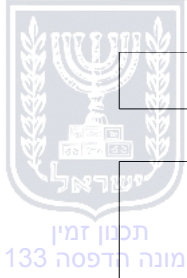


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0709873

נת/542/א/18 מתחם 1 צפון מערבי, נתניה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/04/2021

להפקיד את התכנית

23/04/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נת/542/א ממוקמת במרכז העיר נתניה ומהווה עתודת קרקע משמעותית בפיתוח העתידי של העיר. תכנית נת/542/א אושרה בשנת 2003 אך לא מומשה. לאור הקשיים במימוש התכנית, יזמה עיריית נתניה תכנית שלד שתהווה מסגרת תכנונית לתוספת יחידות דיור, זכויות בניה וכן היקף ההפקעות לצורכי ציבור בתחום התכנית.

תכנית המתאר העירונית נת/2035 מגדירה את שטח תכנית נת/542/א כמע"ר החדש חלק מה"ציר הירוק" של נתניה המחבר את העיר ממזרח למערב. לשכונה רחוב ראשי מסחרי, ציר ראשי של שטחי ציבור וכן פארק מרכזי.

למע"ר נערך מסמך מדיניות השומר על מערכת הדרכים הראשית והחיבורים העירוניים המרכזיים ומאפשר תוספת במספר יחידות הדיור המאושר תוך הבטחה של היקפי השירותים הציבוריים הנדרשים בהתאמה. התכנית מציעה צמצום של דרכים משולבות לטובת מתן מענה לשטחי ציבור.

התכנית המוצעת מוגשת בהתאם למסמך המדיניות. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בשטח של כ- 64 דונם. התכנית מציעה הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 738 יחידות דיור (מתוכן 20% יחידות דיור קטנות), הגדלת היקפי השטחים הציבוריים (שטח בניני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים) להיקף של כ- 23 דונם. שטחי הציבור הפתוחים המוצעים מחזקים את הקשרים השכונתיים והעירוניים תוך יצירת מרחב בעל אפיונים מגוונים.

התכנית מציעה צמצום של מערכת דרכים המאושרת תוך שמירה על חיבור למערכת הדרכים הקיימת, צמצום מספר הכניסות לחניונים תת קרקעיים ע"י יצירת מבנני בינוי בעלי חניונים משותפים וכן הגדלת סך השטחים למסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/542/א/18 מתחם 1 צפון מערבי, נתניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0709873

1.2 שטח התכנית 63.572 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186112
קואורדינאטה Y	691050

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - רח' אוסקר שינדלר (בתכנון), מדרום - רח' שמעון ויזנטל ורחוב מאיר יערי, ממערב - שד' בן-גוריון, מצפון - רח' היהלומן אברהמס

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
8253	מוסדר	חלק		253
8254	מוסדר	חלק	133, 139	147
9137	מוסדר	חלק	10-16, 27-30, 61-89, 100-101, 122, 130, 139-145, 159-163, 170	129, 131-132, 137, 182
9140	מוסדר	חלק		136, 140

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982			2844	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/7/400	החלפה	נת/ 7 /400
15/08/1996		4534	4436	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 7 /400 .93 הוראות תכנית נת/ 400/ /7 93 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 7 /400 /93
03/02/2003		1364	5154	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/542/א	החלפה	נת/ 542 /א
14/07/2014		6718	6835	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 556 /א/ 1	החלפה	נת/ 556 /א /1
17/05/2018		7903	7805	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438 הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0162438
21/01/2020		3289	8649	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408-0360719	החלפה	408-0360719
06/05/2020		5687	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית 408-0546879 הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0546879

