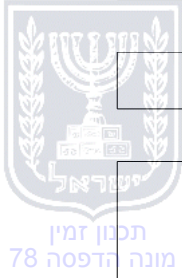


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0738955

נת/542/א/19 מתחם 17 דרום 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:

21/06/2021

להפקיד את התכנית

30/04/2023

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 העידי של העיר. תכנית נת/542/א אושרה בשנת 2003 אך לא מומשה. לאור הקשיים במימוש התכנית, יזמה עיריית נתניה מסמך מדיניות 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. למע"ר רחוב ראשי מסחרי, ציר ראשי של שטחי ציבור וכן פארק מרכזי לשכונה נערך מסמך מדיניות השומר על מערכת הדרכים הראשית והחיבורים העירוניים המרכזיים, המאפשר תוספת למספר יחידות הדיור המאושר תוך הבטחה של היקפי השירותים הציבוריים הנדרשים. התכנית מציעה צמצום של דרכים משניות לטובת מתן מענה לשטחי ציבור.

התכנית המוצעת מוגשת בהתאם למסמך המדיניות. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בשטח של כ- 59 דונם. התכנית מציעה הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 909 יחידות דיור (מתוכן 20% יחידות דיור קטנות), הגדלת שטחים ציבוריים (שטח בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) להיקף של כ-24 דונם. שטחי הציבור הפתוחים מחזקים את הקשרים השכונתיים והעירוניים תוך יצירת מרחב בעל אפיונים מגוונים. התכנית מציעה צמצום של מערכת דרכים המאושרת תוך שמירה על חיבור למערכת הדרכים המאושרת והמוצעת, צמצום מספר הכניסות לחניונים תת קרקעיים ע"י יצירת מבני בינוי בעלי חניונים משותפים וכן הגדלת סך שטחי מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/19/א/542 מתחם 17 דרום מערבי, נתניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0738955

1.2 שטח התכנית 58.953 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	186000
קואורדינאטה Y	690100

1.5.2 תיאור מקום

מצפון מזרח - רח' סר ניקולס וינטון בתכנון, ממזרח - רח' ראול ולנברג בתכנון, מדרום - שכונת נווה עוז, מצפון מערב - פארק הואדי בתכנון.

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

מע"ר חדש (בתכנון)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9138	מוסדר	חלק	15-45, 62, 109-122, 143, 148-150, 155-156, 168-172, 178	151, 173, 177
9139	מוסדר	חלק		120

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 78



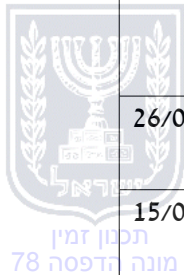
תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/7/400	2844			26/08/1982
נת/ 400 / 7 / 93	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 93. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 93 תחולנה על תכנית זו.	4436	4534		15/08/1996
נת/ 542 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/542/א	5154	1364		03/02/2003
408-0376608	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408-0376608	7702	5084		15/02/2018
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018
408-0546879	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0546879 ממשיכות לחול.	8843	5687		06/05/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שלביות תחבורתית	11: 27 13/02/2023	ליאת איינהורן פנחס	13/02/2023	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	גיליון מס' 1 תכניות	14: 19 29/11/2021	ליאת איינהורן פנחס	28/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	גיליון מס' 2 חתכים וחזיתות	09: 41 17/04/2023	ליאת איינהורן פנחס	10/04/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
כן		18: 02 06/09/2020	ליאת איינהורן פנחס	06/09/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 10 18/10/2020	מוטי אליהו	15/10/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט תנועה וחניה : גיליון 1 מתוך 2 : תנועה	11: 57 20/06/2022	דני פוכס	07/06/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט תנועה וחניה : גיליון 2 מתוך 2 : חניה	17: 33 17/02/2022	דני פוכס	13/02/2022	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		16: 23 09/12/2021	גיל הר-גיל	05/12/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי + נספח תכנון ופיתוח סביבת מגורים מקיימת 360 + דו"ח מיקרואקלים + סקר קרקע היסטורי	15: 14 17/04/2023	רן קליק	17/04/2023	169		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מלל ניקוז וניהול מי-נגר	13: 04 17/04/2023	טל אספריל	10/04/2023	31		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניקוז וניהול מי-נגר	13: 06 17/04/2023	טל אספריל	10/04/2023	1	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	מלל תשתיות ניקוז	17: 25 17/10/2021	יוגב נעמן	17/10/2021	9		מנחה	ניקוז
לא	מלל תשתיות מים וביוב	17: 22 17/10/2021	יוגב נעמן	17/10/2021	6		מנחה	תשתיות
לא	1/2 תשריט תשתיות מים	17: 26 17/10/2021	יוגב נעמן	17/10/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	2/2 תשריט תשתיות ביוב	17: 26 17/10/2021	יוגב נעמן	17/10/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב

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: 51 28/03/2023	איציק רפאל	28/03/2023	31	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	2/3	16: 52 28/03/2023	איציק רפאל	28/03/2023	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	3/3 נספח ב' שעבודים	16: 53 28/03/2023	איציק רפאל	28/03/2023	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלה+תמונות סקר עצים בוגרים	10: 21 18/10/2020	נמרוד שיינר	31/08/2020	104		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים בוגרים	13: 14 07/10/2021	נמרוד שיינר	05/10/2021	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 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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: אירפורט 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: אירפורט 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
	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dan@dgsh.co.il
	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 וניחול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות תכנון וניחול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		tal@yozmot-sviva.com
	יועץ תשתיות	נעמן יוגב	26354969	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603631		naaman-y@bj-is.com
	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה - ייעוץ אגרונומי עבור עצים בוגרים	עין ורד	הדרים	1			office@adamatrees.com
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
	מודד	מוטי אליהו	1535	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@medva.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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 909 יחידות דיור, וכן מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

2. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ב', מגורים ג'1, מגורים ג' לפי מבא"ת, מגורים+חזית מסחרית, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה, דרך משולבת ודרך להולכי רגל למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

3. קביעת מספר היחידות בתחום התכנית על סך 909 יח"ד.

4. קביעת שטחי בניה מירביים לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	20 - 27
מבנים ומוסדות ציבור	10
שטח ציבורי פתוח	1 - 4
דרך מאושרת	11 - 13
דרך מוצעת	14 - 17
שביל	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	14 - 16
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	23 - 27
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	11
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	10
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	11 - 13
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	14 - 16
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	10
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	20 - 27
דרך /מסילה לביטול	שביל	5
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1 - 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	16, 17
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	20, 22 - 27
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	20, 22 - 27
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	11, 12
להריסה	דרך מוצעת	17
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
להריסה	מגורים ד'	26, 27
מבנה להריסה	דרך מאושרת	11
מבנה להריסה	מגורים ד'	27
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	11 - 13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	14 - 17
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	20 - 27
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה	10,693	18.14
דרך להולכי רגל	636	1.08
דרך משולבת	5,324	9.03
מגורים ב'	16,176	27.44
מגורים ג'	878	1.49
מגורים ג' 1	15,226	25.83
מגורים+חזית מסחרית	2,794	4.74
שב"צ	3,700	6.28
שצ"פ	3,526	5.98
סה"כ	58,953	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,023.13	11.92
דרך מוצעת	4,161.44	7.06
מבנים ומוסדות ציבור	14,751.94	25.04
מגורים ד'	23,652.53	40.14
שביל	363.24	0.62
שטח ציבורי פתוח	8,972.25	15.23
