

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/11/2019

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

27/10/2020

תכנית מס' 408-0205443

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

נת/ 801 / 18 מסחר, מגורים ותעסוקה - קניון השרון

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מחזקת את האזור המסחרי הראשי בעיר. התכנית משלימה את החזית המסחרית של הרחוב על ידי קביעת הוראות בנייה ותוספת זכויות בנייה למגדל מגורים ומתחם מסחר למשרדים/מלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/ 801 / 18 מסחר, מגורים ותעסוקה - קניין השרון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	408-0205443	
	4.989 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	187113
קואורדינאטה Y	692589

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בפינת הרחובות הרצל ופתח תקווה, מרכז העיר נתניה, מערבית לקניון השרון הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	56	הרצל	נתניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק	16	

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 51



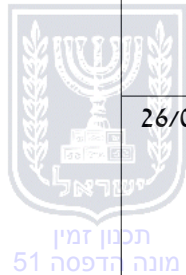
תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7. הוראות תכנית נת/400/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/400/7
01/06/1972		1827	תכנית נת/229/28 מוחלפת על ידי תכנית זו.	החלפה	נת/229/28
14/06/1987		3459		החלפה	נת/100/ש/1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005	1030	5474	כפיפות לעניין שימור משאבי מים	כפיפות	תמא/35



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 35 16/03/2020	משה צור	16/03/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		16: 28 25/05/2020	פרידמן משה	19/05/2020	2	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	17: 28 20/08/2020	משה צור	20/08/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 24 20/08/2020	דותן ריגלר	27/07/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	16: 46 21/10/2018	ירון גלר	01/07/2018	23	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מיקרו אקלים הצללות ושדה זרימת רוח	18: 45 10/03/2020	רונית טורק	10/03/2020	54	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא		16: 29 05/02/2020	משה צור	05/02/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555	09-9525574	felixs@melisron.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555	09-9525574	felixs@melisron.co.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz-a.com
	יועץ תשתיות	ירון גלר		ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רונית טורק		איכות הסביבה ותכנון סביבתי, ניהול פרוייקטים וייעוץ	בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
	שמאי	פרידמן משה	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553100	03-7553111	office@bfks. co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דוהן ריגלר		אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363501	03-6363500	dotan- r@amymeto m-ta.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	ברעם	1	09-7493080	09-7493048	y- shilo@bezeqi nt.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

קביעת זכויות בניה עבור מסחר, מגורים/תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מייעוד מסחרי 2 לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ולייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך.

ב. קביעת זכויות בניה.

ג. קביעת מסי יח"ד.

ד. קביעת קווי בניין.

ה. קביעת הוראות בינוי.

ו. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	830
מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	101

