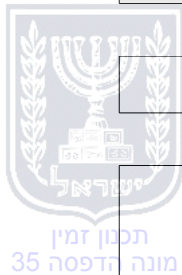


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0872473

נת/542/א/16 - מתחם 16



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:

28/02/2022

להפקיד את התכנית

22/06/2023

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

שטח תכנית נת/542/א' תוכנן במקור כרובע מע"ר חדיש לנתניה שעתיד להחליף את מע"ר הרצל ההיסטורי. התכנית קבלה תוקף ב-2003.

תכנית המתאר העירונית נת/2035 מגדירה את שטח תכנית נת/542/א כמע"ר החדש. לתכנית זו הוכן מסמך מדיניות, תכנית שלד, הקובע את סל זכויות הבנייה, עירוב שימושים, הפרשות לצורכי ציבור ב-22 מתחמים המרכיבים את הרובע.

התכנית המוצעת הינה למתחם 16, תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לשטח בן כ- 51 דונם, המשתרע בין שדרות בן גוריון במערב, שדרות "שינדלר" בצפון, רחוב דמיטרי פשב במזרח ופארק הוואדי מדרום.

התכנית מייצרת דופן מגדלי מגורים ע"ג קומת מסחר בשדרות בן גוריון ושינדלר. כמו כן מוצעות 3 קומות תעסוקה ע"ג קומת המסחר בנוסף לקומות המגורים עבור הבניינים הפונים לשדרות שינדלר ודימטרי פשב. חזיתות מגדלי המגורים מקיפות קירית חינוך פנימית בשטח של כ-15 ד' המשקיפה לפארק הוואדי. הרובע משורת ברחוב פנימי ממנו מתאפשרת הגישה אל בנייני המגורים וקירית החינוך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/א/542/16 - מתחם 16

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0872473

51.687 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	185834
קואורדינאטה Y	690275

**1.5.2 תיאור מקום**

ממזרח - רח' דימטרי פשב, מצפון - רח' אוסקר שינדלר, ממערב - שדרות בן גוריון, ומדרום פארק הוואדי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8247	מוסדר	חלק		213
9138	מוסדר	חלק	7-14, 90-108, 123-138, 146-147, 153-154, 164, 176	145, 165, 174-175, 179

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

תאריך	פרק	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. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0546879
26/08/1982			2844	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/400/7.	החלפה	נת/ 400 / 7
03/02/2003		1364	5154	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/542/א.	החלפה	נת/ 542 / א
20/10/1994		428	4255	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 600 / א.	החלפה	נת/ 600 / א
17/05/2018		7903	7805	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0162438



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון אהלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון אהלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שלביות תחבורתית נת/542/א'	13: 41 15/05/2023	דורון אהלי	15/05/2023	2		רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	14: 49 21/04/2021	דורון אהלי	14/03/2021	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך עקרונות	09: 48 07/06/2023	רפאל איציק	17/05/2023	32		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח שיעבודים	09: 46 07/06/2023	רפאל איציק	17/05/2023	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה	09: 49 07/06/2023	רפאל איציק	17/05/2023	7	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוברת ניהול מי נגר	15: 08 19/04/2023	רן קליק	19/04/2023	32	1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניול נגר	15: 11 19/04/2023	רן קליק	19/04/2023	1	1: 1000	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח נוף	16: 45 19/04/2023	טלי מרק	19/04/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי	15: 07 19/04/2023	רן קליק	19/04/2023	146	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	חוברת עצים בוגרים	11: 02 06/05/2021	נמרוד שיינר	11/04/2021	43	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	14: 07 18/07/2022	נמרוד שיינר	11/04/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות מים וביוב	16: 27 19/04/2023	יוגב נעמן	19/04/2023	6	1: 1	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות ניקוז	16: 27 19/04/2023	יוגב נעמן	19/04/2023	9	1: 1	רקע	תשתיות
לא	נספח בינוי	17: 02 19/04/2023	דורון אהלי	19/04/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 57 19/04/2023	דני פוכס	19/04/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח ביוב	16: 25 19/04/2023	יוגב נעמן	19/04/2023	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח מים	16: 24 19/04/2023	יוגב נעמן	19/04/2023	1	1: 1250	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	16: 24 19/04/2023	יוגב נעמן	19/04/2023	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	10: 28 06/05/2021	דורון אהלי	22/04/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית נתניה		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		
	פרטי	(1)		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה			03-6301550	03-6301548	maya_t@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

