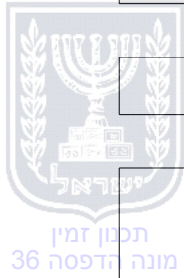


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל / 2001

תמל / 2001 מתחם ש"י עגנון, נתניה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית נתניה יחד עם משרד הבינוי מקדמים תכנית מתאר להתחדשות עירונית לכל תחום שכונת קרית נורדאו בנתניה. במסגרת התכנית נקבעו " מתחמי התערבות " להתחדשות עירונית. מתחם " שי עגנון " יועד בתכנית המתאר להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. כחלק מהמדיניות לזרוז הליכי ההתחדשות העירונית בשכונה ננקטת מדיניות של קידום במקביל של " מתחמי ההתערבות " התואמים ומתואמים עם הוראות תכנית המתאר. בהתאם לכך, המליצה הועדה המקומית על פרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והבניה לתכנית המתאר להתחדשות קרית נורדאו. סעיף 78 לפרסום קובע: "ניתן יהיה לקדם מול הועדה המקומית תכניות מפורטות למתחמים אלה ובתנאי שיענו במלואן להוראות תכנית המתאר להתחדשות עירונית קרית נורדאו ". מתחם שי עגנון הינו אחד ממתחמים אלה.



תכנון זמין
הדפסה 36

התכנית נועדה לאפשר התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי באזור הרח' זלמן שניאור, ש"י עגנון וקרן היסוד, קריית נורדאו, נתניה.

בשטח התכנית קיימות 208 יחידות דיור ב- 8 מבנים טוריים ("מבני רכבות") שנבנו בשיטה טרומית בשנות ה-60, במצב פיזי ירוד.

התכנית מציעה פינוי היחידות הקיימות לטובת 872 יח"ד חדשות ב-14 מבנים חדשים בגבהים משתנים שבין 10 עד 25 קומות בצפיפות של 43 יח"ד לדונם נטו, הגדלת שטח למבני ציבור והקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור משולב במגרשי המגורים על שדרת שי עגנון.

התכנית מגדירה 3 מתחמים מתחמים א' ו-ב' מיועדים לפינוי בינוי, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר להתחדשות עירונית קריית נורדאו (תכנית בהכנה). מתחם ג' כולל 3 מבני מגורים קיימים בגובה 7 קומות מעל קומת עמודים, במצב פיזי טוב, ומוצע בו מוצע שינוי בתנאי זיקת הנאה לחניה בלבד.

התכנית מבוססת על העקרונות התכנוניים הבאים:

- מתחם התכנון כחלק מהשכונה בהיבטים של קנה מידה, מקצב ורצף
 - חיזוק והעצמת קישוריות ונגישות עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - יצירת מרחב פנימי משותף עבור הדיירים
 - יצירת מגוון של שטחים פתוחים, טיפוסי מבנים, תמהיל דירות מגוון ומגוון עיצובי.
- התכנית מאפשרת מדרכות רחבות, נטיעות כפולות ושבילי אופניים לאורך הרח' זלמן שניאור וש"י עגנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תמל / 2001 מתחם ש"י עגנון, נתניה

מספר התכנית תמל/ 2001

1.2 שטח התכנית 27.898 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186000
קואורדינאטה Y	687780

1.5.2 תיאור מקום

רח' ש"י עגנון, רח' זלמן שניאור ורח' קרן היסוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