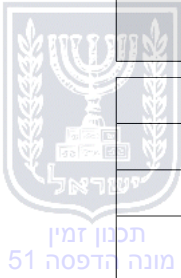
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי 2	4,989	100
סה"כ	4,989	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	88.03	1.78
מגורים מסחר ותעסוקה	3,865.58	78.04
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	999.99	20.19
סה"כ	4,953.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p>
	<p>מעל מפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת קרקע עם שימושים מסחריים: חנויות, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, סניף דואר, בנקים, חנויות כלבו, בתי מרקחת וחנויות פארם, מרפאות, קליניקות מרכולים, סופרמרקטים. בידור, כולל בתי קולנוע, מכוני ספורט וכושר, מרכז בריאות וספא. הוועדה המקומית רשאית להתיר שימושים או שירותים נוספים הקשורים ו/או הדומים לשירותים הנ"ל. שימושי משרדים ותעסוקה ו/או מלונאות. מגורים. שימושים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים. מבואות וחדרים טכניים. שטחי שירות לכלל השימושים בהתאם לדין, כולל מחסנים למגורים, לתעסוקה ולמסחר. <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> חניה, לרבות חניה לאופניים. מקלט פריקה וטעינה. שרותי רכב. שטחי שרות, בהתאם לדין. שרותים נלווים למסחר. אחסנה ומחסנים דירתיים. חדר כושר, בריכת שחיה על כל מתקניה. מתקנים טכניים, חדרי מכונות. חדרי שנאים ימוקמו רק במרתף. שטחים המשמשים את הדיירים והעובדים בבניין ולתחזוקתו: מועדון דיירים, מועדון עובדים, מלתחות, חדר אוכל לעובדים, מחסן תחזוקה, מחסנים, ארכיונים, כספות וכד'.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> יותרו קומת קרקע מסחרית, עד 4 קומות לתעסוקה ובניין מגורים בגובה של עד 25 קומות מעל קומות המסחר והתעסוקה, לא כולל קומות טכניות. גובה קומת מגורים עד 3.3 מ', גובה קומת משרדים עד 4.2 מ'. גובה קומת מסחר כולל קומת גלריה חלקית עד 8.0 מ'. תקרת מרתף עליון תונמדך ב- 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים במיקום ובהיקף שייקבעו בעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מהנדס העיר. גובה שתי קומות המרתפים העליונים עד 6 מטר נטו כ"א. לפחות 30% מגג המבנה המסחרי הצפוני (לאורך רחוב הרצל) יתוכנן כגג ירוק. מבנה המגורים יתוכנן כחלק ממבנה המסחר והתעסוקה ויהיה בנסיגה של לפחות 6 מ' מרחוב הרצל ובצמוד לרחוב פתח תקוה. המתקנים הטכניים יוסתרו במסגרת הקומות הטכניות. גג מעל המסחר וגג מעל המשרדים יטופלו כחזית חמישית. יותר באותו מבנה שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים. חצר פריקה וטעינה תמוקם בתת הקרקע בלבד.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט ובטבלה 5. 2. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש, בכפוף לאמור בסעיף 6.8 3. קו בניין לקומת בקרקע יהיה עד לגבול סימון זיקת הנאה בהתאם לתשריט.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הכניסה למסחר מהרחובות פתח תקוה והרצל יהיה במפלס הרחוב. לא תתאפשר חזית אטומה כלפי חזיתות רחוב הרצל ורחוב פתח תקוה. 2. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע. מיקום סופי ייקבע בעת מתן היתר בנייה. 3. תינתן הפרדה מוחלטת בין השימושים השונים הן בנושא אשפה, מבואות וכד'. 4. היחידות המלונאיות יהיו בבעלות אחודה.</p>
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>חינוך, דת רווחה, וספורט בשטח הפתוח יותר: פיתוח גנני, מגרשי משחקים, מצללות ומתקנים נדרשים לשהייה ופעילות של הציבור, שבילי אופניים והולכי רגל. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, מרכז חרום</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא יותרו גדרות בשטח הפתוח, מעבר לקווי בניין</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט ובטבלה 5. 2. קווי הבניין מרביים למרתפים: 6 מטר מגבול המגרש בחזית הפונה לרחוב פתח תקוה, 5 מטר קו בניין אחורי, קו בניין 0 לכיוון תא שטח 101, עד 3 מטר קו בניין צדדי דרומי כך שתכנית מרתף לא יעלה על 60% משטח המגרש כדי להבטיח גינון ברוב האזורים המסומנים עם זיקת הנאה לציבור. 3. קו בניין לקומת בקרקע יהיה עד לגבול סימון זיקת הנאה בהתאם לתשריט.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה. ב. תשתיות עירוניות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	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						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7)	(6)		6 (5)	(4)	5 (3)	31 (2)	92	17500	700	6200	(1) 9500	3901	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											3500			מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											3300			תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(10) 0	(9) 6	(9) 8	(9) 0	2	4			(8) 1000	150	500	1000	400		שטחים פתוחים ומבנים 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר המרה של שטחים עיקריים למטרות שרות.
- גובה הבניה המירבי יהיה עד 120 מטר מעל הכניסה הקובעת, 152 מטר מעל פני הים.
- שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת והשטחים מתחת לכניסה הקובעת (בשורה הראשונה של הטבלה) מתייחסים לכל השימושים בתא שטח 101.
- ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות וניתן להמיר עד 500 מ"ר ממסחר למשרדים או ממשרדים למסחר. ובלבד שתשמר חזית מסחרית לאורך רחוב הרצל ופתח תקוה.
- תכסית הבניה מעל הקרקע בתא שטח 101 יהיה עד 85% מתא השטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 300 מ"ר עבור מועדון דיירים למגורים מעל הקרקע.
- (2) לפי סעיף 4.1.2 א כולל קומות טכניות.
- (3) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומת מרתף נוספת לצורך השלמת מקומות חניה לפי תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.

