

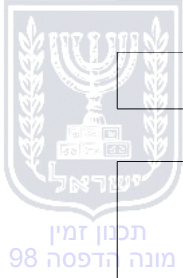
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0517458

התחדשות עירונית, נתניה, נת/מק/18/401/ב

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתניה
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית מתאר 408-0413930 שאושרה להפקדה, קריית נורדאו הוגדרה כמתחם להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי.

התכנית המוצעת תואמת לתכנית המתאר ומקודמת במקביל.

התכנון על-פי התכנית הוא לפינוי 7 בנייני רכבת הכוללים 138 יח"ד ובניה חדשה של 553 יח"ד בבינוי המשלב בניה מרקמית ומגדלים ע"ג קומת מסחר והקצאה לשטחים מבונים ציבוריים לגני ילדים, מעונות יום ושימושי חברה, רווחה וקהילה.

בתכנית מוצעת הצרחה של שצ"פ אחורי הפונה לכביש 2 והעברתו לתוך השכונה. פריסת השצ"פ לאורך רחוב נורדאו יוצר שדרה ירוקה המלווה את החזית המסחרית.

מקצב הבינוי והחלוקה למבנים שומר על פתיחה לצירי הרוחב. הבינוי המוצע הוא של שלושה מגדלים בני 36 קומות מגורים כל אחד ו 4 מבנים עד 9 קומות מרקמי מעל מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית, נתניה, נת/מק/18/401/ב

מספר התכנית 408-0517458

1.2 שטח התכנית 24.476 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2) (2)

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	186643
קואורדינאטה Y	687417

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת נורדאו

### 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

נורדאו

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7944	מוסדר	חלק	23-31, 82	79, 104, 111

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 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/2020	5687	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879 (נת/צ/7/400). הוראות תכנית 408-0546879 (נת/צ/7/400) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0546879
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7
21/04/1994	2976	4208		החלפה	נת/401/18 א
17/05/2018	7903	7805	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438 (נת/2013/7/400). הוראות תכנית 408-0162438 (נת/2013/7/400) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0162438
18/09/1963		1037		החלפה	נת/401/1
23/12/1965		1248		החלפה	נת/401/4

הערה לטבלה:

תרשצ/3/12/1 - החלפה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילוסלבסקי אדריכלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילוסלבסקי אדריכלים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	07: 41 25/10/2021	גלעד אביב ולילך בר-נוי תמר	22/07/2021	7		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי-חלק 1	21: 46 25/10/2021	מילוסלבסקי אדריכלים	24/10/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי-חלק 2	07: 23 25/10/2021	מילוסלבסקי אדריכלים	24/10/2021	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח אוקוסטי	12: 47 06/10/2021	יוסף פרלה	30/09/2021	35	1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	סקר עצים	17: 54 22/07/2021	יעקב גולן	28/04/2021	37	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים-תשריט	14: 25 13/09/2021	יעקב גולן	30/08/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	ניהול מי נגר עילי	14: 15 24/10/2021	שמעון צוק	24/10/2021	17	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	13: 26 13/09/2021	שמעון צוק	09/09/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	14: 53 24/10/2021	מילוסלבסקי אדריכלים	22/10/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נוף	16: 23 25/10/2021	נמרוד אמדו	25/10/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה קומת קרקע	08: 16 26/10/2021	רמי ראובני	24/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה קומת מרתף	14: 53 24/10/2021	רמי ראובני	24/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח אקלימי	14: 48 21/07/2021	רוזה גולדין	29/04/2021	133	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	13: 26 13/09/2021	אירינה מייליך	22/04/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות

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
	אחר			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים ) (1	1	08-9939000		itai@dimri. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: איש קשר: איתי שפיצר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		itai@dimri.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630938		viktorp@land.gov.il
בעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		
חוכר				י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		itai@dimri.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