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

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה		(1)	03-6301550	03-6301548	maya_t@shikunbinui.com

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון אהלי		דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני	רעננה	חנקין	40	09-7432947	09-7486195	doron@ohalyarc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	רפאל איציק	1002	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250		ravid@ktap.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי מרק	1471	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	tali@landscape.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוגב נעמן	26354969	בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	נשר	המסילה	20 א	04-8603631	04-8603601	naaman-y@bj-is.com
	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dan@dgsh.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
	מודד	אורי רונן	500	קבוצת הלפרין - פלוס מדידות	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה	עין ורד	הדרים	1	09-9779718		paloma@adamatrees.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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**

תכנית מוצעת להקמת מתחם הכולל מגורים ל- 720 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה, שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי ייעודי קרקע מ-מגורים א 1, מגורים ג', מגורים ג'1, שב"צ, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת ל-מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, שב"צ, שצ"פ ודרכים.

3. קביעת מספר יחידות הדיור.

4. קביעת שטחי בניה מרביים למגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

7. קביעת מספר קומות וגובה מבנים.

8. קביעת קווי בניין מרביים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 104
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	671 - 675
דרך מאושרת	802
דרך מוצעת	801
דרך משולבת	803
שביל	861
מגורים מסחר ותעסוקה	1051

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	802
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	802
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	801
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	803
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101 - 104
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1051
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	671, 673, 674
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	802
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101 - 104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1051
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	861
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	671 - 674
חזית מסחרית	דרך מאושרת	802
חזית מסחרית	מגורים ד'	101 - 104
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1051
חזית מסחרית	שביל	861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	803
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1051
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	671 - 675

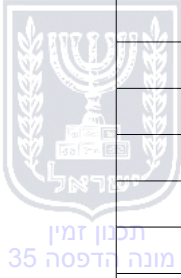
#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.45	6,951	דרך מאושרת
20.61	10,652	דרך מוצעת
4.64	2,400	דרך משולבת
6.43	3,325	מבנים ומוסדות ציבור
8.41	4,345	מגורים א'1
16.03	8,285	מגורים ג'
27.67	14,301	מגורים ג'1
2.76	1,428	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>51,687</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.45	6,949.21	דרך מאושרת
13.60	7,025.06	דרך מוצעת
0.98	508.05	דרך משולבת
30.47	15,737.33	מבנים ומוסדות ציבור
22.58	11,660.87	מגורים ד'
10.17	5,252.86	מגורים מסחר ותעסוקה
0.30	156.24	שביל
8.45	4,362.83	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>51,652.45</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. חניה ושטחי שירות.                      2. שטחים משותפים למגורים ולמסחר.                      2. מסחר במפלס הקרקע (כולל קומת גלריה).                      3. יח"ד למגורים, שטחים משותפים נלווים לרווחת הדיירים ושטח פנאי כגון: מועדון משותף, חברה וספורט, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה.                      4. חניה עילית עבור רכב תפעולי וחניות לאנשים עם מוגבלויות.                      5. מתקנים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג טכני.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתאי שטח 104-101 ייבנו 6 מבנים כמסומן בנספח בינוי הכוללים קומת קרקע מסחרית, ומעליה קומת דיירים וקומות מגורים שייבנו בנסיגה של 5 מ' מגבול המגרש קדמי כמסומן בתשריט, למעט תא שטח 104.                      2. בקומת הקרקע שטחי המסחר ייבנו בנסיגה 3 מ' מגבול המגרש לאורך החזיתות הפונות לרחובות. תבנה קולונדה ברוחב 3 מ' בקו בנין קדמי 0, שתשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית ק. הקרקע כמסומן בתשריט ע"י זיקת הנאה.                      3. שטח כולל של יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר: 98 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בגודל של 80 מ"ר: 68 מ"ר עיקרו + 12 מ"ר ממ"ד.                      4. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית.                      5. חזיתות קומת הקרקע בבנייה המרקמית תבנה ברציפות שלא תפחת מ- 70% מאורך חזית קוונה הבניין הפונה אל הרחוב.                      6. גובה ברוטו של קומת קרקע גבוהה לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת קומת גלריה למסחר וקומת גלריה למגורים בחלק האחורי של חזית המסחרית של הבנין, עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מחסנים, חדרים טכניים וכ"ב.                      7. ניתן להקים בקומת הדיירים בלבד (קומת פנאי לדיירים) מועדון משותף לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה באמצעות שטחי פנאי לפי טבלה 5. קומת הדיירים תיכלל במסגרת מספר הקומות שנקבע בתכנית.                      8. יותרו יחידות דיור בחזית האחורית של קומת הדיירים כל עוד יהיו מתוך סה"כ יח"ד המוצעות בתכנית.                      9. בגג קומת המסד במפלס קומת הדיירים, תתאפשר בנייה של בריכת שחיה, מצללות ופיתוח הגג לרווחת הדיירים. במידה ותידרש תקרת מעבר קונסטרוקטיבית, גובהה הנדרש עד 1.5 מ' ברוטו יתווסף לגובה הבנין.                      10. שטחי גינון לתאי השטח לא יפחתו מ-15% מכל תא שטח.                      11. המרחק בין בניינים לא יפחת מ-15 מ'. המרחק ממגדל מעל 20 קומות לא יפחת מ-20 מ'. (לא כולל קומת המסד)                      12. הגישה ברכב למבנים תתוכנן דרך הכבישים הפנימיים והדרכים המסתעפות מהם בלבד.                      13. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה בקומות הקרקע ובתת הקרקע וחדרי שנאים בתת הקרקע בלבד.                      14. חצרות המשק ימוקמו באופן נגיש לאזורי פינוי אשפה לאישור אגף לאיכות הסביבה.</p>
ב	מסחר