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				ליאת איינהורן פנחס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליאת איינהורן פנחס		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	13/02/2023	ליאת איינהורן פנחס	11: 06 13/02/2023	שלביות תחבורתית	לא
בינוי	מנחה	1: 500		07/11/2021	ליאת איינהורן פנחס	12: 26 11/11/2021	גיליון מס' 1 תכניות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/11/2021	ליאת איינהורן פנחס	12: 25 11/11/2021	גיליון מס' 2 חתכים וחזיתות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/08/2020	מוטי אליהו	11: 51 23/08/2020		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/08/2020	ליאת איינהורן פנחס	18: 39 20/08/2020		כן
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/11/2021	דני פוכס	12: 46 17/11/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		12/07/2021	גיל הר-גיל	14: 50 13/07/2021		לא
דו"ח סביבה	מנחה		197	09/08/2021	רן קליק	15: 25 09/08/2021	נספח נופי-סביבתי + נספח א' דו"ח מיקרואקלים + נספח ב' תכנון ופיתוח סביבת מגורים מקיימת	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה	1: 1	56	26/12/2021	רן קליק	16: 54 26/12/2021		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	33	07/11/2021	טל אספריל	14: 48 05/01/2023	מלל ניקוז וניהול מי-נגר עילי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	17/11/2021	טל אספריל	14: 39 05/01/2023	תשריט ניקוז וניהול מי-נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה		10	21/06/2021	יוגב נעמן	17: 01 02/11/2021	נספח תשתיות מלל ניקוז	לא
תשתיות	מנחה		6	21/07/2021	יוגב נעמן	18: 50 05/01/2023	נספח תשתיות מלל מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	29/07/2020	נעמן יוגב	12: 34 11/11/2021	1/2 תשריט מערכת מים תכנית כללית	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	29/07/2020	נעמן יוגב	12: 35 11/11/2021	2/2 תשריט מערכת ביוב תכנית כללית	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	24/05/2021	אמיר טיקטין	08: 54 31/05/2021		לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	1/3 - עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	16: 40 21/03/2023	איציק רפאל	21/03/2023	37	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	2/3	16: 42 21/03/2023	איציק רפאל	21/03/2023	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	3/3 - נספח ב' נספח שעבודים	16: 45 21/03/2023	איציק רפאל	21/03/2023	4	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת ותמונות סקר עצים בוגרים	16: 04 20/08/2020	נמרוד שיינר	02/08/2020	42		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	16: 57 26/12/2021	נמרוד שיינר	02/08/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
	פרטי	(1)		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה			03-6301550	03-6301548	maya_t@sh ikunbinui.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: איירפורט סיטי, קרית בן גוריון 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה			03-6301550	03-6301548	maya_t@shikunbinu i.com

(1) כתובת: איירפורט סיטי, קרית בן גוריון 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail .com
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		sigalit@dgsh. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין - הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407		gil@landscape.org.il
	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יוגב נעמן	26354969	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603631		naaman-y@bj-is.com
	שמאי	איציק רפאל	1188	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		itsik@ktap.co.il
אדר' נוף	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה - ייעוץ אגרונומי עבור עצים בוגרים	עין ורד	הדרים	1			office@adam-trees.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2 א	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוטי אליהו	1535	מדבא מדידות והנדסב בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 133

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם הכולל מגורים ל 738 יחידות דיור, מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 133

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ב', מגורים ג', מגורים ג'1, מסחרי (מע"ר), מסחרי רגיל, דרך חדשה, דרך משולבת, בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך להולכי רגל למגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
3. קביעת מספר היחידות בתחום התכנית על סך 738 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה מירביים לשימושי מגורים ד' ומגורים, מסחר ותעסוקה.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות עבור זיקות הנאה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת מספר קומות.
9. קביעת קווי בניין והבלטת מרפסות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 133