בעלי הקרקע הפרטיים

**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	מילוסלבסקי אדריכלים	107291		בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	Sagi@milosarc.co.il
אדריכל נוף	יועץ	נמרוד אמדו	110782	אמדו אדריכלות נוף בע"מ	הבונים	(1)		077-2018275	077-2018274	nimbar@amado-la.co.il
מהנדסת אזרחית	יועץ	רוזה גולדין	00078109	גולד הנדסה	רחובות	ביליין	15	03-6728095		office@goldeng.co.il
אגרונום	יועץ	יעקב גולן		יעקב גולן	מיתר	(2)			08-6512984	yaacovg@012.net.il
שמאי	שמאי	גלעד אביב ולילך בר-נוי תמר	258	אביב גלעד- הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-6782113	03-6782116	office@gilad.biz
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י מדידות	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	yaron@bylazar.co.il
מהנדסת אינסטלציה	יועץ	אירינה מייליך	5978185	אי וי מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106	077-5252067	office_iv@012.net.il
אוקוסטיק ה	יועץ	יוסף פרלה		מ.ג. יועצים לאוקוסטיקה	הרצליה	השופטים	1	09-9553858		m@mem-gimel.com
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(3)		03-5739754		office@hydrology.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	רמי ראובני	31513	רמי ראובני	רעננה	הטללים	40	09-7742416	09-7742153	reuvenny@yahoo.com

(1) כתובת: מושב הבונים, ד.נ. חוף הכרמל 30845.

(2) כתובת: ת"ד 1532, מיתר 85025.

(3) כתובת: ת.ד 64 קרית אונו 5510001.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

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**

עריכת תכנית לפינוי בינוי בהתאם להוראות סעיף 62א(א)2 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הכוללת הריסת 7 מבני רכבת ובהם 138 יח"ד והקמת שלושה מגדלים של עד 36 קומות וארבעה מבנים בני 10 קומות. מתוך מניין הקומות, קומת הקרקע כוללת מסחר, גני ילדים ומעונות יום.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

1. שינוי יעוד ממגורים ג', שצ"פ, שטח לבנייני ציבור, שביל להולכי רגל, דרך משולבת ודרך קיימת, למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה להקמת שכונת המגורים עם חזית מסחרית, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות הציבור. מונה הדפסה 98
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, מספר קומות וכו'.
5. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.
6. קביעת זיקות הנאה הדדיות למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב.
7. קביעת זכויות בניה.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

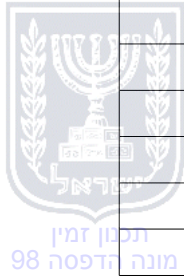
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	607, 606, 601, 600
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	833, 831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	831
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	831
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601, 600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	831
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601, 600
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	820
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	831
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	606, 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
להריסה	מגורים ד'	102 - 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	607, 601
מבנה להריסה	דרך מוצעת	833, 831
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	102 - 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	600

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
45.06	11,029	אזור מגורים ג'
16.72	4,093	בניין ציבורי
18	4,406	דרך מאושרת
5.37	1,315	דרך משולבת וחניה
2.11	517	שביל הולכי רגל
12.73	3,116	שצ"פ
<b>100</b>	<b>24,476</b>	<b>סה"כ</b>



### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.61	5,315.6	דרך מאושרת
3.24	796.32	דרך מוצעת
20.50	5,042.31	מבנים ומוסדות ציבור
42.49	10,449.69	מגורים ד'
12.16	2,990.12	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>24,594.04</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. שימושים משותפים לרווחת הדיירים, חדר כושר, מועדון דיירים, בריכת שחייה, פיתוח נופי, רחבות מרוצפות, גינון וכו'.</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו: מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, מתקני אשפה, שטחי פנאי ושטחים משותפים לשימוש הדיירים כגון לובי.</p> <p>2. בקומות שמתחת לקרקע יותרו: מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, מתקני אשפה, שטחים משותפים לשימוש הדיירים, וחניה.</p> <p>3. יותר ניוד שטחים עיקריים עליליים לתת קרקעיים עבור השימוש האמור.</p> <p>ג. חנייה ודרכי גישה.</p> <p>ד. תותר התקנת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות הקמת מבני המגורים.</p> <p>ה. בתאי שטח 100, 101 תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>ו. בתאי שטח 100-102 ייבנו גני ילדים, מעונות יום ושימושים לחברה, רווחה וקהילה. מיקומם הסופי של השימושים הציבוריים השונים, גני" ומעונות יום לרבות החצרות ייקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ז. בתאי שטח 101-102 ייבנה חניון משותף בקומות המרתף. במפלס הקרקע של תא שטח 102 תירשם זיקת הנאה לדיירי מגרש 101 עבור כניסה למרתף. שאר קומות המרתף בתאי שטח 101 ו-102 ישמשו כמרתף משותף ובזיקת הנאה משותפת בכל שטח קומות המרתף.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מגורים:</p> <p>א. יותר רק מעל קומת כניסה.</p> <p>ב. בתאי שטח 100 ו-101 תותר הקמת מגדל אחד בעל 36 קומות מגורים ושאר המבנים יבנו בבניה מרקמית עד 10 קומות</p> <p>ג. 25% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר - 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). כל יחידות התמורה 138 יחידות דיור תחשבנה כדירות קטנות ללא תלות בגודלן. יתרת יחידות הדיור (415 יחידות ללא דירות קטנות ו/או תמורה) יהיו בגודל ממוצע של 100 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ד. תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו -מתקנים טכניים.</p> <p>ה. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורות העירונית. גודל מירבי לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר+12 מ"ר+ מרפסת ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלי לא יפחת מ-60 מ"ר (למקרה שכתוצאה מתוספת של 12 מ"ר נוצרות דירות קטנות יותר). יתרת הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.</p> <p>2. מסחר:</p> <p>א. יותר בקומת הקרקע (קומה כפולה) בתאי שטח 100,101.</p> <p>ב. עיצוב הקולונדה יהיה בשפה אדריכלית זהה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ג. גובה הקולונדה במבנן יהיה אחיד ולא יפחת מ-4.0 מטר נטו בנקודה הגבוהה ביותר מהמדרכה הצמודה.</p> <p>ד. תותר הקמת הקולונדה בקו בניין 0.</p>

4.1

מגורים ד'

ה. השטח שתחת לקולונדה ירוצף כהמשך לשצ"פ ושב"צ ויהיה בחזקת הנאה.  
ו. לא יתאפשרו גלריות הפונות לחזית.

3. גני ילדים ומעונות יום יותרו בקומת הקרקע. יש להבטיח לפחות אשכול אחד עם שתי כיתות גן בגודל 125 מ"ר ברוטו לפחות ושתי כיתות מעון נפרדות בגודל 125 מ"ר ברוטו לפחות. חצר כיתת גן בגודל 200 מ"ר וחצר מעון בגודל 95 מ"ר.

4. שטח תכסית מרתפי חניה לא יעלה על 85% משטח המגרש לשמירה על 15% חלחול טבעי אפקטיבי.

5. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה במפלס +2.0 מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש יגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.

6. בכל מקום שבו ייקבע נטיעות עצים בוגרים, יישמר בית גידול של 1.5 מ' עומק, 1.5 מטר רוחב ו-1.5 מטר אורך.

7. מרחק בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר כולל מרפסות, למעט קומת מסחר.

8. הנחיות להגשת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי:

א. התכנית תכלול את העמדת מבנים, חזיתות, לרבות חזית לכביש החוף, דרכי גישה והסדרי חניה, מפלסי כניסה, פתחי אוורור למרתפים.

ב. התכנית תקבע חומרי גמר.

ג. פינוי אשפה.

ד. יושם דגש על טיפול בחזית המבנים והחזית המסחרית הפונים לכיוון רחובות נורדאו, פנחס והרב לויך אריה. מפלס המסחר יהיה במפלס שב"צ ושצ"פ.

ה. התכנית תקבע מיקום סופי של נטיעות עצים.

ו. שימושים ופתרונות בגג המסחר.

ז. התכנית תכלול הוראות שילוט לרבות קביעת מיקום.

ח. יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק.

ט. התכנית תכלול מעברים לציבור, תאורה וגינון.

י. מיקום סופי של שטחי ציבור לרבות גני ילדים, מעונות יום, חצרות צמודות וחניה לשימושים אלה. המיקום יכלול גישה נפרדת ללא מטרדים וסימון זיקת הנאה לגישה.

יא. יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים הציבוריים.

יב. הפרדת שימושים לרבות אחסנה, אשפה, גישות וחניה.

יג. תנאי לקליטת בקשה להיתר- הוא הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול מתווה לשלביות ביצוע לאישור מהנדס העיר. המתווה יבטיח פינוי שטחים המיועדים לציבור.