4.1	מגורים ד'
	<p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים לרבות מדרגות, מעליות, חדרי אשפה וחניות.</p> <p>ב. בחזיתות מסחריות של מגרשים גובלים כגון תא שטח 101 ותא שטח 1051, קומות המסד כולל הקולונדה תיבנו עד קו בנין צידי 0 ליצירת רציפות והמשכיות של החזית המסחרית.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות, ובתנאי שירוצפו.</p> <p>2. בגגות קומת המסחר יוקצה שטח לצמחיה בהיקף של כ- 30% משטח הגג.</p> <p>3. שטחי גגות המסחר ומסד יוכלו לשמש כגינות לדירות ולרווחת הדיירים.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0 בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.8 ניהול מי נגר.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. חניה ושטחי שירות.</p> <p>2. שטחים משותפים למגורים מסחר ותעסוקה.</p> <p>3. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>4. תעסוקה.</p> <p>5. יח"ד למגורים, שטחים משותפים נלווים לרווחת הדיירים ושטח פנאי כגון: מועדון משותף, חברה וספורט, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה.</p> <p>6. מתקנים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג טכני.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מגורים ותעסוקה:</p> <p>1. בתא שטח 1051 ייבנו 3 בניינים בעלי שימושים מעורבים של קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות תעסוקה ומעליהן קומות דיירים וקומות מגורים שייבנו בנסיגה של 5 מ' מגבול מגרש קדמי ושל 3 מ' מקו בנין קדמי לרח' פשב, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בקומת הקרקע שטחי המסחר ייבנו בנסיגה 3 מ' מגבול המגרש לאורך החזיתות הפונות לרחובות. תבנה קולונדה ברוחב 3 מ' בקו בנין קדמי 0, שתשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור לאורך שד' בן גוריון, שד' שינדלר ורח' דימטרי פשב כמסומן בתשריט ע"י זיקת הנאה.</p> <p>3. שטח כולל של יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר: 98 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בגודל של 80 מ"ר: 68 מ"ר עיקרו + 12 מ"ר ממ"ד.</p> <p>4. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית.</p> <p>5. חזיתות קומת הקרקע בבנייה המרקמית תבנה ברציפות שלא תפחת מ- 70% מאורך חזית קו</p>