(4) א. קו בניין מתייחס לכיוון מערב

ב. קו בניין לקומת הקרקע/מסחר: 0 בחלק העליון (הצפוני) של המגרש ו-6 מטר בחלק התחתון (הדרומי) של המגרש

ג. קו בניין עילי למשרדים: 8 מטר

ד. קו בניין עילי למגורים: 8 מטר בחלק העליון (הצפוני) של המגרש ו-16 מטר בחלק התחתון (הדרומי) של המגרש

(5) א. קו בניין מתייחס לכיוון דרום

ב. קו הבניין מתייחס לכל השימושים

(6) א. קו בניין לקומת קרקע/מסחר (בגובה של לפחות 6 מ'): 4 מטר

ב. קו בניין עילי למשרדים ומגורים: 0.

(7) שטחה של מרפסת לא יעלה על מה שקבוע בחוק תכנון ובניה.

(8) השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק. ניתן יהיה לבנות מרכז חרום בשטח של עד 1,000 מ"ר.

(9) קו בניין מתייחס לכל קומות הבניין.

(10) א. קו בניין לקומת קרקע: קו בניין 6 מטר

ב. קו בניין עילי: 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור משרד התיירות, במידה ויהיה מלון.
- ב. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
- ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. תאום מערכות ואישור תכניות התשתיות בדרכים, ע"י העירייה, יהיה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום הדרכים, לרבות הוכחת נראות בין הצמתים באישור מחלקת התנועה בעירייה..
- ה. אישור פקיד היערות לעניין העצים שעתידיים להפגע בעת תהליך הבנייה.
- ו. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים ובניהם אשפה, חניה, שטחי אחסון, וכד'.
- התכנית תפרט העמדה, חומרי גמר, מיקום שילוט למסחר, הסדרי תנועה לרבות פריקה וטעינה, מפלסים, חדר טרפו בתת הקרקע וכו'.
- ז. סימון העצים שיינטעו בפינות המבנים עפ"י דו"ח אקלימי.
- ח. אישור תכנית פתוח הנדסית סביבתית מפורטת לניהול מי נגר. התכנית תכלול פרטים שמטרתם הקטנת נפח הנגר העילי המחושב מאירוע גשם שנדירותו היא לא פחות מ 1:20 שנה. התכנית תכלול פתרונות השהייה וחלחול לרבות התקנת מתקנים. המסמך יפרט את שיטות התחזוקה והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח.
- ט. כל היתר בניה יחוייב בהגשת חו"ד הידרולוגית על פי הנחיות תמ"א/ 1 לכל מקרה בו לא מתקיימות הוראות התמ"א.
- י. כמות הנגר לוויסות תהיה על פי חישוב בנספח הניקוז לאחר אישורו על ידי רשות הניקוז.
- יא. אמצעי ניהול מי הנגר יתבררו בשלב הכנת התכנית להיתר באמצעות חו"ד הידרולוג ועל פי תנאי הקרקע ומגבלות הסביבה.
- יב. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית ניקוז עפ"י הנחיות מחלקת מ.ב.ת ואישורם.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור חברת מי נתניה.
- יג. המבנים יעמדו בתקן ישראלי תקף לבניה ירוקה.

6.2**תנאים למתן תעודת גמר**

- א. הסכם חתום עם חברת אחזקה.
- ב. ביצוע נטיעת עצים בפינות המבנים.

6.3**הוראות בינוי**

נספח הבינוי של תכנית זו מנחה בלבד, למעט קווי בניין וגובה מרבי.