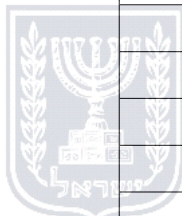
כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	עגנון	נתניה
	28	עגנון	נתניה
	30	עגנון	נתניה
	27	עגנון	נתניה
	8	קרן היסוד	נתניה
	4	קרן היסוד	נתניה
	6	קרן היסוד	נתניה
	2	קרן היסוד	נתניה
	14	קרן היסוד	נתניה
	10	קרן היסוד	נתניה
	12	קרן היסוד	נתניה
	18	קרן היסוד	נתניה
	16	קרן היסוד	נתניה
	6	שניאור זלמן	נתניה
	24	שניאור זלמן	נתניה
	16	שניאור זלמן	נתניה
	28	שניאור זלמן	נתניה
	18	שניאור זלמן	נתניה
	10	שניאור זלמן	נתניה
	8	שניאור זלמן	נתניה
	30	שניאור זלמן	נתניה
	32	שניאור זלמן	נתניה
	14	שניאור זלמן	נתניה
	26	שניאור זלמן	נתניה
	22	שניאור זלמן	נתניה
	12	שניאור זלמן	נתניה
	20	שניאור זלמן	נתניה
	א34	שניאור זלמן	נתניה
	34	שניאור זלמן	נתניה
	ב34	שניאור זלמן	נתניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	שניאור זלמן	36	

קריית נורדואו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7958	מוסדר	חלק		72, 78
7959	מוסדר	חלק	24-38, 72	73

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
נת/ 401 / 10	כפיפות	כפיפות בחלקות 35-38 גוש 7959 בלבד.	1882		21/12/1972



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	30/08/2018	משה פרידמן	30/08/2018	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	30/08/2018	משה פרידמן	30/08/2018	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	04/07/2018	ברני גטניו	20/06/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מספר גרעינים, דירוג מבנים, מרחקים מינימליים בין מבנים ומס' קומות במבנה.	20/09/2018	עדו אלונים	20/09/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נוף	11/07/2018	טלי וקסלר	27/06/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	23/09/2018	דורון מגיד	20/09/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	04/07/2018	חובב אלגביש	23/05/2018		1: 500	מנחה	מים
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	29/08/2018	חובב אלגביש	28/06/2018	8		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	04/07/2018	חובב אלגביש	23/05/2018		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	ניהול מי נגר - פרשה טכנית	29/08/2018	חובב אלגביש	28/06/2018	12		מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה לצורכי ציבור	30/08/2018	צביקה מינץ	15/08/2018	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר חברתי	30/08/2018	צביקה מינץ	05/07/2018	3		רקע	נספח חברתי
לא	דו"ח כלכלי	30/08/2018	משה פרידמן	30/08/2018	31		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת סביבתית	29/08/2018	רון לשם	23/05/2018			מנחה	איכות הסביבה
לא	תשריט סקר עצים	04/07/2018	טל גליקמן	16/05/2018		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	23/05/2018	טל גליקמן	15/05/2018	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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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	רשות מקומית	5002740 06	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן דוד הרצל בשם בעלים פרטיים שונים	000	בן דוד הרצל קבלן בנין (נתניה 2000) בע"מ	נתניה	רס ברוך	23	09-8338996		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדו אלונים	00107301	אלונים גורביץ אדריכלים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al- goor.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד	000	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468		dmitry@karn i-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	טלי וקסלר	000	נחלת הכלל	רמת גן	בצלאל	14	073-7522152		taliw@new-commons.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם	000	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		ram@shl.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	0	לביא נטיף אלגביש 2014	אזור	השקמה	3	03-5584505		hoyav@lavinatif.co.il
אגרונום	אגרונום	טל גליקמן	000	טל גליקמן - אגרונומית מתכנתת גנים ומערכות השקייה	נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@zahav.net.il
סקר חברתי	יועץ	צביקה מינץ	0	צביקה מינץ תכנון מרחב	כפר סבא	הרקפת	10	03-7541001		zvika@geoplanning.co.il
שמאי	שמאי	משה פרידמן	000	ברק פרידמן ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		raanan@bfks.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datamap.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר כולל ממ"ד
מתחם א'	מתחם הכולל את תאי שטח 100,101,401
מתחם ב'	מתחם הכולל את תאי שטח 102,103,200,201,202
מתחם ג'	מתחם הכולל את תאי שטח 501,502,503,504 (חלקות 35-38 גוש 7959)