4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>                      עפ"י דרישת האגף לאיכות הסביבה</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b>                      סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בתאי שטח 101 ו-102 תהיה זיקת הנאה בכל שטחם כזכות מעבר לרכבים והולכי רגל, לכניסות ויציאות רכב במפלס עליו ובחניון תת קרקעי. מיקום סופי ייקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום של החזית המסחרית : בתאי שטח 100-101 החזית המסחרית תהיה לכיוון השצ"פ והשב"צ.</p> <p>3. בתא שטח 101, במקומות המסומנים בתשריט תרשם זיקת הנאה להולכי רגל המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור וגישה נוחה לשצ"פ ולמבנה ציבור שבתא שטח 401. לא יותרו מחסומים ו/או מכשולים בתחום זיקת הנאה.</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר כלי רכב :</p> <p>1. בתא שטח 102 תינתן זיקת הנאה לטובת תא שטח 101 לכניסה לחניון תת קרקעי משותף.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. שימושים יהיו לפי נת/400/7.צ .                      ב. קביעת השימושים יהיה בתיאום עם אגף איכות הסביבה ובהתאם לדוח האקוסטי המאושר.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות הבינוי יהיו לפי נת/400/7.צ.                      2. בתא שטח 400 :                      א. לא תותר בנייה מעל 4 קומות.                      ב. מיגון אקוסטי ייקבע בהתאם לדו"ח אקוסטי שיוגש לאישור אגף איכות הסביבה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו שימושים לאחסון הנלווה לשימושים העיקריים במבנה, מערכות טכניות, ושטחי שירות.                      2. יותר ניווד שטחים עיקריים למפלס תת קרקעי.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                      ראה סעיף 6.2.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b>                      זיקת הנאה בתא שטח 400 תתוכנן כהמשך ישיר למסחר בתאי שטח 100-101</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים והוראות הבינוי יהיו לפי נת/2013/7/400
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בינוי השימושים והוראות הבינוי יהיו לפי נת/2013/7/400
ב	<b>הוראות פיתוח</b> תותר גישת הולכי רגל מהשצ"פים אל המבנים הגובלים בהם בצורה ישירה



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>





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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(4)	(4)	(4)	5	36	(2)	48.6	202	44930	17633		8863	) 18434 (1	4000	4149	100	מגורים	ד'		
(4)	(4)	(4)		1				300			100	200	4000	4149	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	ד'	
(4)	(4)	(4)		1				550			150	400	4000	4149	100	מסחר	מגורים	ד'	
(4)	(4)	(4)	5	36	(2)	50.8	199	42148	16638		8300	) 17210 (1	3000	3915	101	מגורים	מגורים	ד'	
(4)	(4)	(4)		1				300			100	200	3000	3915	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	ד'	
(4)	(4)	(4)		1				800			200	600	3000	3915	101	מסחר	מגורים	ד'	
(4)	(4)	(4)	5	36	(2)	63.7	152	30486	10136		6590	) 13760 (1	2300	2385	102	מגורים	מגורים	ד'	
(4)	(4)	(4)		1				550			150	400	2300	2385	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	ד'	
(4)	(4)	(4)					553	120064	44407		24453	51204				<סך הכל>	מגורים	ד'	
3	3	3	2	4	(7)			6278.4	2606.4	(6)	612	(5) 3060	2000	2017	400		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	ד'
3	3	3	2	5				12425.6	3361.6		1511	7553	2000	3025	401		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	ד'
									116					1177	601	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	מגורים	ד'

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
3656	קדמי (4)	100	מגורים	מגורים ד'
	(4)	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	(4)	100	מסחר	מגורים ד'
3500	(4)	101	מגורים	מגורים ד'
	(4)	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	(4)	101	מסחר	מגורים ד'
2800	(4)	102	מגורים	מגורים ד'
	(4)	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
9956	(4)		<סך הכל>	מגורים ד'
	0 (8)	400		מבנים ומוסדות ציבור
	0 (8)	401		מבנים ומוסדות ציבור
		601	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין עפ"י התשריט.

ב. יותר ניוד שטחים עיקריים מעל קרקע לתת קרקע למעט מגורים.