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	7, 6
שטח ציבורי פתוח	18 - 16, 10 - 8
דרך מאושרת	14 - 11
דרך מוצעת	15
מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	12
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	13, 12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	6
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	6
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	18, 9
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	12, 11
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	7, 6
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	5
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	10, 8
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	11
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	12, 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10, 8
חזית מסחרית	מגורים ד'	3 - 1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
להריסה	דרך מאושרת	14, 12
להריסה	מגורים ד'	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	16
מבנה להריסה	מגורים ד'	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	14 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	7, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	18 - 16, 10 - 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	3,051	4.80
דרך חדשה	14,852	23.36
דרך להולכי רגל	439	0.69
דרך משולבת	2,987	4.70
דרך קיימת	8,800	13.84
מגורים ב	5,062	7.96
מגורים ג	15,879	24.98
מגורים ג'1	3,838	6.04
מסחרי (מע"ר)	3,296	5.19
מסחרי רגיל	1,300	2.05
שטח ציבורי פתוח	4,068	6.40
סה"כ	63,572	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,775.09	32.68
דרך מוצעת	11.44	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	12,857.31	20.23
מגורים ד'	15,386.76	24.21
מגורים מסחר ותעסוקה	4,862.97	7.65
שטח ציבורי פתוח	9,671.93	15.22
סה"כ	63,565.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים. 2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה. 3. מחסנים משותפים ודירתיים בקומת הקרקע ובתת הקרקע. 4. חדרי אשפה בקומת הקרקע ובתת הקרקע. 5. חניה עילית עבור רכב תפעולי וחניות לאנשים עם מוגבלויות. 6. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים לרבות חדר טרפו, מחסנים משותפים ו/או דירתיים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. 7. שטחי מסחר בקומת הקרקע בלבד תוך מזעור מטרדים לדירות המגורים ככל הניתן. 8. תותר חצר משק עילית מקורה בתנאי שתהיה מוצעת מחזיתות הפונות לרחובות היהלומן אברהמס ושדרות בן גוריון</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בשטח זה תותר הקמת חזית מסחרית (קומת מסד) בקומת הקרקע כשמעליה מבני מגורים מרקמים בנסיגה (ברחוב אברהמס עד סה"כ 8 קומות ובשדרות בן גוריון עד סה"כ 4 קומות) ומגדלים בנסיגה. 2. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. 3. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו. 4. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית. 5. שטחי המסחר יבנו בנסיגה של 3 מ' לאורך החזיתות הפונות לרחובות שד' בן גוריון והיהלומן אברהמס. 6. בחזיתות מסחריות לאורך רחובות בן-גוריון והיהלומן אברהמס ישולב מעבר מקורה (ללא עמודים) בקו בנין 0 שישמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע. 7. לאורך רחוב אברמס תחוייב חזית מסחרית של לפחות 70% מאורך סה"כ החזית. 8. המרחק בין מגדלים לא יפחת מ 20 מ' (לא כולל קומת מסד). 9. המרחק בין בינוי מרקמי לא יפחת מ 8 מ' (לא כולל קומת מסד). 10. תותר הבלטת גוזזטראות מקוי הבניין למגורים, של עד 2.4 מ' ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים. 11. יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה מעל גג עליון בתיאום עם האגף לאכה"ס בעיריה. גודל הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. 12. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם. 13. בתאי שטח אלו יחוייבו אחוזי גינון בהיקף שלא יקטן מ- 15%. שטחים אלו יהיו נקיים ממעברים ושטחי תימרון. 14. תותר בניית גישה מקורה לחניונים (בתת הקרקע), כחלק אינטגרלי מהבינוי במישור החזית עד גבול תא השטח.</p>



4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>2. מסחר ותעסוקה ושימושים נלווים למסחר ותעסוקה.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה.</p> <p>4. חדרי אשפה בקומת הקרקע ובתת הקרקע.</p> <p>5. תותר חצר משק עילית מקורה בתנאי שתהיה מוצנעת מחזיתות הפונות לרחוב אוסקר שינדלר.</p> <p>6. חניה עילית עבור רכב תפעולי וחניות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>7. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים לרבות חדר טרפו, מחסנים משותפים ו/או דירתיים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בשטח זה יותרו מבנים בעלי שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה בארבע קומות מסד ומעליו בניי מגורים בנסיגה.</p> <p>2. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו.</p> <p>3. גובה קומות המסד הנוספות מעל קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו לקומה. קומות אלו יבנו בקו בניין 0 לרחוב.</p> <p>4. המרחק בין מגדלים לא יפחת מ 20 מ' (לא כולל קומת מסד).</p> <p>5. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית.</p> <p>6. תותר הבלטת גוזזטראות מקוי הבניין למגורים, של עד 2.4 מ' ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים.</p> <p>7. החזית המסחרית לאורך רחובות אברהמס ואוסקר שינדלר תבנה ברציפות ובנסיגה של 3 מ'.</p> <p>8. לאורך החזית המסחרית תותר הבלטת קירוי (ללא עמודים) בעומק של עד 3 מ' מגבול תא השטח לתחום זכות הדרך של רחוב שינדלר.</p> <p>9. בחזית מסחרית לאורך רחוב אוסקר שינדלר ישולב מעבר מקורה (ללא עמודים) בקו בנין 0 שתשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע.</p> <p>10. תתוכנן הפרדה בין המגורים למסחר/תעסוקה עבור שטחי השירות המשמשים אותם.</p> <p>11. יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה מעל גג עליון בתיאום עם האגף לאכה"ס בעיריה. גודל הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p> <p>12. תותר בניית גישה מקורה לחניונים (בתת הקרקע), כחלק אינטגרלי מהבינוי במישור החזית.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	חינוך, תרבות, דת, רווחה.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כל הוראות תכנית מאושרת נת/7/400/צ - שטחים לצורכי ציבור יחולו על תכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח מספר 6 ישמר מעבר הקושר את שדרות בן גוריון עם לב המתחם לרווחת הציבור מעבר לשעות הפעילות של בית הספר בהתאם למצויין בנספח הבינוי.</p> <p>3. בתכנון הסדרי תנועה יש להבטיח עמידה בהנחיות משרד התחבורה לעניין בטיחות ו/או כל</p>

