

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה מגף תכנון וחשבון
6 - 08.2013
דואר נכנס

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/401/19/א/20

נתניה – לב עיר ימים

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

יצירת מרחב ציבורי מזוהה, שיתפקד כלב המגבש של השכונה ושל אזורי המגורים הסובבים אותו והנסמכים עליו. המתחם יכלול ככר מרכזית ומגוון מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים ושטחי מסחר לרווחת תושבי השכונה.

הככר במפגש הצירים מוקפת ארקדה. לאורך חזיתותיה ימוקמו מוסדות עירוניים תרבותיים ומסחר ליצירת מוקד פעיל ושוקק חיים.

התכנית מהווה ניצול מטיבי של הפרשי הגובה של האתר כך שמעל למוסדות הציבור שפונים לככר יש מפלס המיועד למבני ציבור הפונים לשכונה ומתחת לחזית מסחרית במפלס הככר הציבורית, יש חניה שקועה נסתרת מהעין ומבנה ציבור במגרש אחורי נגישים ופונים לשכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תבנית הוראות מעודכנת: ליולי 2009 תאריך הדפסה 08/07/2013

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה**

קואורדינטה X 185250
קואורדינטה Y 667250

צומת רחובות ישראל פוליקוב ויוסי בנאי, עופרה
חזה ושושנה דמארי

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה עיר ימים
רחוב עופרה חזה
מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

גושים	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
9042	מוסדר	חלק מהגוש	10,11,15,16	24,22,17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – ל.ר.**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
69,67,58	נת/מק/401/א/20
305,201	נת/מק/401/א/20/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/400/7 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ימשיכו לחול.	2844	26/8/1982
נת/401/א/20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/401/א/20 ימשיכו לחול.	4553	31/7/1997
נת/מק/401/א/20/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/401/א/20/1 ימשיכו לחול.	5749	13/12/2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	18		20.06.2013	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	וועדה מקומית	
תשריט התוכנית מצב מאושר ומוצע	מחייב	1:1250		1	20.06.2013	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	וועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:1000		1	20.06.2013	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	וועדה מקומית	
נספח תנועה ותחבורה	מנחה	1:500		1	20.06.2013	חברת מהנדסים לתכנון ולפיקוח בע"מ	וועדה מקומית	
נספח נוף	מנחה	1:500		1	20.06.2013	תכנון נוף בע"מ	וועדה מקומית	
לוח איזון והקצאה	מחייב	ל.ר.	18		29.07.13	עדי נאור – שמאות וניהול מקרקעין	וועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				הועדה המקומית לתויב נתניה							

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתויב נתניה						

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל, עבור מדינת ישראל, קק"ל (חכירה) ועיריית נתניה.						

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל B.Arch	קהת חיים	076656131	00023190	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	הרצל 69, טירת כרמל, ת.ד. 2070 39120	04-8571115	052-3321940	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
מודד	מודד מוסמך	לזר ירון		700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	תל חי 6, נתניה	09-8828151		09-8624674	yaron@bylatar.co.il
שמאי	שמאי מקרקעין	עדי נאור			עדי נאור – שמאות וניהול מקרקעין	בית גיבור ספורט, רח' מנחם בגין 7, רמת גן	03-5757750		03-5757753	naor@adinaor.com
יועץ תנועה	מתכנן תנועה	דן אמסלם			חברת מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	הירדן 29 רמת גן	03-6772001	050-7629029		dan-am@ecds.co.il
יועץ נוף	אדריכל נוף	דודו אילת			תכנון נוף בע"מ		03-9733640	054-4661217	03-9773090	dudu@tichnun-nof.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה מחדש לצורך תכנון מערך שטחים פתוחים וקביעת מגרשים למסחר ושטחי ציבור. ניצול מיטבי של מגרשי הציבור ע"י תכנון הפונקציות השונות בשכבות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בהתאם לסעיף 62א(א)(1).
 ב. שינוי חלוקת שטחי בניה מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל בהתאם לסעיף 62א(א)(6).
 ג. קביעת קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
 ד. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 57.68 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	4568	ל.ר.	4568	ל.ר.	ל.ר.
מבני ציבור	מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עפ"י החלטת ועדה מקומית כמפורט בנת/מק/401/א/20 ונת/מק/401/א/1