סה"כ	58,924.52	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 ימוקמו בתחום הבניין ויהוו חלק אינטגרלי מהבינוי. 5. חניה עילית עבור רכב תפעולי וחניות לאנשים עם מוגבלויות. 6. בתאי שטח 20-22, 27 יבנו שטחי מסחר בקומת הקרקע בלבד תוך מזעור מטרדים לדירות המגורים ככל הניתן. תותר חצר משק עילית מקורה ובתנאי שתהיה מוצנעת. בתאי שטח 20-22 תאסר חצר פריקה וטעינה לכיוון הפארק. 7. בתאי שטח 20-22 יבנו שטחי תעסוקה. 8. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים לרבות חדר טרפו, מחסנים משותפים ומחסנים דירתיים ושטחי פנאי משותפים לרווחת הדיירים. 9. בתאי שטח 26-27 לא יתאפשר שימוש לתעסוקה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתאי שטח 20-22, בקומת הקרקע תותר הקמת חזית מסחרית, מעליה עד 3 קומות תעסוקה (קומות מסד) ומגדלי מגורים בנסיגה. 2. בתאי שטח 23-26 יותרו מעל קומת הקרקע מבני מגורים מרקמיים ומגדלים. 3. בתאי שטח 27 בקומת קרקע תותר הקמת חזית מסחרית (קומת מסד) כשמעליה מגדל מגורים בנסיגה. 4. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. 5. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו. 6. בתאי שטח 20-22 גובה קומת התעסוקה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו לקומה. 7. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית. 8. החזית המסחרית לאורך הרח' תבנה ברציפות ובנסיגה של 3 מ'. 9. בתאי שטח 27 תותר הפניית חזיתות מסחריות חלופיות, מיקומם יקבע לעת הוצאת היתרי בניה. 10. בחזיתות מסחריות ישולב מעבר מקורה (ללא עמודים) בקו בנין 0 שישמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע כמסומן בתשריט ע"י זיקת הנאה. 11. לאורך רחוב ראול ולנברג תחויב חזית מסחרית של לפחות 70% מאורך החזית. 12. המרחק העילי בין מגדלים לא יפחת מ-20 מ', למעט בתאי שטח 26 בו יותר מרחק של 12 מ' (למעט קומת קרקע). 13. המרחק העילי בין בינוי מרקמי לא יפחת מ-8 מ' (למעט קומת קרקע). 14. תותר הבלטת גזוזטראות מקווי בניין למגורים, של עד 2.4 מ' ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים. 15. חזיתות הבניינים הפונות לכיוון פארק הוואדי יעוצבו כחזית קדמית בנוסף לחזית לרחוב. 16. בבנייני מגורים עם קומת מסחר יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה מעל גג עליון בתיאום עם האגף לאכה"ס בעיריה. שטח הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. 17. תתוכנן הפרדה בין המסחר והתעסוקה למגורים ובין חלקי השירות המשמשים אותם. 18. בתאי שטח 23-26 אחוזי הגינון לא יקטנו מ 15% משטח כל תא שטח. שטחים אלו יהיו נקיים</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>ממעברים ושטחי תמרון. 19. יותרו דירות גן בבנייה המרקמית בלבד. לא יותרו דירות גן לבניינים הממוקמים לאורך פארק הוואדי.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>1. בית ספר, חינוך מיוחד, גני ילדים ומעונות יום. 2. יותרו שימושים מסחריים נלווים. ייאסרו שימושי הסעדה. 3. בריכת שחיה ציבורית.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כל הוראות תכנית נת/7/400/צ שטחים לצורכי ציבור יחולו על תכנית זו, פרט למספר קומות המותרות לבניה. 2. ככל שימוקמו שטחי המסחר לאורך רחוב ראול ולנברג יותר מסד בקו בניין 0 במטרה לייצר חזית מסחרית רציפה לרחוב ככל שניתן. החזית המסחרית תמוקם בנסיגה של 3 מ' מגבול זכות הדרך של רחוב ראול ולנברג. 3. בתכנון הסדרי תנועה יש להבטיח עמידה בהנחיות משרד התחבורה לעניין בטיחות ו/או כל הנחיה של משרד התחבורה שתהיה תקפה לעת הוצאת היתר בניה.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>1. מעברים ציבורים, ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, בריכות נוי, שבילי אופניים, ריהוט רחוב. 2. מעבר עילי לרכב תפעול / חירום לתא שטח 25. 3. ייאסר מעבר עילי לטובת חניון וחניה עילית.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בהתאם לקבוע בתכנית מספר 408-0162438 נת/7/400/2013 שטחים ציבוריים פתוחים. 2. תאי שטח 1-3 יפותחו כחלק רציף של פארק הוואדי. 3. ככל שיידרש יותר מעבר לרכב תפעול / חירום, בתא שטח 4. 4. בתא שטח 2 תותר הקמת מחסן כלים לטובת פעילות גינון קהילתי ו/או תחזוקה.</p>
<p>4.4</p>	<p>דרך מאושרת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיו"ב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי עקרונות הפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי. התשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיו"ב.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי עקרונות הפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי. התשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	1. מעברים ציבורים, ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, בריכות נוי, שבילי אופניים, ריהוט רחוב. 2. זיקת הנאה למעבר בתת הקרקע לטובת גישה לתא שטח 25.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי מעברים ציבורים, ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, בריכות נוי, שבילי אופניים, ריהוט רחוב.