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**

התחדשות עירונית במתחם ש"י עגנון, קריית נורדאו, נתניה, באמצעות פינוי 208 יח"ד קיימות בבנייה שיכונית ותיקה לטובת בניית יחידות דיור חדשות, הגדלת השטחים הציבוריים וחזוק והעצמת קישוריות ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג', חניה ומוסד ציבורי למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף 872 יח"ד, לשטח מבונה לצרכי ציבור ולשטח מבני ציבור.
- ג. הגדרת הגובה המותר לבנייה וקווי בניין.
- ד. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וזיקות הנאה למעבר רכב.
- ה. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
- ו. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלת הקצאה ואיזון.
- ח. שינוי תנאי זיקות הנאה רשומות למעבר וחניה בחלקות 35-38, ללא שינוי נוסף בחלקות אלה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	504 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
מגורים ד'	103 - 100
שטח פרטי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	503
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	103 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
זיקת הנאה	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	504, 503, 501
זיקת הנאה	מגורים ד'	103 - 100
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 100
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,671	5.99
חניה פרטית	6,200	22.22
מבנים ומוסדות ציבור	479	1.72
מגורים ג'	19,557	70.08
סה"כ	27,907	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,710.52	6.13
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,422.8	15.85
מבנים ומוסדות ציבור	1,847.06	6.62
מגורים ד'	18,834.34	67.51
שטח פרטי פתוח	1,083.61	3.88
סה"כ	27,898.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים על חזית שי עגנון- לטובת חינוך, לרבות מועדוניות לילדים/צהרונים, קהילה תרבות בריאות ורווחה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים ומערכות טכניות</p> <p>2. מתחת למפלס הקרקע יותרו חניה, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.</p> <p>3. לא תותרנה דירות גן.</p> <p>4. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים העליונה שתכלול קולטי שמש, חדרי מעליות, מתקני מיזוג אוויר, מיכלי מים וכיוב'.</p> <p>5. תכסית קומת המגורים העליונה תהיה עד 80% מתכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>6. גובה קומת קרקע לא יפחת מ-4 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון. תתאפשר הקמת גלריה על 50% מהשטח</p> <p>7. השטח המבונה לצרכי ציבור בתאי שטח 101-102, במבנים 1.1.1.8, 2.4, 2.5, כמוגדר בנספח הבינוי של תכנית זו, ייבנה בקומת הקרקע ויפנה אל רח' ש"י עגנון ויהיה נגיש ישירות מהרחוב.</p> <p>8. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4.5 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון. תתאפשר הקמת גלריה על 50% מהשטח.</p> <p>9. מרווחים בין המבנים יהיו לכל הפחות כמפורט בנספח הבינוי של תכנית זו. יתאפשר שינוי של עד 10% למרווח בלא שהדבר ייחשב שינוי לתכנית זו. המבנים המסומנים 2.3 ו-2.4 בנספח הבינוי, ייבנו ללא מרווח ביניהם בין קומה 1 לקומה 4. המרווח בין מבנים אלה מעל קומה 5 יהיה לפי קו המידה המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>10. מבני המגורים יכללו נסיגות לפי סכמת הבינוי המהווה חלק מנספח הבינוי של תכנית זו לרבות כיוון הנסיגה וגובהה. עומק הנסיגה יהיה 4 מ' לפחות ביחס לקומה שמתחת לקומה הנסוגה.</p> <p>11. הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.</p> <p>12. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין ומעבר לתחומי זיקות הנאה.</p> <p>13. השטח הפרטי הפתוח לא יגודר</p> <p>14. פיתוח השטחים הפתוחים בין המבנים יכלול ריהוט רחוב ומתקנים היוצרים מקומות שהייה ומפגש הצללה ומתקני משחק.</p> <p>15. הכניסה הראשית למבני המגורים תהיה מהרחובות הגובלים. בנוסף יתוכננו יציאות מכל אחד מהמבנים אל השטח המפותח כגינה פנימית</p> <p>16. הפיתוח הנופי בזיקות ההנאה כמופיע בתשריט יכולול מעברים ציבוריים רציפים ונגישים המקשרים את הרחובות זלמן שניאור וקרן היסוד</p> <p>17. מספר המבנים לא יפחת מהמוצע בנספח הבינוי.</p> <p>18. לפחות שני שליש מאורכה של קומת הקרקע הפונה לרח' זלמן שניאור תהיה בנסיגה של 3 מ' ביחס לקו הבניין.</p> <p>השטח שבין קו הבניין לבין הקומה הנסוגה יפותח כרצועת גינון ורחבת כניסה לבניין. גובה קירות</p>



