנחיות מעהב"ט אשר יינתנו בשלב ההיתר. 2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +100 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו תכנון זמין מונה הדפסה 107 אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p>6.1.1</p>
<p>6.1.2 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי כולל אופניים. 2. שטחי החניה למגורים יופרדו באמצעים פיזיים משטחי חניה המיועדים לשימושים אחרים. 3. מספר מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשות להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים ושטחם. 4. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים עבור המגורים בלבד, במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש. 5. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 6. לכל עמדות החניה בחניונים תתבצע הכנה לתשתית לטעינה חשמלית. 7. יותר תכנון כניסה משותפת לרכב ל-2 תאי שטח.</p>	<p>6.1.2</p>
<p>6.1.3 איכות הסביבה</p> <p>1. זיהום אוויר א. אוורור חניונים - תינתן עדיפות לאוורור טבעי. פתחי כניסת האווריר 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. 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, מעל הגג העליון של הבניין או מעקה הגג (הגבוה מבין השניים). כל חלופה או פתרון אחר לעניין זה, יהיו באישור המחלקה לאיכה"ס.</p> <p>2. אסבסט לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פינוי האסבסט.</p> <p>3. אקוסטיקה א. מבני הציבור יתוכננו כך שהשימושים הרגישים ימוקמו בצד הרחוק ממקורות הרעש. ב. תנאי להיתר בניה להקמת מבני ציבור ושצ"פים סמוך לכביש החוף יהיה הקמת מיגון אקוסטי לאורך כביש החוף. 4. הנחיות כלליות לשלב הבנייה א. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כך גם לגבי חומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.</p>	<p>6.1.3</p>



ב. יש למחזר לפחות 20% מהפסולת המיוצרת באתר.
 חדר טרנספורמציה
 ג. ככל שחדר טרנספורמציה ימוקם בגנים ו/או כיכרות, לא יותקנו מעליו ולידו ספסלי ישיבה.
 בכל מקרה לא יאושר מיקום חדר טרנספורמציה בשבילים.

תשתיות

6.1.4

1. תותר הקמת מערכת איסוף פסולת פניאומאטית.

2. מסדרון תשתיות תת קרקעי

לאורך גבולה הדרומי של התכנית בתחום "גבול מסדרון תשתיות תת קרקעית" כמסומן בתשריט,

תוואי מסדרות התשתיות עובר בתחום תאי השטח: 1407, 1412, 1413 (שצ"פ) 814, 815, 816 (דרך) בתחום מסדרות התשתיות לא תותר כל בניה תת קרקעית.

3. מנהרת ניקוז קיימת

מנהרת ניקוז קיימת בקוטר של 2.5 מ' ובעומק של כ-25 מ', כמסומן "קו ניקוז" בתשריט, תוואי המנהרה עובר בתחום תאי השטח:

1601 (מתקן הנדסי), 1402, 1410 (שצ"פ), 802, 808, 810 (דרך), 1502 (דיוור מוגן), 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 (מגורים ה).

תנאי לבניה תת קרקעית בתוואי המנהרה: רום תחתון לבניה תת קרקעית תוגבל עד לרום אבסולוטי של +12.50.

4. רדיוס מגן מבאר מים קיימת

באר מים קיימת בתחום תא שטח 1103 מסומנת להעסקה.

תנאי להיתר בניה בתחום ברדיוס ב' של הבאר הקיימת: 1005, 1006, 1103, 1204, 1502 יהיה העתקת הבאר למיקום חדש.

ניהול מי נגר

6.1.5

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

2. בתאי שטח אשר גובלים עם שצפ"ים יש להפנות ככל הניתן את מי הנגר, מזגנים וכד' להשקיית השצ"פ.

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').

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.

5. יישום - יישום התכניות יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע מהתנאים לקבלת היתר אכלוס.

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 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.

שמירה על עצים בוגרים

6.1.6

1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתיאום עם פקיד היערות.
2. במסגרת היתר הבניה תשולב כל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנעקרו.
3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העיצם הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור.
4. סיווג העצים בערכיות גבוהה שסומנו לעקירה ייבחן מחדש בעת הוצאת היתר בניה.
5. נטיעות עצים:
א. 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).
ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 לכל עץ.

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

היוועצות במסגרת מידע להיתר

6.2.1

קבלת הנחיות רת"א לסימון ולהודעות הקמה לכל בקשה למבנה ולמיקום ולסימון מתקני עזר לבניה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בשלבי הרישוי השונים.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.2

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 תעסוקה ומגורים
4. מתחם הפארק

א. תנאי למתן היתר ראשון בכל מתחם יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם. התכנית לא תכלול תכנון שב"צים אשר בתחומה.
תכנית בינוי ופיתוח 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 שצ"פים יאפשרו מבט רציף.

ב. תנאים להגשת 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 בינוי ופיתוח לאישור וועדה מקומית. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, שילוט, גדרות וכיוצא באלה ובהתאם להנחיות



	<p>מרחביות. התכנית תוכן על גבי המדידה המאושרת לרישום. מתכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתאי השטח השונים.</p> <p>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 וגוונים. 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 לרבות 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. 5. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, התייחסות למערכות איורור חניונים, קרינה וכו' ושיועבר לבדיקתה של היחידה לאיכות הסביבה. עבור מבנים ומוסדות ציבור בשטח התכנית יידרש מסמך סביבתי שיתייחס גם למהות המבוקשת (אולמות ספורט, ביי"ס, תאטרון וכו'). 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. 7. סימונם של מבנים מגובה 90 מ' מעפ"ש יבוצע בהתאם להנחיות מערכת הביטחון. 8. מיקומם, גובהם וסימונם של המתקנים הזמניים יבוצע בהתאם להנחיות מערכת הביטחון. 9. שבועיים לפני תחילת העבודות תשלח הודעה להקמת מתקנים זמניים למערכת הביטחון.</p>
--	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-20 שנים מיום אישור התכנית.