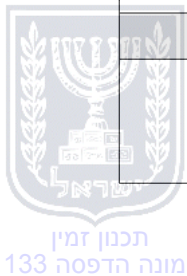
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	הנחיה של משרד התחבורה שתהיה תקפה לעת הוצאת היתר בניה.



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. מעברים ציבוריים, ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, בריכות נוי, שבילי אופניים, ריהוט רחוב. 2. בתא שטח מספר 8 תותר הקמת מחסן כלים לטובת פעילות גינון קהילתי וכן שירותים ציבוריים לא יותר מסחר.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם לקבוע בתכנית מספר נת/2013/7/400 - 408-0162438 שטחים ציבוריים פתוחים.



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופניים וכיו"ב.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי עקרונות הפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי. התשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופניים וכיו"ב.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופניים וכיו"ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	(3)	(2)	(2)	(2)	5	30 (1)	300	75	82737	35644	16953	30140	7504	1	<סך הכל>	ד'
																מגורים ד'
2	(6)	(2)	(2)	(2)	5	(5)	136	75	40421	18739	7694	13988	3945	2	<סך הכל>	ד'
																מגורים ד'
2	(6)	(2)	(2)	(2)	5	(5)	136	75	40398	18710	7700	13988	3939	3	<סך הכל>	ד'
																מגורים ד'
1	(10)	(9)	(2)	(2)	5	25 (8)	83	85	29543	11709	6470	11364	2465	4	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
																מגורים מסחר ותעסוקה
1	(10)	(9)	(2)	(2)	5	25 (8)	83	85	29141	11391	6386	11364	2398	5	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
																מגורים מסחר ותעסוקה
1	(10)	(9)	(2)	(2)	5	25 (8)	83	85	29141	11391	6386	11364	2398	5	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
																מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
														5	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	5	8		60	66081	25254	7155	8418	25254	8418	6	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	5	5		60	30422	13323	3775	2221	11103	4441	7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					1		3	(12) 199				199	6623	8	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

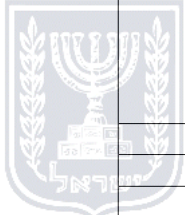
יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	<סך הכל>	1	3600
מגורים ד'	מגורים ד'	1	
מגורים ד'	מסחר	1	
מגורים ד'	<סך הכל>	2	1632
מגורים ד'	מגורים ד'	2	
מגורים ד'	מסחר	2	
מגורים ד'	<סך הכל>	3	1632
מגורים ד'	מגורים ד'	3	
מגורים ד'	מסחר	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	4	996
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	5	996
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	7	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	8	

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:

- 20% מסך הדירות יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר (פלדלת).
- בגודל יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר (פלדלת).
- במקרה של הקמת ממ"ק במקום ממ"ד ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור.
- ד. יותר ניוד שטחי שירות מתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5%.
- ה. בשטחים המיועדים למסחר/תעסוקה יותר ניוד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה.
- ו. תותר המרה של שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף שלא יעלה על 15%.
- ז. יותר ניוד של השטחים המיועדים לרווחת הדיירים לתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