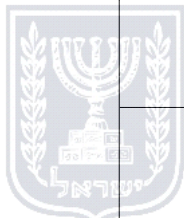
4.1	מגורים ד'
	<p>הפיתוח או גדרות אטומית בחזית זו (כלפי הרחוב), לא יעלה על 80 ס"מ. 18. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנה יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס הרחוב, ויימדד ממרכז פאת המבנה המשיקה לרחוב.</p> <p>צמחייה ונטיעות</p> <p>1. כל מרחב מפותח יתוכנן כך שלפחות מחצית שטחו יוצל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים בוגרים רחבי צל. 2. הנטיעות לאורך הרחובות הגובלים יאפשרו עצי צל. 3. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ', לאחר איטום וניקוז. 4. הצמחייה שתבחר תהיה חסכונית במים, קלה לתחזוקה ומתאימה לאתר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כניסת הולכי רגל לשטח המבונה לצרכי ציבור תהיה נפרדת מכניסת הולכי רגל למבואת המגורים. 2. קו בניין למרתפים תת קרקעיים יהיה קו בניין 0. 3. גובה הקירות התומכים ככל שייבנו לא יעלה על 1.2 מטר. מיקום הגדרות ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.1 4. פיתוח נופי של חזית המבנים, אשר אינם בקו אפס, תכלול נטיעת עצים בחזית הקדמית של המבנה תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח בית גידול מספק.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה כמוגדר בסעיף 6.7 להלן.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>במפלס הקרקע יותר שטח פתוח וכן מבנה יציאה מחניה תת קרקעית והמתקנים הנלווים למבנה זה. מתחת למפלס הקרקע יותר חניה ומעברים לדיירי המתחמים א' ו-ג' ומתקנים טכניים לבנייני מתחם א' בלבד. מצללות. מתקנים לשהייה ופעילות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט : חניה כמוגדר בסעיף 6.2 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4.2 שטח פרטי פתוח	
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מבנה יציאה מחניה תת קרקעית ומתקנים טכניים הנלווים אליו. 2. מיקומו של המבנה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.1. המבנה ימוקם כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. 3. קו בניין למרתפים תת קרקעיים יהיה עד קו בניין 0. 4. מתחת למפלס הקרקע יותרו חניה ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה. 5. פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים יכלול ריהוט רחוב ומתקנים היוצרים מקומות שהייה ומפגש הצללה ומתקני משחק.</p> <p>צמחייה ונטיעות</p> <p>1. כל מרחב מפותח יתוכנן כך שלפחות מחצית שטחו יוצל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים בוגרים רחבי צל. 2. הנטיעות לאורך הרחובות הגובלים יאפשרו עצי צל. 3. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ', לאחר איטום וניקוז. 4. הצמחייה שתבחר תהיה חסכונית במים, קלה לתחזוקה ומתאימה לאתר.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה כמוגדר בסעיף 6.7 להלן.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מבני תרבות, חינוך, דת, קהילה, בריאות ורווחה. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח 200, בקומת המרתף תותרנה מיסעות ורמפות בין קומות מרתף שתשמשנה את חניון המגורים בהתאם להסדרה קניינית מתאימה עם הרשות המקומית 2. שימושי מסחר יותנו באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.</p>
4.4 דרך מאושרת	
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל.</p>