6.4**דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. נספח החניה מנחה, ומחייב לעניין כניסות ויציאות בלבד. מספר מקומות החניה ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר על פי השימושים המבוקשים ותמהיל יח"ד מוצע. מספר קומות המרתף ייקבע בהתאמה.
- ב. תקן החניה יקבע עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
- ג. בתכנון חניה תהיה הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים, לבין חניות המיועדות לשאר השימושים.
- ד. רחבות כיבוי אש יתוכננו בתחומי החלקה, מיקומם הסופי יקבע לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ה. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם.
- ו. בכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר



<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>נעילה של האופנוע. ז. לא יותר פתרון חניה במתקני חניה מכל סוג. ח. כל החניה עבור כל השימושים לרבות פריקה וטעינה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניה עילית. ט. חניות נכים לא יוצמדו ויירשמו כרכוש משותף. י. רישום זיקת הנאה למעבר כמסומן כתנאי לתעודת גמר. יא. כניסה לחניון תת קרקעי ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ימוקם כחלק אינטגרלי מהמבנה. גישה לחניה בתא שטח 400 תהיה בזיקת הנאה דרך הרמפה הדרום מזרחית בתא שטח 101. מונה הדפסה 51. יב. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 5 מ'. יג. חצר פריקה וטעינה ימוקם במרתף חניה בלבד, גובה מרתף חניה באזור חניה תפעולית והגישה אליה לא יפחת מ- 4 מטר.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. תירשם זיקת הנאה בתא שטח 101 ותא שטח 400 למעבר הולכי רגל לכל אורך המדרכה בתחום המגרש, כמסומן בתשריט, כך שיווצר רצף מדרכה ללא בינוי בצומת הרצל/פי"ת. ב. רישום תחום עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תהיה בהתאם לחוק. ג. בתחום זיקות ההנאה תתאפשר נטיעת עצים, שבילי אופניים וריהוט רחוב.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. הבניה תהיה עפ"י עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. יינטעו עצים בעלי עלווה רחבה בפניות המבנים לפי הדו"ח האקלימי.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. בטיחות טיסה : 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים/עגורנים שגובהם הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 3. גובה מנופים/עגורנים מוגבל ל 152.4 + מטר מעל פני הים. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבניה בתחום התכנית. 4. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה, לא מובטח כי בקשה לחריגה תאושר. ב. עמדת משרד הביטחון : 1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנה, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139</p>	

<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ב. בשטח הפתוח שמעל המרתפים ישמר עומק אדמה רציף של 1.5 מ' לטובת עצים.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>6.10 תחזוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תוקם חברת ניהול ואחזקה אשר תהיה אחראית לאחזקת השטחים הפתוחים ולניהול ותחזוקת המבנים והשטח שבניהם לרבות המרתפים. ב. אחזקת מתקנים לניהול מי נגר עילי ותחזוקה שוטפת של מתקנים כאלו בשטחים ציבוריים תהיה על ידי הגופים הפרטיים בשטחים יוקמו המתקנים להשהייה ועיכוב של מי נגר.</p>	
<p>6.11 איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>שפכים: א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי צריכה לעמוד בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ב. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית. ג. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, מערכות הניקוז ו/או מי תהום. פסולת: א. דרכי טיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. ב. מתקני אצירת פסולת יוצבו בתחום תאי השטח וכחלק אינטגרלי של המבנה ולא בשטחים הציבוריים. ג. מתקני אצירת פסולת יתוכננו בנפרד לשימושים השונים במבנה. ד. מתקני אצירת פסולת יתנו מענה למדיניות הפרדת פסולת במקור בעיר נתניה. חדרי התברואה והמתקנים צריכים לעמוד בת"י 1205. סילוק אדים ועשן ומטרדי ריח: יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארוכה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש. יותקנו תעלות לסילוק אדים. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצוע הפיר תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיקומו בתי אוכל על סוגיהם.</p>	
<p>6.12 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.12</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p>	
<p>6.13 היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0205443

שם התוכנית: נת/ 18 /801 – מסחר, מגורים ותעסוקה – קניון השרון

עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ



קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש	מס' תא שטח	חלקה	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
		8		80% משטח מגרש		2,395	7,982	4,989		16	מסחרי 2

ע"פ תכניות מס':

תאריך: **16.03.2020** חתימה: _____