ח.תותר תוספת קומת חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ 3 מבנים: מבנה בעל 26 קומות מגורים + גג טכני מעל 4 קומות מסד שהם קומת מסחר גבוהה ו- 3 קומות מגורים (סה"כ 30 קומות). 2 מבנים נוספים בעלי 16 קומות מגורים + גג טכני מעל 4 קומות מסד שהם קומת לובי גבוהה ו- 3 קומות מגורים (סה"כ 20 קומות).
- (2) עפ"י תשריט.
- (3) קומת מסד 0, חזית מסחרית 3מ', מגורים 5מ'.
- (4) שטח זה כולל 240 מ"ר (עבור 2 מבנים) שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (5) מגדל עד 25 קומות: ק.מסחר/לובי גבוהה + 23 ק.מגורים + ק.מגורים חלקית עליונה + גג טכני. בנין מרקמי עד 8 קומות: ק.מסחר/לובי גבוהה + 7 ק.מגורים + גג טכני.
- (6) לרחוב אברהמס: קומת מסד 0, חזית מסחרית 3מ', מגורים 5מ'. לרחובות המשניים: קומת מסד 0, מגורים 5מ'.
- (7) שטח זה כולל 160 מ"ר (עבור 2 מבנים) שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (8) ק.מסחר/לובי גבוהה + 3 ק.תעסוקה + 21 ק.מגורים + גג טכני..
- (9) קומת מסד תעסוקה 0, מגורים 5מ'.
- (10) קומת מסד תעסוקה 0, חזית מסחרית 3מ', מגורים 5מ'.
- (11) שטח זה כולל 80 מ"ר (עבור מבנה אחד) שטחים משותפים רווחת הדיירים.
- (12) שטח קירוי לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאי לקליטת בקשה :

1. אישור תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לתכנית זו בוועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה :

1. הגשת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי (עבור כל המתחם בשלמותו), בקני"מ 500:1 שינתן בה דגש על פיתוח קומת הקרקע לרבות מפלסים, קירוי המסחר, מיקום שילוט, חזיתות ונסיגות של המגורים כמו כן תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, סוג חומרי גמר, פיתוח שטח (כולל נספח שיקום ככל שנדרש), פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, טיפול בעצים, קביעת שלביות ביצוע לכל עבודות התשתית כולל העתקת תשתית ככל שנדרש. מיקום זיקות ההנאה, מתן מענה לנוחות אקלימית לרבות אמצעים למיתון רוח קיצון, פרישת שימושי מסחר וכו' לאישור מחלקת עיצוב עיר ופיתוח סביבה ואישור תאגיד מי נתניה לעניין קביעת מפלסי 0.00.

2. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא דיגום קרקעות מזהמות בתחום התכנית.

3. יש לבצע תיאום וקבלת הנחיות של אגף איכות הסביבה בעירייה בנושא בנייה ירוקה ולעריכת בחינה אקוסטית.

4. אישור מי נתניה לנספח הסניטרי.

5. אישור מחלקת מב"ת.

6. היתרי בנייה בשטח התכנית לרבות היתר חפירה או כיו"ב יהיו בכפוף לבדיקה ואישור אגף איכות הסביבה בעירייה.

7. בתאי שטח 3,7,8 אישור חברת חשמל לטובת העתקת קו חשמל.

8. לעת הבקשה להיתר הבנייה יוצג סקר קרינה אשר מטרתו לבחון את רמות השדה המגנטי מרשת החשמל וממקורות אלקטרומגנטיים שונים על מנת לאמוד את החשיפה של אנשים לשדות מגנטיים צפויים בקרבת מקורות חשמל.

9. אישור פקיד יערות ככל שנדרש.

10. אישור רשות העתיקות בתאי שטח 1,6,10.

11. העברת בקשה נפרדת למשרד הביטחון לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים.

12. סימון אזהרה לעגורנים שגובהם מעל 90 מ' מעל פני הים.

13. שליחת הודעה למשרד הביטחון בדבר הקמה, שבועיים לפני הקמת התכנית.

14. קבלת חו"ד משרד הבריאות עבור מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

15. רישום הערת אזהרה לעניין זיקות הנאה.




16. אישור מחלקת תנועה, לבניה חדשה ותכניות פיתוח, כי תכניות הסדרי התנועה בכללותן (כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, מפרצי הורדה ואיסוף, כניסות לחניות, מעברי חציה וכו'), מותאמים להנחיות משרד התחבורה בענייני בטיחות ו/או כל הנחיה של משרד התחבורה שתהיה תקפה לעת הוצאת היתר בניה.

17. הריסת כל המבנים הקיימים בתחום רצועת הדרך.

18. הכנת דו"ח ניהול וייצור אנרגיה שיגדיר את עתודות היצור מאנרגיה מתחדשת באופן כמותי, כולל כלים והנחיות.

19. יכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש הכולל תיאור טכני של אמצעי ההחדרה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות.