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						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
												5524	10076	20	מגורים ד'	מגורים ד'	
													500	20	מסחר	מגורים ד'	
												450	1050	20	תעסוקה	מגורים ד'	
1	(4)	(3)	(3)	(3)	5	(2) 25	102	80	29447	11847		5974) 11626 (1	2494	20	<סך הכל>	מגורים ד'
												5304	10076	21	מגורים ד'	מגורים ד'	
													500	21	מסחר	מגורים ד'	
												450	1050	21	תעסוקה	מגורים ד'	
1	(4)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 25	102	80	30926	13546		5754) 11626 (1	2037	21	<סך הכל>	מגורים ד'
												5346	10076	22	מגורים ד'	מגורים ד'	
													500	22	מסחר	מגורים ד'	
												450	1050	22	תעסוקה	מגורים ד'	
1	(4)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 25	102	80	30961	13539		5796) 11626 (1	2036	22	<סך הכל>	מגורים ד'
3	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(6)	171	45	49768	23473		9297) 16998 (5	5523	23	מגורים ד'	מגורים ד'
2	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(8) 10	62	45	17100	7757		3107	(7) 6236	3042	24	מגורים ד'	מגורים ד'
1	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(9) 25	103	45	26690	10858		5658) 10174 (1	2555	25	מגורים ד'	מגורים ד'
2	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(10) 15	134	65	34222	13486		7444) 13292 (7	3173	26	מגורים ד'	מגורים ד'
												6381	13114	27	מגורים ד'	מגורים ד'	
												480	1115	27	מסחר	מגורים ד'	
1	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(11) 30	133	95	34409	13319		6861) 14229 (1	2804	27	<סך הכל>	מגורים ד'
	(3)				4	6		60	94464	37638	12546) 11070 (13) 33210 (12	14760	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						1		3	157				157	5249	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	20	
מגורים ד'	מסחר	20	
מגורים ד'	תעסוקה	20	
מגורים ד'	<סך הכל>	20	1224
מגורים ד'	מגורים ד'	21	
מגורים ד'	מסחר	21	
מגורים ד'	תעסוקה	21	
מגורים ד'	<סך הכל>	21	1224
מגורים ד'	מגורים ד'	22	
מגורים ד'	מסחר	22	
מגורים ד'	תעסוקה	22	
מגורים ד'	<סך הכל>	22	1224
מגורים ד'	מגורים ד'	23	2052
מגורים ד'	מגורים ד'	24	744
מגורים ד'	מגורים ד'	25	1236
מגורים ד'	מגורים ד'	26	1608
מגורים ד'	מגורים ד'	27	
מגורים ד'	מסחר	27	
מגורים ד'	<סך הכל>	27	1596
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	10	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2	

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. 183 יחידות שהם 20% מסך הדירות יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (פלדלת).
- ב. גודל יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר (פלדלת).
- ג. 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. בשטחים המיועדים למסחר/תעסוקה יותר ניווד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה.
- ה. תותר המרה של שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף שלא יעלה על 15%.
- ו. יותר ניווד של השטחים המיועדים לרווחת הדיירים לתת הקרקע.
- ז. לא יותר ניווד שטחים המיועדים לרווחת הדיירים לטובת שימוש אחר.