4.4	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. דרכים</p> <p>רוחב הדרכים וקווי הבניין, כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>1. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, אשר יבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>2. רחוב ש"י עגנון יתוכנן כשדרה עירונית פעילה, הכוללת נטיעות, שביל אופניים וריהוט רחוב המאפשר שהייה, כדוגמת ספסלים ושולחנות בר.</p>
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
4	(1) 25	276	58333	19694	12420	26220	5792	100	מגורים ד'
4	(1) 25	204	45568	17008	9180	19380	5002	101	מגורים ד'
			(2) 600	300	50	250		101	מבנים ומוסדות ציבור
4	(1) 25	218	48491	17971	9810	20710	5285	102	מגורים ד'
			(2) 600	300	50	250		102	מבנים ומוסדות ציבור
4	(1) 25	174	33724	9364	7830	16530	2754	103	מגורים ד'
4	1		2797	3684		30	1084	401	שטח פרטי פתוח
2	(1) 5		4258	758	700	2800	947	200	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		450		50	400	593	201	מבנים ומוסדות ציבור
2	(1) 3		606	246	60	300	307	202	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ג. תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהה בנוסף למס' הקומות המפורטת בטבלה 5 לעיל.

ד. תוספת קומות ושטחי בנייה בתת הקרקע לצורך חניה לא תחשב שינוי לתכנית זו.

ה. 20% לפחות מכלל הדירות במתחם תהינה דירות קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד

ו. קווי בניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ז. זכויות והוראות בניה בתאי שטח 501,502,503 לפי תכנית מאושרת נת/10/410

ח. בכל היעודים ניתן להוסיף מצללות ויריעות הצללה בהיקף של עד 70% משטח המגרש

ט. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים - ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מס' הקומות בכל מבנה בהתאם לנספח הבינוי המחייב חלקית של תכנית זו.

(2) תותר תוספת שטחים של עד 50% לטובת גלריה..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.1.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 250: 1 למתחם א' ולמתחם ב' ביחד ולחוד :</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :</p> <p>א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.</p> <p>ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכניתה עיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה</p> <p>ה. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו.</p> <p>המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>ו. לפחות 80% מחזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים.</p> <p>ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו עפ"י דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.</p> <p>ח. תכנית העיצוב תכלול גם הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.</p> <p>ט. תכנית העיצוב תכלול הנחיות לתכנונו של רחוב ש"י עגנון כשדרה עירונית פעילה, הכוללת נטיעות, שביל אופנים וריהוט רחוב המאפשר שהייה, כדוגמת ספסלים ושולחנות בר.</p> <p>6.1.2 היתר בניה למגורים במגרשים 101 ו-102 יכלול את השטחים המבונים הציבוריים בקומת הקרקע באותו מגרש</p> <p>6.1.3 היתר בניה במגרשים 100, 101 ו-401 יכלול 84 מקומות חניה עבור בעלי הזכויות במתחם ג'.</p>
6.2	חניה
	<p>1. חניה תהיה לפי התקן הארצי, אך לא תעלה על 1200 חניות לכל התכנית.</p> <p>2. החניון התת קרקעי במתחמים א' ו-ב' יהווה חניון משותף לכלל הדירות באותו מתחם ולא תתאפשר חלוקתו.</p> <p>3. החניון התת קרקעי במתחם א' יכלול 84 חניות בנוסף למוגדר בסעיף 1 לעיל, עבור הדירות במתחם ג' ותירשם זיקת הנאה כמוגדר בסעיף 6.7 לעיל.</p> <p>4. שינוי במיקום הכניסות לחניונים לא יחשב שינוי לתכנית זו.</p> <p>5. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>6. עומק בית גידול לעצים מעל תקרת מרתף לא יפחת מ-1.5 מ'</p>