20. היתר בשטח קטן מ- 5 דונמים, יציע מגוון פתרונות לניהול נגר, שיחד יהיה להם פוטנציאל

	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יישום לעמידה ביעד של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בתחום התכנית, בהיתר בשטח גדול מ-5 דונמים, יוצעו פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1:50</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 133</p>	<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>1. התכנית תבטיח שמירת רצף המרחב הציבורי תוך שמירת והבטחת מערך שבילי אופנים ונגישות לטיילת העירונית.</p> <p>2. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי: יש להבטיח בתי גידול בעומק שלא יקטן מ-1.5 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים.</p> <p>3. בחזית תא שטח לכיוון שצ"פ ינתן פתרון נופי המייתר ככל הניתן בניית גדרות ו/או קירות תמך.</p> <p>4. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב. עצים אלו יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס. 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו במערכת השקיה קבועה. יבוצעו בתי גידול בנפחים שיבטיחו את שגשוג העצים לאורך זמן.</p> <p>5. החניות לאורך הרחובות יהיו מגוננות. יש לשתול לפחות עץ צל 1 על כל 4 מקומות חניה. ובכל ערוגת גינון יינטע עץ צל אחד לפחות.</p> <p>6. ניתן לגנן ולנטוע עצים בשטחים לא מבונים עד למועד קבלת היתר ו/או ביצוע עבודות פיתוח לתכנית וביצוען בפועל.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 133</p>	<p>6.3 גגות</p> <p>1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>2. בהיקף הגגות של קומת המסד יוקצה שטח לצמחיה בהיקף של כ-30% משטח הגג.</p> <p>3. שטחי גגות מסד שאינם מוצמדים ליחידות דיור במסגרת השימושים המאושרים ישמשו לרווחת הדיירים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 133</p>	<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לציבור וישמש: א. כמעבר מקורה רציף בחזית קומת הקרקע לאורך רחובות שינדלר, אברהם ושדרות בן גוריון שיפותח כיחידה תכנונית אחת בעומק של 3 מ'. ב. בחלקו יוקצה שביל מגוון כחלק מפיתוח נופי הקושר את שדרות בן גוריון עם לב המתחם ושביל מגוון הקושר את רחוב שינדלר ללב המתחם. ג. בתא שטח מספר 1 - תינתן גמישות במיקום זיקת הנאה, עד 10 מ' לכל כיוון. ד. מיקומן הסופי של הזיקות יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ובתנאי שישמרו לאורך החזיתות המסחריות ובפיתוח הנופי של תאי שטח 1,4,5.</p> <p>2. השטחים המסומנים בתשריט (בתא שטח 5) כשטחים בעלי זיקת הנאה למעבר ברכב מיועדים: א. גישה בתת הקרקע של כלל בעלי הזכויות (תאי שטח 4+5) לחניון. ב. גישה עילית (בצמוד לתא שטח מספר 8) לרכבי שירות והצלה. ג. מיקום ורוחב הזיקה ייקבע במסגרת הליך קבלת היתר בניה ובתנאי שהגישה לתא שטח 4 תובטח ושתשמר רוח התכנון. 3. הזיקה תירשם בלשכת רשם המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>	<p>6.4</p>