ח. תותר תוספת קומת חניה.

ט. בתאי שטח ביעוד שצ"פ שטח מצללות לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל 80 מ"ר לטובת שטחי פנאי משותפים.

(2) סה"כ 25 קומות: קומת מסחר/לובי גבוהה + עד 3 קומות תעסוקה + קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + גג טכני.

(3) עפ"י תשריט.

(4) קומת מסד 0, חזית מסחרית 3 מ', מגורים 5 מ'.

(5) שטח זה כולל 240 מ"ר לטובת שטחי פנאי משותפים.

(6) בתא שטח זה יותרו מבנים בעלי גובה משתנה: מגדל עד 25 קומות הכוללות: קומת לובי גבוהה + 23 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + גג טכני. בנין מרקמי עד 10 קומות הכוללות קומת

לובי גבוהה + 8 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + גג טכני.

(7) שטח זה כולל 160 מ"ר לטובת שטחי פנאי משותפים.

(8) קומת לובי גבוהה + 8 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + גג טכני.

(9) סה"כ 25 קומות: קומת לובי גבוהה + 23 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + גג טכני.

(10) סה"כ 15 קומות: קומת לובי גבוהה + 13 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + גג טכני.

(11) סה"כ 30 קומות: קומת מסחר / לובי גבוהה + 28 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + גג טכני.

(12) השטחים כוללים עד 84 מ"ר שטחי בניה לטובת שימושי מסחר.

(13) השטחים כוללים עד 16 מ"ר שטחי בניה לטובת שימושי מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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, כניסות לחניונים, 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, פרישת שימושי מסחר וכו' לאישור מחלקת עיצוב עיר ופיתוח סביבה ואישור תאגיד מי נתניה לעניין קביעת מפלסי 0.00.

3. אישור מי נתניה לנספח הסניטרי.

4. אישור מחלקת מב"ת.

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

6. יש לבצע תיאום וקבלת הנחיות אגף איכות הסביבה בעירייה בנושא בנייה ירוקה.

7. 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.

8. אישור פקיד יערות כנדרש.

9. העברת בקשה נפרדת למשרד הבטחון להקמת עגורנים ו/או מנופים.

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

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

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

13. רישום הערת אזהרה לעניין זיקות הנאה.

14. העתקת תשתיות ניקוז, ביוב ומים מתאי שטח 20-23 והעתקת קו סניקה העובר בתחום מגרש 27- אל השטחים הציבוריים הסמוכים.

15. 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.

16. קבלת אישור ועדת תנועה עירונית לכל שימוש בתחום השטחים הציבוריים כגון שטח פריקה וטעינה, מיקום רחבת כיבוי וכיו"ב.

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

18. מעל 80% מהספיקה המתוכננת של מכון השאיבה יש לתכנן את שדרוג התחנה ומעל 90% ביצוע שדרוג התחנה.

19. בתא 24 תשמר בתת הקרקע זיקת הנאה למעבר ברכב לטובת גישה לתא 25.

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

		<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>21.היתר בשטח קטן מ- 5 דונמים, יציע מגוון פתרונות לניהול נגר, שיחד יהיה להם פוטנציאל 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>6.2 הוראות פיתוח</p>	<p>1.התכנית תבטיח שמירת רצף המרחב הציבורי תוך שמירת והבטחת מערך שבילי אופנים ונגישות לטיילת העירונית.</p> <p>2.בשטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי תידרש הנמכת חניון ב 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 שניתן 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>6.3 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>6.4 זיקת הנאה</p>	<p>1.השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לציבור וישמש כמעבר מקורה רציף בחזית קומת הקרקע שיפותח כיחידה תכנונית אחת בעומק של 3 מ'.</p> <p>2.תינתן גמישות במיקום זיקות הנאה, עד 10 מ' לכל כיוון. מיקומן הסופי של זיקות הנאה למעבר רגלי יקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ובתנאי שישמרו לאורך החזיתות המסחריות.</p> <p>3.בתא שטח 24 תותר זיקת הנאה תת קרקעית של כלל בעלי הזכויות למעבר כלי רכב לחניון בתא שטח 25.</p> <p>4.מיקומה הסופי של זיקת הנאה בתא שטח 24 עבור תא שטח 25 ייקבע בהיתר הבניה של תא שטח 24, ובלבד שיאפשר מעבר רציף של כלי רכב מהרחוב אל החניון התת קרקעי בתא שטח 25.</p> <p>5.הזיקות ירשמו בלשכת רשם המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>	
	<p>6.5 חניה</p>	<p>1.עבור כל השימושים החניה תהיה תת קרקעית בכללותה (למעט חניה תפעולית וחניה לאנשים עם מוגבלויות שיתורו גם על הקרקע).</p> <p>2.מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו קדמי, צידי ואחורי עד 0, בתנאי עמידה בדרישות סעיף ניהול מי נגר.</p>	