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
חזית עם הוראות מיוחדות	זיקת הנאה למעבר ברכב	הנחיות מיוחדות	איחוד וחלוקה		
101,102	102,101	ל.ר	101-104	101-104	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
202,201	202,201	ל.ר	201,202	202,201	מסחר
ל.ר	301-305	301	301-305	301-305	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
51.65%	29.8	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	←	51.65%	29.8	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
16.46%	9.5	מסחר		16.46%	9.5	מסחר
31.89%	18.4	שטח ציבורי פתוח		31.89%	18.4	שטח ציבורי פתוח
100%	57.7	סה"כ		100%	57.7	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.16.1	שימושים	
	בהתאם לתכנית נת/401/20 א ולתכנית נת/מק/401/20/א/1	
	בקומת קרקע:	
א	מסחר קמעונאי	
ב	מסעדות	
ג	בתי קפה	
ד	קיוסקים	
ה	סניפי בנק	
	בקומה נוספת:	
ו	שימושים מוסדיים ושירותים פיננסיים ואישיים	
4.1.2	הוראות	
א	הוראות עיצוב:	חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנה יהיה שילוב אבן ו/או חומרים קשיחים וזכוכית. יותר שימוש באריחים ונדבכים. קירות תומכים יבוצעו באבן באישור מה"ע. קירות בגבול מגרש למוסד ציבורי יש להקים קיר בנוי בין אזור התניה והמשק לבין מגרש השב"צ בשלוש הצלעות הצמודות למבנה המסחר. הקיר יבנה לגובה עד למטר אחד פחות ממפלס הכניסה מהכיכר הציבורית, גמר הקיר יהיה אבן. חזית בחזיתות עם סימון הוראות מיוחדות קו בנין הוא מחייב. הבניין יגיע עד קו זה לגובה קומה אחת לפחות. לאורך קו זה תעוצב ארקדה המשכית ואחידה בהתאם להוראות בסעיף 6.3 בתחום השצ"פ. החזיתות לאורך קו זה יהיו חזיתות פעילות ומופנות כלפי הככר. חזית זו תכלול חלונות ראווה. חומרי גמר לחזית זו יהיו מרביתם זכוכית. כל חזיתות המבנה יקבלו טיפול ועיצוב אדריכלי כחזית ראשית, לרבות החזית הפונה לרח' שושנה דמארי. חזית חמישית - 'עיצוב הגגות' כל הגגות נצפים ממגדלי מגורים מסביב על כן פני הגג יהיו חלקים ועם גמר חצץ. לא תותר צנרת גלויה על הגגות. מתקנים, מערכות טכניות ומעבי מיזוג אוויר שנמצאים על הגג יוסתרו על ידי מסתורים הן כלפי החזיתות והן כלפי מעלה המצופים בתריסים, פרגולות וכדו' או בדומה לחזיתות הבניין לפי עיצוב שיאושר על ידי הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. המעקות יצופו גם בצידם הפנימי. מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבניין, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.

		צנרת לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנה, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר. העיצוב, החמרים וכל פרטי הגמר יהיו אחידים בשני המבנים במגרשי המסחר, ובהתאם לתכנית בינוי עיצוב ופיתוח הכיכר הציבורית וחזיתותיה. במגרשי המסחר תתאפשר תנועת רכבים בהתאם למסומן בתשריט. רצועת הזיקה למעבר ברוחב בין 8-10 מ'. זיקת ההנאה נועדה לאפשר הורדת ילדים בביטחה ובסמיכות לגנים ולאפשר נגישות רכב אל המגרשים המסחרים.
	זיקת הנאה לכלי רכב	