<p>6.5</p>	<p>חניה</p>
<p>1. פתרון הפריקה והטעינה יעשה גם ברחוב שינדלר, שדרות בן גוריון ורחוב אברהמס עפ"י שעות ובהתאם להוראות תמרור שיוצבו במקום.</p> <p>2. לא תותר גישה ישירה מהרחובות הראשיים" שדרות בן גוריון והיהלומן אברהמס, למעט לרכבי חירום.. הגישה למבנים תתוכנן דרך כבישים פנימיים והדרכים המסתעפות מהם.</p> <p>3. עבור כל השימושים החניה תהיה תת קרקעית בכללותה (למעט חניה תפעולית וחניה לאנשים עם מוגבלויות שיותרו גם בתת הקרקע).</p> <p>4. מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0, בתנאי עמידה בדרישות סעיף ניהול מי נגר.</p> <p>5. תשמר הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות למסחר ותעסוקה.</p> <p>6. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>7. יותר שימוש במתקני חניה באישור הועדה המקומית.</p> <p>8. במקרה של ביצוע בשלבים, בתחום תא שטח ו/או בין תאי שטח גובלים כאמור:</p> <p>א. תובטח אפשרות גישה רכב אל החניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.</p> <p>ב. יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים, לרבות רכבים תפעוליים, באישור הועדה המקומית.</p> <p>9. הסדרי תנועה סמוך למוסדות חינוך יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה: "הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך" ו/או כל הנחיה של משרד התחבורה שתהיה תקפה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>10. מעלית המגיעה לקומת חניית אופניים תהיה במימדים המאפשרים הובלת אופניים כל שנני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית ו/או כל פתרון שיהיה מקובל ע"י הועדה המקומית בעת הוצאת היתר.</p>	
<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <p>בתא שטח 3, 7, 8 קו חשמל מתח נמוך מהווה מגבלת בנייה של 6 מ' מכל צד לכן תותר העתקתו ו/או הטמנתו בתיאום עם חברת חשמל. עם הטמנת הקו יבוטלו מגבלות הבניה העיליות.</p>
<p>6.7</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. רעש: א. תדרש בדיקה אקוסטית למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים בבנייני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש. ב. לא תותר הקמת עסקים המהווים מטרד לשימושי המגורים. ג. תדרש בדיקה אקוסטית של השפעות מכבישים עירוניים והנחיות למניעת מטרדי רעש ממבני ציבור.</p> <p>2. תאורה: א. תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור. ב. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים, תכוון לזווית חדה ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>3. מיתון רוחות: יוצג לשלב ההיתר פתרון הכולל משברי רוח ואמצעי מיתון רוחות בנקודות בהן נמצאו חריגות בשטחי הפיתוח, כפי שאובחנו במודל הרוחות שבוצע בשלב התב"ע.</p>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בהתאם לתמ"א 1:</p>



ניהול מי נגר	6.8
<p>א. התכנית לא תכלול שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום. ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. ג. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ד. השצ"פים יתוכננו לשהיית והחדרת מי נגר.</p> <p>2. בשטח התכנית יותרו שטחים מחלחלים ללא תכסית תת קרקעית, כאשר בשטחי תאי שטח 1-5 יותרו לפחות 5% שטחי חלחול, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר מתקני השהיה ו/או החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים. בסמכות הועדה המקומית לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה במגרש התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1.</p> <p>3. יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע.</p> <p>4. בתחום שטחי השצ"פ יותרו אזורי איגום והשהייה. נפח האיגום בשצ"פים ולאורך הדרכים לא יקטן מ-900 מ"ק ו- 1,635 מ"ק בהתאמה.</p> <p>5. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים.</p> <p>6. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל השטחים החדירים באמצעות צמ"גים ושיפועי המגרש.</p> <p>7. השטחים המגוננים במגרש יתוכננו במפלס נמוך ב-10 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית מהמגרש.</p> <p>8. חצרות ושטחים מגוננים בשטחי המגרשים יתוכננו להשהיית ו/או חלחול כמות הנגר המקסימלית בהסתברות מינימלית של 10:1 שנים ולמשך 10 דק'.</p> <p>9. בגג מבנה הציבור בשטח התכנית תתוכנן מערכת גג ירוק על לפחות 30% משטח הגג, אשר תאפשר השהיית הנגר הנוצר על גבי גגות המבנה ותאפשר הורדת העומס על מערכת הניקוז הקוית.</p> <p>10. אמצעי שימור נגר ינקטו בשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים כגון סכרונים ותעלות חלחול מגוננות וזאת על מנת לאפשר ניקוז הנגר הזורם על הכבישים והשבילים בשטח התכנית, השהייתם בשטח השצ"פ והחדרתם אל תת הקרקע בחלחול ישיר. תכנון השטחים ייעשה ע"י אדריכל נוף ובשיתוף עם יועץ לשימור נגר.</p> <p>11. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות חלופיים העומדים בדרישות לעיל.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810- בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864- בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2. גובה המבנים המוצע בתכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

6.10 פסולת בניין	
פינוי ערימות פסולת הבניין בתוכנית יבוצע כתנאי לתחילת עבודות לאחר בדיקה כי אינם מכילות קרקע מזוהמת.	

6.11 שמירה על עצים בוגרים	
בתא שטח מסי' 2 יש לשמור על מרחק של 6 מ' מקצה גזע עצים מספר 31-32 המיועדים לשימור ועד לגבול מרתפי הבניה.	