ג. לכל יח"ד יהיה ניתן לתכנן מרפסת בשטח 20 מ"ר וליח"ד תמורה ניתן לתכנן מרפסות בשטח 12 מ"ר.

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

(1) מתוך השטחים המפורטים בטבלה ייקבעו שטחי פנאי בשטח של 120 מ"ר במגדלים ו-50 מ"ר במרקמי.

(2) גובה מגדל 122.60 מטר, גובה מבנה מרקמי 33.80 מטר.

(3) א. בבינוי מרקמי מס' הקומות לא יעלה על 9 קומות, כולל קומת מסחר אך לא כולל קומה טכנית. ב. בבינוי המגדלים מס' הקומות לא יעלה על 36 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.

(4) קו בניין עפ"י התשריט. יותרו מרתפים בקו בניין עד אפס בכפוף לסעיף 4.1.2 א' (4).

(5) יותר מסחר של עד 20% משטח עיקרי.

(6) שטח עיקרי תת קרקעי בתא שטח 400 לפי נת/7/400/צ.

(7) גובה מבנה לפי נת/7/400/צ.

(8) הקמת מבנה בקו בניין קדמי אפס יהיה בתנאי אישור תכנית פיתוח ועיצוב והתאמת הבינוי לקו בניין הקיים בסביבה.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת בקשה למתן היתר:
1. אישור חברת חשמל לרבות להעתקת תשתיות באחריות מבקש הבקשה להיתר.
  2. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים וביניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב.
  3. הגשת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר. ראה סעיף 4.1.2.
  4. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחייבות עם העיריה).
  5. תיאום עם האגף לתברואה, -ומחלקת עיצוב עיר. --. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.
  6. עירוב שימושים - הפרדה בין שימושים:
    - א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, תהיה הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.
    - ב. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן במידת האפשר הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם, לרבות: חניה ומערכות סניטריות ופינוי אשפה.
  7. מספר החניות ייקבע בעת בקשה להיתר על פי השימושים המבוקשים והחניות יסומנו בנספח בהתאם.
  8. הגשת תכנית הידרולוגית מפורטת של פתרון הניקוז וניהול מי נגר לרבות פירוט חיבורים למערכת ניקוז עירונית לאישור אגף תשתיות.
  9. הגשת דו"ח אקוסטי עדכני אשר יכלול הצגת פתרונות מיטביים בהתאם לתכנון בדגש על התייחסות לדרך מס' 2 והחזית המזרחית והצגת פתרונות והתאמתם לבקשה להיתר בניה עפ"י הנספח, לאישור אגף איכות הסביבה. בכל חריגה מעל 10dB(A) ובמיוחד בחריגות מעל 10dB(A) יש להטמיע הנחיה לחלון ציר ולא כנף על כנף.
  10. אישור תצ"ר בוועדה המקומית
  11. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר ותנאיו ואגרות טיפול בפסולת בנין) תשס"ה 2005.
- 
- ב. תנאי למתן היתר בניה:
1. ביצוע ההנחיות הסביבתיות כמפורט בסעיף 6.5 להלן.
  2. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלבנטית.
  3. הצמדת מחסנים למגורים ולמסחר (לא יותרו כיחידות עצמאיות).
  4. הקמת קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף לדיירים המפונים, להנחת דעת הוועדה המקומית, תהיה תנאי למתן היתר.
  5. חתימה על התחייבות להקצאת מעטפת גני ילדים, מעונות יום ושימושים לרווחה, קהילה וחברה ומסירתם לעיריית נתניה.
  6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה ומחלקת עיצוב עיר.
  7. אישור אגף איכות הסביבה בעירייה על עמידה בדרישות בנושאים הבאים: רוחות, הצללות, אקוסטיקה לרבות קיר אקוסטי, זיהם אוויר, אסבסט, בנייה ירוקה אישור מקדמי שלב א' ושלב ב', נטיעת עצים אוורור חניונים ומיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר, קרינה אלקטרומגנטית, מיקום חדרי שנאים וכדומה.