4.2	מבנים ומוסדות: ציבור לחינוך	
4.2.1	שימושים	
א	בית ספר יסודי	
ב	בית ספר	
ג	בית כנסת	
ד	מעונות יום	
ה	גני ילדים	
ו	מועדון	
4.2.2	הוראות	
א	מגרש 101 מיועד להקמת: בית ספר יסודי 18 כיתות, גני ילדים 2 כיתות, מועדונים, בית כנסת.	מגרש 102 מיועד להקמת: בית ספר יסודי 18 כיתות, גני ילדים 2 כיתות, מועדונים, בית כנסת. מגרש 103 מיועד להקמת: מעונות יום 3 כיתות, גני ילדים 3 כיתות. מגרש 104 מיועד להקמת: מעונות יום 3 כיתות, גני ילדים 3 כיתות.
ב	בניה במפלסים	התכנית מאפשרת ניצול מיטבי של מגרשי הציבור ע"י תכנון הפונקציות השונות זה מעל זה בשכבות: מגרש 101: בית הספר במפלס עליון. כניסה קובעת מרחוב אריק לביא. מרכז מועדונים במפלס הכיכר המרכזית, מתחת למפלס בית הספר. מגרש 102: בית הספר במפלס עליון. כניסה קובעת מרחוב מלבסקי. מרכז מועדונים במפלס הכיכר המרכזית, מתחת למפלס בית הספר.
ג	הוראות עיצוב:	חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנה יהיה שילוב אבן ו/או חומרים קשיחים וזכוכית. יותר שימוש באריחים ונדבכים. קירות תומכים יבוצעו באבן באישור מה"ע. חזית חמישית - 'עיצוב הגגות' כל הגגות נצפים ממגדלי מגורים מסביב על כן פני הגג יהיו חלקים ועם גמר בטיחותי מבחינת רוחות (לא חצץ). לא תותר צנרת גלויה על הגגות. מתקנים, מערכות טכניות ומעבי מיזוג אוויר שנמצאים על הגג יוסתרו על ידי מסתורים הן כלפי החזיתות והן כלפי מעלה המצופים בתריסים, פרגולות וכדו' או בדומה לחזיתות הבניין לפי עיצוב שיאושר על ידי הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. המעקות יצופו גם בצידם הפנימי. מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.

אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבניין, בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין. צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר. זיקת הנאה לכלי רכב במגרשים 201, 202 תתאפשר תנועת רכבים בהתאם למסומן בתשריט. רצועת הזיקה למעבר ברוחב משתנה בין 9 מ' ל-10 מ'. מעבר זה נועד לאפשר הורדת תלמידים בביטחה ובסמיכות לבתי הספר. המבנים יהיו זהים בשני המגרשים מבחינת העיצוב, החומרים ופרטי הגמר, ובהתאם לתכנית בינוי עיצוב ופיתוח הכיכר הציבורית וחזיתותיה.		
---	--	--

שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		
בהתאם לתכנית המתאר המאושרת, לתכנית נת/401/20/א ולתכנית נת/מק/401/20/א/1		4.3.1
גשר הולכי רגל בין מגרשים 101 ו-102		א.
		ב.
הוראות		
השטח יהווה רצף ציבורי פתוח בכל שטחו ולפיכך יתוכנן כמיקשה אחת במסגרת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח הכיכר הציבורית וחזיתותיה. תכנון פיתוח הכיכר הציבורית והשבילים המוליכים אליה יכללו: עבודות גינון, קירות תומכים, מדרגות, עיבוד פני השטח, נטיעות, מתקני פנאי ונופש, טיילת נופית, שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל. גשר הולכי רגל בין מגרשים 101 ו-102 יתוכנן ברוחב מינימאלי הדרוש למעבר וישאיר מעבר נאות במפלס השצ"פ. עיצוב הגשר באישור מה"ע. ארקדה מיקום הארקדה מסומן בתשריט בסימון להנחיות מיוחדות. רוחב הרצועה המסומנת הינו 4 מ'. עיצוב הארקדה יהיה אחיד לכל המתחם, כפי שיאושר ב"תכנית בינוי עיצוב ופיתוח הכיכר הציבורית וחזיתותיה" בסעיף 6.3. גשר הולכי רגל יחבר בין מגרשים 101, 102.		הוראות פיתוח
במגרשים 302-305 תתאפשר תנועת רכבים בהתאם למסומן בתשריט. רצועת הזיקה למעבר ברוחב 7 מ'. זיקת ההנאה נועדה לאפשר הורדת ילדים בביטחה ובסמיכות לגנים ולאפשר נגישות רכב אל המגרשים המסחרים.		זיקת הנאה לכלי רכב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש, דונם	שטחי בניה, מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)*					
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות *													
מבנים ומוסדות ציבור	101	10.9	עפ"י החלטת ועדה מקומית כמפורט בנת/מק/401/20/א ונת/מק/401/20/א/1										כמסומן בתשריט						
	102	11.4																	
	103	3.8																	
	104	3.7																	
מסחר	201	4.7	1442.5	2284	9400	13,126.5	280					2	2	כמסומן בתשריט					
	202	4.8	1442.5	2284	9600	13,326.5	280					2	2						
סה"כ		9.5	2885	4568		26,453													

* תותר בניית מרתפי חניה נוספים בכל שטחי התכנית, חזכויות עפ"י נת/מק/401/20/א/7. שטחי השירות המיועדים לחנייה ולמתקנים טכניים בלבד יהיו בנוסף לשטחי השירות המצויינים בטבלה זו. קווי הבניין למרתפים בגבולות המגרש.