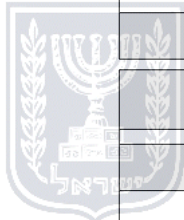
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>הבניין הפונה אל הרחוב.</p> <p>6. גובה ברוטו של קומת קרקע גבוהה לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ותור הקמת קומת גלריה למסחר וקומת גלריה למגורים בחלק האחורי של חזית המסחרית של הבנין, עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מחסנים, חדרים טכניים וכי"ב.</p> <p>7. א. קומות התעסוקה ייבנו בקו בנין 0.</p> <p>ב. יותקנו מקלחות במקום נגיש לשימוש העובדים.</p> <p>8. מעל קומות התעסוקה ניתן להקים בקומת הדיירים בלבד (קומת פנאי לדיירים) מועדון משותף לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה באמצעות שטחי פנאי לפי טבלה 5. קומת הדיירים תיכלל במסגרת מספר הקומות שנקבע בתכנית.</p> <p>9. יותרו יחידות דיור בחזית האחורית של הקומת דיירים כל עוד יהיו מתוך סה"כ יח"ד המוצעות בתכנית.</p> <p>10. בגג קומות התעסוקה במפלס קומת הדיירים, תתאפשר בנייה של בריכת שחייה, מצללות ופיתוח הגג לרווחת הדיירים. במידה ותידרש תקרת מעבר קונסטרוקטיבית, גובהה הנדרש עד 1.5 מ' ברוטו יתווסף לגובה הבנין.</p> <p>11. הגישה ברכב למבננים תתוכנן דרך הכבישים הפנימיים והדרכים המסתעפות מהם בלבד.</p> <p>12. המרחק בין בניינים לא יפחת מ-15 מ'. המרחק ממגדל מעל 20 קומות לא יפחת מ 20 מ' (לא כולל ק. המסד).</p> <p>13. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה בקומות הקרקע ובתת הקרקע וחדרי שנאים בתת הקרקע בלבד.</p> <p>14. שטחי גינון לתאי השטח לא יפחתו מ-15% מכל תא שטח.</p> <p>15. בחזית המסחרית ובכיכר לא תותר בניית גדרות בחזיתות המגרש לרחוב למעט הפרדה גנטית המשולבת בפיתוח הנופי.</p> <p>16. חצרות המשק ימוקמו באופן נגיש לאזורי פינוי אשפה לאישור איכות הסביבה.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>מסחר ותעסוקה :</p> <p>א. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים לבין השטחים המשמשים את התעסוקה לרבות מדרגות, מעליות, חדרי אשפה וחניות.</p> <p>ב. בחזיתות מסחריות ותעסוקה של מגרשים גובלים כגון תא שטח 1051 ותא שטח 101, קומות המסד כולל הקולונדה תיבנו עד קו בנין צידי 0 ליצירת רציפות והמשכיות של החזית המסחרית.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות, ובתנאי שירוצפו.</p> <p>2. בגגות קומת המסחר יוקצה שטח לצמחיה בהיקף של כ- 30% משטח הגג.</p> <p>3. שטחי גגות המסחר ומסד יוכלו לשמש כגינות לדירות ולרווחת הדיירים.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0 בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.8 ניהול מי נגר.</p>



<p align="center"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p>1. בית ספר תיכון, מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, ספורט בריאות ומוסדות קהילתיים. 2. יותרו שימושים מסחריים נלווים, בתי קפה, למעט מסעדות. 3. לפי התכנית המאושרת נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. כל הוראות התכנית המאושרות נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור יחולו על תכנית זו למעט היקף שטחי המסחר. 2. שטחי המסחר ימוקמו לאורך רחוב פרנק פולר ופארק הוואדי עם גמישות לקו בניין 0. 3. חזית המסחרית תפותח במפלס הוואדי תוך שמירת גישה לפארק הוואדי.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>החניה הציבורית בתחום השב"צ תהיה זמינה לכלל הציבור בכל עת.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שטח זה ישמש כרחבת סיבוב בקצה רחוב דימטרי פשב כמסומן בנספח תנועה.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>בהתאם לקבוע בתכנית נת/7/400/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים מס' 408-0162438.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בהתאם לקבוע בתכנית נת/7/400/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים מס' 408-0162438. 2. ניהול מי נגר - בתחום השצ"פ יתוכננו במסגרת התכנון המפורט שטחי השהייה וחלחול עיליים ו/או תת קרקעיים. בתאי שטח אלו יחוייבו מינימום 70% שטחי חילחול.</p>	
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופניים וכיו"ב.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>א. תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף עם אדר' נוף ויאושר ע"י ועדה מקומית נתניה. ב. תותר בתחום הדרך, תכנון דרך שירות CD על שד' בן גוריון הכולל חניות תפעוליות למתחם 16, לפי נספח התנועה.</p>	