		<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>8. ביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך. במידה ונדרש פינוי, ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הממצאים יועברו לאישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.</p>
		<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.</p> <p>2. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות לשאר השימושים.</p> <p>3. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשה להיתר מותנה באישור רשות הכיבוי.</p> <p>4. פתרון החניה למגורים יכלול 30 אחוזים מסה"כ החניות הכנה לעמדות לטעינת רכב חשמלי, מיקומם הסופי יקבע לעת הגשת בקשה להיתר באישור מהנדס חשמל.</p> <p>5. פתרון חניה למבנה הציבור בתא שטח 400 ובתא שטח 401 יקבע לעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>6. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.</p> <p>7. פתרון חניה למגורים יתוכנן בתת הקרקע. במפלס הקרקע יותרו חניות למסחר, חניה תפעולית, חניות למבנה ציבור/מעונות יום וחניות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>8. חניות נכים ירשמו על שם כל בעלי הזכות בנכס כרכוש משותף.</p>
		<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p>	<p>1. גינון ונטיעות:</p> <p>א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של עצים בוגרים. העץ יהיה בגיר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות). בתי הגידול של העצים השונים יבוצעו באופן המשכי ככל הניתן.</p> <p>ב. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי: באזורי הגינון תידרש הנמכת חניון ב-0.7 מטר על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים. התפתחות מלאה של עץ דורשת בית גידול בעומק 1.5 מטר, 1.5 מטר רוחב ו-1.5 מטר אורך, אך ניתן לקחת בחשבון שחלק מבית גידול יהיה במילוי מקומי.</p> <p>2. בניה ירוקה: המבנים יוקמו עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקונו בדירוג של לפחות 1 כוכבים בדירוג אנרגטי A.</p> <p>3. מרכז מחזור שכונתי: יש להקצות שטח למרכז מחזור שכונתי בהתאם להנחיות אגף לאיכות סביבה. המרכז ימוקם בסמוך למבנה ציבור כחלק מפיתוח השכונה.</p> <p>4. טיפול במבנים למניעת מפגע רעש מכביש 2 יהיה על פי הנחיות נספח אקוסטי של התכנית.</p>
		<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p>1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעיף 7.1 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. בשטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).</p> <p>2. תכנון הניקוז יתבצע בהתחשב בטופוגרפיה ובאופן הבניה המבוסס על הנחיות תוכנית אב לניקוז נתניה הדורשת הקטנת ספיקות, השתייה והחדרת מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>3. יש לדאוג ככל הניתן לניקוז המגרש בתוך גבולות האתר. שיפועי הניקוז המומלצים בשטחים</p>







ניהול מי נגר	6.4
<p>מרוצפים הם 1% לפחות, שיפועי ניקוז מומלצים בשטחי הגינון הם 2% לפחות.</p> <p>4. נגר מגגות ומרפסות ינוקז באמצעות צנרת ניקוז ולא יורשה להתחבר ישירות לרשת העירונית אלא אל אזורי חלחול המכילים שוחות השהייה וקידוחי החדרה.</p> <p>5. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>6. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי תב"ע.</p> <p>7. רצועת החלחול תהיה תחת אחריותו של היזם.</p> <p>8. בבקשה להיתר, תובא תכנית הידרולוגית מפורטת של פתרון הניקוז וניהול מי נגר לאישור עיריית נתניה מח' תשתיות.</p> <p>9. שטח התכנית הוא עירוני. אי לכך השטח הצמוד למדרכות העירוניות בהיקף המתחם יהיה מוגבה ב-20 ס"מ לפחות ממפלס המדרכה הצמודה לו, בכדי למנוע כניסת נגר אל המתחם מהשטח שסביבו.</p> <p>10. ניקוז המרתפים יהיה באחריות המלאה של יזם הפרויקט. יש להימנע ככל שניתן מחדירת מי נגר אל המרתפים התת קרקעיים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור יעשה מאמץ לשלבו בתכנון הכולל.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו</p>	