חניה	6.5
<p>3. בתאי שטח 23-25 הגובלים עם פארק הוואדי יבנו מרתפי החניה במרחק של 5 מ' מגבול תא השטח הגובל בפארק.</p> <p>4. יותר שימוש במתקני חניה העומדים בתקן הישראלי באישור הועדה המקומית.</p> <p>5. מעלית המגיעה לקומת חניית אופניים תהיה במימדים המאפשרים הובלת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית ו/או כל פתרון שיהיה מקובל ע"י הועדה המקומית בעת הוצאת היתר ובלבד שיהיה פתרון גישה שלא באמצעות רמפת המכוניות.</p> <p>6. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>7. תשמר הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות למסחר ותעסוקה.</p> <p>8. במקרה של ביצוע בשלבים, בתחום תא שטח ו/או בין תאי שטח גובלים כאמור:</p> <p>א. תובטח אפשרות גישת רכב אל חניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.</p> <p>ב. יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים, לרבות רכבים תפעוליים, באישור הועדה המקומית.</p> <p>9. בכל תאי השטח הגובלים עם הפארק לא יותרו מרתפים חשופים לכיוון פארק הוואדי.</p> <p>10. לא יותרו כניסות ויציאות ופתחי איורור של החניונים בגבול המשותף של תאי השטח עם פארק הוואדי.</p> <p>11. הכניסות המסומנות בנספח התנועה הינן מנחות בלבד, מספר ומיקום הכניסות יקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>12. בתאי שטח 20-21 ניתן יהיה לבצע רמפת כניסה משותפת לחניון התת-קרקעי בהסכמת שני הצדדים עם כניסה מרחוב ניקולס וינטון. ככל שתתקבל החלטה משותפת להקמת רמפה משותפת לשני תאי שטח גובלים, תירשם זיקת מעבר הדדית בטאבו.</p> <p>13. 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>14. פתרון הפריקה והטעינה יעשה גם ברחוב ראול ולנברג עפ"י שעות ובהתאם להוראות תמרום שיוצבו במקום.</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>1. רעש:</p> <p>א. תדרש בדיקה אקוסטית למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים בבנייני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש.</p> <p>ב. לא תותר הקמת עסקים המהווים מטרד לשימושי המגורים.</p> <p>ג. תדרש בדיקה אקוסטית של השפעות מכבישים עירוניים והנחיות למניעת מטרדי רעש ממבני ציבור.</p> <p>2. תאורה:</p> <p>א. תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור.</p> <p>ב. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים, תכוון לזווית חדה ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>3. דיגום קרקע:</p> <p>יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה והאגף לאיכות הסביבה בעירייה טרם תחילת ביצוע עבודות דיגום בשטח.</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>1. בהתאם לתמ"א 1:</p> <p>א. התכנית לא תכלול שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ג. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. השצ"פים יתוכננו לשהיית והחדרת מי נגר.</p> <p>2. בשטח התכנית יותרו שטחים מחלחלים ללא תכסית תת קרקעית, כאשר בשטחי תאי שטח 20-27 יותרו לפחות 5% שטחי חלחול (למעט בתאי שטח בהם שימושי מסחר בקומת הקרקע), 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.</p> <p>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 ושהייה, כאשר נפח האיגום בשטחי השצ"פים והדרכים לא יקטן מ-1,840 מ"ק.</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 1:010 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	6.8
<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 התכנית 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</p>	

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	אישור רשות תעופה אזרחית.