<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופניים וכיו"ב.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, רכב פרטי, ורכב תפעולי.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> דרך המשולבת מאפשרת גישה לתאי שטח 101 ו-1051.
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ציר הולכי רגל נועד ליצור רצף של זיקת מעבר לציבור ומטרתו לתמוך במגמה של יצירת רשת רציפה ויעילה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורך ציר הולכי רגל ימוקם ריהוט רחוב ותיעשה נטיעה מסיבית ורציפה של עצים במרווחים ובגדלים המייצרים מקסימום צל ליצירת מיקרו-אקלים נעים לשהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> השביל יאפשר גישה מרחוב פשב לשצ"פ 672.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	0	0	0	4	8	30		60	470	73844	47244	6600	20000 (1)	15748	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	(4)	(5)	(4)	5	17 (3)	75	73	70	1099	21310	9695	4161	7454 (2)	1939	101	מגורים ד'	מגורים ד'
	(4)	(5)	(4)						40	780		180	600	1939	101	מסחר	מגורים ד'
2	(4)	(5)	(4)	5	17 (8)	75	150 (7)	70	1096	43875	20025	8550	15300 (6)	4005	102	מגורים ד'	מגורים ד'
2	(4)	(5)	(4)						42	1690		390	1300	4005	102	מסחר	מגורים ד'
2	(4)	(5)	(4)	5	11 (11)	100	209 (9)	70	1337	52710	19715	11913	21082 (6)	3943	103	מגורים ד'	מגורים ד'
2	(4)	(5)	(4)						43	1690		390	1300	3943	103	מסחר	מגורים ד'
	(4)	(5)	(4)	6	27 (12)	107	98	70	1469	26182	10692	5586	9904 (2)	1782	104	מגורים ד'	מגורים ד'
	(4)	(5)	(4)						66	1170		270	900	1782	104	מסחר	מגורים ד'
3	(4)	(17)	(4)	6	16 (16)	100	190 (14)	70	1177	61892	31542	10830	19520 (13)	5257	1051	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(5)	(4)						67	3500		1000	2500	5257	1051	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(4) 0	(4)						205	10800		3300	7500	5257	1051	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	
מגורים ד'	מגורים ד'	101	1095
מגורים ד'	מסחר	101	
מגורים ד'	מגורים ד'	102	2250
מגורים ד'	מסחר	102	
מגורים ד'	מגורים ד'	103	3135
מגורים ד'	מסחר	103	
מגורים ד'	מגורים ד'	104	1470
מגורים ד'	מסחר	104	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1051	2850
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1051	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1051	

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:

- קווי בנין למרפטים 0, בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.8 ניהול מי נגר.
- התכנית מציעה 20% דירות קטנות.
- מעל הקומה האחרונה תתווסף קומת גג טכני אשר לא נמנית עם מספור הקומות.
- יותר ניווד שטחים תת"ק בין תאי השטח.

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

- כולל עד 500 מ"ר לטובת שימוש מסחר.
- כולל 300 מ"ר לשטח פנאי.
- קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 14 קומות מגורים + ק. מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.
- ע"פ תשריט.
- ע"פ תשריט, קולונדה באפס, חזית מסחרית 3 מ', מגורים 5 מ'.
- כולל 600 מ"ר לשטח פנאי.
- בנין צפוני 75 יח"ד ודרומי 75 יח"ד.
- קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 14 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(9) בנין צפוני 73 יח"ד ובנין דרומי 136 יח"ד.

(10) בנין צפוני 75 מ' ובנין דרומי 116 מ'.

(11) בנין צפוני - סה"כ 17 קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 14 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני - בנין דרומי - סה"כ 30 קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 27 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(12) קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 24 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(13) כולל 900 מ"ר לשטח פנאי.

(14) בנין מערבי: 98 יח"ד ובנינים אמצעי ומזרחי: 46 יח"ד כל אחד.

(15) בנין מערבי: 120 מ' ובנינים אמצעי ומזרחי: 75 מ'.

(16) בנין מערבי סה"כ 30 קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 3 קומות תעסוקה + 24 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני ולבנינים אמצעי ומזרחי סה"כ 17

קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 14 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(17) ע"פ תשריט, קולונדה ותעסוקה באפס, חזית מסחרית 3 מ', מגורים 5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>
<p>תנאי לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>סקר קרקע כתנאי לקליטת בקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאים בהליך הרישוי:</p> <p>1. א. הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, בקני"מ 1:500 לאישור הוועדה המקומית שתכלול הוראות מפורטות בדבר: פיתוח קומת הקרקע לרבות קירוי המסחר, מיקומם הסופי של החזית המסחרית והמפלסים, שילוט, חזיתות ונסיגות המגורים, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח (כולל נספח שיקום ככל שנדרש), פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, טיפול בעצים, קביעת דרכי ביצוע לכל עבודות התשתית, פתרון תשתיות, פתרונות ניקוז, פתרון לאשפה, העתקת תשתית, הוספת זיקת הנאה במידה ויידרש, וכו' לאישור מחלקת תכנון ועיצוב עיר.</p> <p>ב. הכנת ואישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תכלול בין היתר, מפלסי 0.0 של המגרשים והתאמתם לתשתיות העירוניות הקיימות והמתוכננות.</p> <p>2. לעת בקשה להיתר הבנייה יוצג סקר קרינה לאישור היח' הסביבתית.</p> <p>3. סימון הפרדה בשימושים ובחניה.</p> <p>4. לעת הוצאת היתר בניה תיבחן קיבולת תחנת השאיבה מעל 80% מקבולת תחנת השאיבה יידרש שדרוג תחנת השאיבה.</p> <p>5. רישום תלצ"ר לתכנית בלשכת רשם המקרקעין ורישום זיקות הנאה כמסומן בתשריט.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות.</p> <p>2. עריכת דגום קרקע.</p> <p>3. תיאום עם היחידה הסביבתית לרבות לנושאי אקוסטיקה, הצללות, רוחות והממשק עם הוואדי.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לבניין מגורים אחרון יהיה מתן היתר בניה לתא שטח 1051.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p>
<p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>1. התכנית תבטיח שמירת רצף המרחב הציבורי תוך שמירת והבטחת מערך שבילי אופנים ונגישות לפארק הוואדי.</p> <p>2. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי: באזורי גינון תדרש הנמכת חניון של כ- 1.5 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים.</p> <p>3. יש לשמור על מידות מינימליות לבתי גידול בכל שטחי התכנית.</p> <p>4. בחזית תא שטח לכיוון שצ"פ ינתן פתרון נופי המייתר ככל שניתן בניית גדרות ו/או קירות תמך.</p> <p>5. יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר דרך הבנין כולו ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה במפלס +2.00 מ' מעל גג עליון. גודל הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p>	

6.4	חניה
	<p>א. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות לשאר השימושים.</p> <p>ב. תתאפשר כניסה משותפת לחנייה למספר תאי שטח סמוכים. במקרה של ביצוע בשלבים תובטח אפשרות גישה רכב אל החניון התת קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.</p> <p>ג. פתרון הפריקה והטעינה יעשה ברחוב דימטרי פשב ובדרך שירות על שדרות בן גוריון ככל ותוכנן.</p> <p>ד. החניה תהיה תת קרקעית, תותר חניה תפעולית במפלס הקרקע ובלבד שהגישה אליה תהיה ככל האפשר מדרך צדית והיא תוסתר מהרחוב.</p> <p>ה. תתוכנן לפחות מעלית אחת המגיעה לחניון האופניים בתת הקרקע ותהיה במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>



6.5	איכות הסביבה
	<p>1. קרינה: בעת הגשת היתר יוצגו אמצעים לצמצום איי החום העירוני בתכנית. בהיתר יוצגו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינת שמש על גגות וחזיתות מבנים כמו גם בשטחים פתוחים בתחום התכנית.</p> <p>2. רעש: א. תדרש בדיקה אקוסטית בשלב ההיתר למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים בבנייני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש.</p> <p>ב. לא תותר הקמת עסקים המהווים מטרד לשימושי המגורים. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק.</p> <p>3. תאורה: 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>4. מיתון רוחות: יוצג לשלב ההיתר פיתרון הכולל משברי רוח ואמצעי מיתון רוחות בנקודות בהן נמצאו חריגות בשטחי הפיתוח, כפי שאובחנו במודל הרוחות שבוצע בשלב התב"ע.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית. כמו כן יינתן חלחול טבעי של 15% לכל המתחם.</p> <p>2. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 4,992 מ"ק (ע"פ נספח ניהול נגר). יוצעו פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1.</p> <p>3. התכנית לא תכלול שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום בהתאם לתמ"א/1.</p>



6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מ' מעפ"ש בסימון לילה.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנים ועזרי בניה.</p>



<b>6.8</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במחלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	

<b>6.9</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור (ובפרט תא שטח 401 בתכנית) כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.10</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>
<p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. הזיקת הנאה לקולונדה תחול במרווח קו הבנין הקדמי, וישמש כמעבר מקורה רציף ככל הניתן לאורך שדרות בן גוריון ושינדלר. רוחב זיקת ההנאה עבור הקולונדה לא יפחת מ-3 מ' נטו.</p> <p>3. זיקת הנאה מרחוב אוסקר שינדלר לכיוון תא שטח 672 תהיה ברוחב שלא יפחת מ-10 מטרים.</p> <p>4. שטחן של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.</p>	



## 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). המגורים והתעסוקה יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.