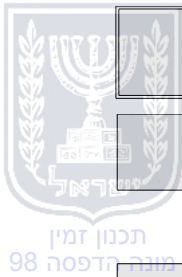
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.5</b>
	<p>מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי.</p>	
	<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.6</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הוא תאום עם רשות התעופה האזרחית, ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים עגורנים וכד') בתחום התכנית בגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית לגובה המתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה.</p>	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
	<p>1. 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. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרשים 100-102 בשימוש גניי ומעונות יום ו/או אחרים יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ הסכם עם עיריית נתניה ועל פי כל דין.</p>	
		<b>6.8</b>
	היטל השבחה יגבה על פי הוראות הדין	
	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>	<b>6.9</b>
	<p>1. בתחום התכנית תותר הקמתם של שטחי התארגנות זמניים לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום זמני של עפר, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים הנדרשים אך ורק לצורך ביצוע הבניה באותו תא שטח, לרבות משרדי מכירות אשר ישמשו לצורך הפרויקט בלבד. 2. בכל שטח התכנית תותר, כשימוש זמני, סלילת דרכים ככל שלא ניתן להקימם במיקום המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית פיתוח ובתאום עם מהנדס העיר.</p>	
	<b>תחזוקה</b>	<b>6.10</b>
	<p>1. כל השטחים המשותפים בתחום במגרשים 100-102, לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי שתהווה חלק מהיתר הבניה. 2. אחזקת כל השטחים המשותפים במגרשים 100-102 תבוצע ע"י חברות אחזקה אשר ירכזו את הניהול בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה. 3. השטחים הציבוריים בתחום מגרשי המגורים 100,101,102 יירשמו על שם העיריה ויתוחזקו ע"י הרשות המקומית.</p>	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.11</b>
	<p>תוספת יח"ד, הקטנת שטחי מסחר וחריגה מתחום תאי שטח 100,101 לשב"צ או לשצ"פ במפלס הקרקע או מעליו יהיו סטייה ניכרת</p>	
	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.12</b>
	<p>1. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.12 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>2. פיתוח כל זיקות ההנאה לציבור במגרשים 100-102.</p> <p>3. תנאי לאכלוס מבני מגורים יהיה בניית מעטפת מבני הציבור בשלמות בתאי שטח 100-102, לאישור מחלקת הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור ומסירתם לעיריית נתניה.</p> <p>4. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>5. ביצוע פתרונות אקוסטיים דירתיים וקיר אקוסטי לאישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי לתעודת גמר, בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.13 זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במסומן בתשריט.</p> <p>2. ניתן לשנות את מיקום זיקת ההנאה להולכי הרגל לטובת באי גן הילדים ובתנאי שתובטח גישה נוחה ונגישה.</p> <p>3. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.15 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה למהנדס העיר ולרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. נספח הביצוע יציג את אתרי ההתארגנות, הטיפול בעודפי עפר, אמצעים למניעת מפגעים (רעש, אבק, רעידות וכו') לשימושים רגישים שונים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.16 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תנאי לתחילת עבודות:</p> <p>הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.17 ביוב</b></p> <p>א. תוואי קווי הביוב יקבע בהתאם לתכנית הנדסית מפורטת אשר תכלול גם פרטי ביצוע לייצוב הקווים ותאושר ע"י תאגיד מי נתניה.</p> <p>ב. במערכת הביוב תעשה הפרדה בין שפכי מסחר מזון ושפכים סניטריים. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. שפכים שאינם סניטריים חייבים בקדם טיפול.</p> <p>ג. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי המים והביוב העירוניים.</p> <p>ד. אספקת המים תהא מהרשת העירונית. כל מגרש יחובר בנפרד לקו המים הראשי.</p>

<b>6.17</b>	<b>ביוב</b>
<p>ה. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים למערכות המים והביוב העירוניות, יהיו בתיאום עם תאגיד מי נתניה.</p> <p>ו. לכל מגרש תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י אביזרים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז. קווי המים והביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה (מש"ל).</p> <p>ח. מפלסי 0.0 למבנים ייקבעו בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מי נתניה.</p>	



<b>6.18</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות פסולת הבניין. עפ"י ההערכה זו ובחינה סביבתית ובהתאם להנחיות הרשות המקומית, ייקבע באם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר טיפול פסולת בניין או מחזור. אסבסט: לעת הוצאת היתר הריסה, יבוצע סקר אסבסט באתר. עבודת פירוק האסבסט, ככל וימצא, תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולת ההריסה. העבודה תתבצע באמצעות קבלן מורשה לפירוק אסבסט ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והכל עפ"י החוקים והתקנות למפגעי אסבסט ואבק מזיק על תיקוניהם.</p>	



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 20 שנים מיום אישורה</p>	