<p>6.3 הריסות ופינויים</p>	<p>6.3</p>
<p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט. 2. טיפול בחומרי אסבסט המידה והם קיימים יעשה על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011- והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011. 3. תנאי לבקשה להיתר בניה למימוש הזכויות המוקנות בתכנית זו הינו הגשת בקשה להיתר הריסת המבנים לצורך בנית המבנים החדשים.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. יוותרו 5-10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. 2. בסמכות מהנדס העיר לאפשר פתרונות החדרה חלופיים במידה ולא ניתן לאפשר את השטחים לחלחול הנדרשים לעיל. 3. תכנון כבישים וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר תוך שילוב חומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.7 זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>
<p>6.7.1 זיקות הנאה לציבור א. תירשמנה זיקות הנאה לציבור על פי המסומן בתשריט, להבטחת מעבר רגלי במפלס הקרקע בלבד. ב. שינוי בגבולות ותוואי זיקות הנאה החוצות את מתחמים א' ו-ב' במרכזם לא יחשב שינוי לתכניות זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקת הנאה נשמר. ג. רישום זיקות הנאה בתחום התכנית יהיה תנאי להיתר בנייה. 6.7.2 בתא שטח 201 תירשם זיקת הנאה עבור מיסעות בתת-הקרקע עבור חניון בייעוד מגורים. 6.7.3 זיקות הנאה למתחם ג' בתאי שטח 401, 100 ו-101 תירשם זיקת הנאה בחניונים אשר תבטיח מעבר וחניה למתחם ג'.</p>	
<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי 2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, מופרשים במסגרת תכנית זו בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.</p>	

איכות הסביבה	6.10
<p>1. רעש 1.1 רעש דרכים א. האמצעים האקוסטיים המפורטים, במידה ויידרשו, ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי בניה, עפ"י תכנית הבינוי העדכנית. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות ונתוני תנועה הכוללים נפח כניסה ויציאה לחניונים ומהם החוצה בשעת שיא. בדיקה זו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. 1.2 מערכות מכאניות לקראת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990 2. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה 2.1. אבק להלן האמצעים לצמצום השפעות שליליות על איכות האוויר בעת הביצוע א. כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר ב. הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלה נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצר המאושר ע"י המשדך להגנת הסביבה ג. קידוחים לשם הכנת פיצוצים, במידה ויתקיימו, יש לבצע ככל הניתן באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשואב אבק. ד. תנאי לקבלת היתר הריסה החפירה והדיפון, יהיה הכנת דו"ח הבוחן את השפעת התכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים, שיוטמע בהיתר ויהיה תנאי לביצוע בשטח. 2.2. רעש א. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990 ב. המשאיות הכבדות יעברו ככל האפשר בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ג. יש לרכז הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט 3. שטחי התארגנות: יותרו שימושים זמניים לצורכי התארגנות והקמה בכל תחום התכנית בתאום עם מהנדס העיר שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו כל שימושי ההתארגנות יהיה אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר בתום תקופת ההקמה יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא לשביעות רצון מהנדס העיר. 4. איכות אוויר תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפרטי מערכות האיוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה. תכניות האיוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האיוורור, אופן ומיקום פליטת המזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות חירום (כגון גנרטור), כמו כן מיקום כניסת אוויר</p>	



6.10 איכות הסביבה	
<p>צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה. 4. מיתון רוח תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום פתרונות למיתון מטרדי רוח באזורים הצפויים להתגברות עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית נתניה. תכנון האמצעים השונים יעשה ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי היועץ הסביבתי לתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.11 איחוד וחלוקה	
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

6.12 חשמל	
<p>כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.13 בניה ירוקה	
<p>כל בנייה חדשה תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר הקמת מתחמים א' וב' באופן עצמאי ובלתי תלוי.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36