6.9	פסולת בניין
	פינוי ערימות פסולת הבניין בתוכנית יבוצע כתנאי לתחילת עבודות לאחר בדיקה כי אינם מכילות קרקע מזוהמת לאתרים מורשים לפי דין.

6.10	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.

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

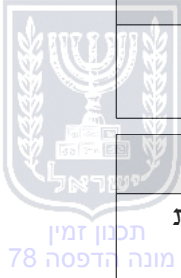
7. ביצוע התכנית

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.



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	קוי בנין (מ')		אחורי	
					מעל הכניסה הקובעת				קדמי(2)	צד		
					שיחות(1)	עיקרי						
מגורים ב'	109	9138	15	1,583	1,403		10	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	110	9138	16	482	441		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	111	9138	17	464	410		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	112	9138	18	394	348		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	113	9138	19	440	396		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	114	9138	20	431	388		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	115	9138	21	446	401		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	116	9138	22	388	349		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	117	9138	23	400	360		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	118	9138	24	412	371		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	119	9138	25	412	371		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	120	9138	26	391	350		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	121	9138	27	391	350		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	122	9138	28	427	374		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	123	9138	29	392	353		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	124	9138	30	531	478		4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	125	9138	31	492	443		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	126	9138	32	573	494		4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	127	9138	33	375	336		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	128	9138	34	401	360		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	129	9138	35	401	360		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	130	9138	36	466	419		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	131	9138	37	582	523		4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	132	9138	38	536	482		4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	133	9138	39	530	479		4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	134	9138	40	425	383		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	135	9138	41	876	791		6	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	136	9138	42	503	453		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	137	9138	43	538	483		4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	138	9138	44	602	543		4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	139	9138	45	440	381		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ב'	236	9138	62	452	437		3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5	
מגורים ג'1	521	9138	109	1,138	1,350		12	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	522	9138	110	915	1,097		9	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	523	9138	111	655	786		7	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	524	9138	112	530	628		6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	525	9138	113	713	846		7	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	526	9138	114	846	1,014		8	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	527	9138	115	486	577		5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	528	9138	116	1,678	2,012		17	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	
מגורים ג'1	529	9138	117	510	612		5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5	

5	4		4 קומות + דירת גג חד מפלסית	8				984	820	118	9138	530	מגורים ג'1
5	4		4 קומות + דירת גג חד מפלסית	8				992	827	119	9138	531	מגורים ג'1
5	4	4	6 קומות מגורים כולל קומת גג טכנית	11	700		629	1,327	878	120	9138	532	מגורים ג'3
5	4		4 קומות + דירת גג חד מפלסית	21				2,478	2,107	121	9138	533	מגורים ג'1
5	4		4 קומות + דירת גג חד מפלסית	40				4,796	4,001	122	9138	534	מגורים ג'1
5	4		4 קומות + דירת גג חד מפלסית	28				מגורים 3360	2,794	143	9138	636	מגורים+חזית מסחרית
								מסחר 2090					
				305				39,459	35,074				סה"כ
0	0		5 קומות		4,395	1,245	733	3,663	1,465	155	9138	נח	בנייני ציבור(4)
0	0		5 קומות		6,705	1,900	1,118	5,588	2,235	156	9138	נט	בנייני ציבור(4)
								48,710	38,774				סה"כ

הערות:

(1) לפי מסמך הסבה נת/542/א חוץ ממגרשים 532, נח, נט/חלקות 156, 155, 120

(2) לפי תשריט נת/542/א חוץ ממגרש 532/חלקה 120

(3) לפי הוראות נת/מק/542/א/15

(4) לפי הוראות נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מבני ציבור שכונתיים לצרכי תרבות, חינוך, חברה, דת, בריאות ומתקנים עירוניים