6.12 איחוד וחלוקה	
א. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. ב. תנאי להוצאת היתר בניה, הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה ככשרה לרישום ע"י המנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה.	

6.13 רישום שטחים ציבוריים	
השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מעל 5,000 יח"ד ומעל 230,000 מ"ר לתעסוקה.	אישור תכנית מפורטת לגשר יהודה פרח (הכל בהתאם לנספח טבלת שלביות).

7.2 מימוש התכנית

1. המגורים והתעסוקה יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.
2. זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ נת/542/א

ייעוד	מס' מגרש	מס' גוש	מס' חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' יח"ד	מס' קומות מעל כניסה קובעת	קני בניה (מ')	
					מעל הכניסה הקובעת				צד	קדמי (2)
					שירותי (1)	מסתת לכוניסה הקובעת				
מגורים ב'	217	9137	10	862	775	6	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	218	9137	11	606	511	4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	219	9137	12	1,395	1243	9	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	220	9137	13	529	464	4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	221	9137	14	449	394	3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	222	9137	15	445	400	3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	223	9137	16	776	699	5	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	321	9137	27	583	687	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	322	9137	28	613	723	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	323	9137	29	651	776	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	324	9137	30	640	763	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	355	9137	61	453	542	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	356	9137	62	322	385	3	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	357	9137	63	402	492	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	358	9137	64	404	494	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	359	9137	65	1,152	1,381	10	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	360	9137	66	724	839	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	361	9137	67	380	457	3	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	362	9137	68	707	848	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	363	9137	69	662	738	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	364	9137	70	492	590	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	365	9137	71	629	735	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	366	9137	72	630	704	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	367	9137	73	645	770	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	368	9137	74	719	841	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	369	9137	75	757	877	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	370	9137	76	425	508	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	371	9137	77	432	515	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג' (3)	1015	8254	133	13						
מגורים ג'	372	9137	78	483	580	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	373	9137	79	527	633	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	374	9137	80	581	674	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	375	9137	81	424	495	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג' (4)	559	9137	82	1,429	2,166	991	18	6 קומות מעל קומת לובי גבוהה	לפי תשריט	לפי תשריט
מגורים ג' 1	560	9137	83	768	913	8	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג' 1	561	9137	84	591	709	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג' 1	562	9137	85	399	477	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג' 1	563	9137	86	422	508	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג' 1	564	9137	87	810	910	8	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג' 1	565	9137	88	492	574	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5

5	4		4 קומות + דירת גג חד מפלסית	4				427	356	89	9137	566	מגורים ג'1
4	4(7)		6 קומות(6)	11				מגורים1,278	1,064	100	9137	601	מסחרי (מע"ר) (5)
								מסחר1,406					
4	4(7)		6 קומות(6)	22				מגורים2,682	2,232	101	9137	602	מסחרי (מע"ר) (5)
								מסחר2,956					
4	4		2 קומות	0				מסחר1,868	1,300	122	9137	633	מסחרי רגיל(8)
				249				38,407	29,375				סה"כ
0	0		5 קומות		3351	949	559	2793	1117	161	9137		בנייני ציבור(9) נ
0	0		5 קומות		2625	744	438	2188	875	160	9137		בנייני ציבור(9) נא
0	0		5 קומות		1230	349	205	1025	410	162	9137		בנייני ציבור(9) נב
0	0		5 קומות		1947	552	325	1623	649	163	9137		בנייני ציבור(9) נג
								46,035	32,426				סה"כ

הערות:

- (1) לפי מסמך הסבה נת/542/א חוץ ממגרשים 559, נ-נג/חלקות 163-161, 82
- (2) לפי תשריט נת/542/א חוץ ממגרש 559/חלקה 82
- (3) לפי תכנית נת/556/א/1 זוהי חלקת השלמה לחלקה מס' 77 בגוש 9137 שבתכנית נת/542/א
- (4) לפי נת/מק/542/א/13
- (5) לפי הוראות נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, שירותי בריאות, שירותי תיירות, בידור, דיור מוגן, חניונים (6) מגורים ע"ג 2 קומות מסחר
- (7) לפי הוראות נת/542/א קו בנין בין 2 מגרשים אלה יכול להיות אפס
- (8) לפי הוראות נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, חניונים
- (9) לפי הוראות נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מבני ציבור שכונתיים לצרכי תרבות, חינוך, חברה, דת, בריאות ומתקנים עירוניים