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

- 6.1.1. עבור מגרשים 101, 102, 201, 202: אישור תכנית 'בינוי, עיצוב ופיתוח הכר וחזיתותיה' כמכלול אחד כאמור בתכנית זו, על ידי הועדה המקומית.
- 6.1.2. עבור מגרשים 101, 102 ההיתר יוגש למגרש כולו ועבור כלל השימושים בו. התכניות יכללו את שלביות הביצוע ואת הזיקה בין השימושים השונים.
- 6.1.3. עבור מגרשים 201, 202: היתר הבניה יכלול את קיר ההפרדה בין אזור החניה והמשק לבין מגרשי המוסדות הציבוריים.
- 6.1.4. אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.
- 6.1.5. אישור חל"ת על גבי הבקשה להיתר.
- 6.1.6. במידה ותדרש התאמת תשתיות השונות מתכנית הפיתוח המאושרת או ממצב הפיתוח הקיים ע"י מבקש ההיתר, תשלום עלותם תהיה ע"י המבקש.
- 6.1.7. אישור היחידה לאיכות הסביבה למגרשי המסחר.
- 6.1.8. היתר הבניה יהיה למגרש בשלמותו.
- 6.1.9. הגשת תכניות המפרטות הסדרי תנועה ע"פ ההוראות כמפורט ב-נת/401/20/א.
- 6.1.10. עבור מגרשים 201, 202, 301-304: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בלשכת רשם המקרקעין.

6.2. תנאי להוצאת טופס 4

תנאי לטופס 4 למבנה האחרון בתחום התכנית יהיה רישום תוכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.

6.3. תכנית בינוי עיצוב ופיתוח הכיכר הציבורית וחזיתותיה

תכנית זו תקרא תכנית בינוי עיצוב ופיתוח הכיכר הציבורית וחזיתותיה ותכלול את הגשר להולכי רגל. התכנית תפרט גבהים, חומרי ופרטי גמר, תאורה, גינון, ארקדות, הוראות שילוט למסחר (לרבות מקום) שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

במסגרת התכנית יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק.

הארקדה שכלולה בתכנית זו, תייצר חזית המשכית ואחידה מסביב לכיכר. תכנונה ופרטיה יאפשרו את ביצועה בנפרד ו/או קודם לביצוע המבנים הסמוכים לה, לשם כך יסודות הארקדה יתוכננו במרחק של 3-4 מ' מקו חזית המבנים אל פנים השצ"פ.

התכנית תאושר בוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית למגרשים 101, 102, 201, 202.

6.4. חזית עם הוראות מיוחדות

קו בנין לאורך חזיתות אלה הוא מחייב.
הבניין יגיע עד קו זה לגובה קומה אחת לפחות.
לאורך קו זה תעוצב ארקדה המשכית ואחידה כפי שתאושר בהתאם להוראות בסעיף 6.3.
החזיתות לאורך קו זה תהיה חזיתות פעילות ומופנות כלפי הככר והמעברים.

6.5. חניה

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התשמ"ג 1983) (התקנת מקומות חניה), ולא פחות מהמופיע והדרוש בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.
ב. חניה עלית ותת קרקעית תותר עד קו בנין 0.

6.6. ביוב, ניקוז ואספקת מים

מערכת הביוב, הניקוז ואספקת המים לפי הנחיות מהנדס העיר.
הגשת תכנית ניקוז עפ"י הוראות כמפורט ב-נת/מק/401/19/א.

6.7. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק או יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

6.9. סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.

6.10. בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תיהום, באזור זה יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התוכנית

מימוש התוכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		הועדה המקומית לתו"ב נתניה	

תאריך: 08/07/2013	חתימה:	שם: אדרי חיים קהת	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512881889		מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	יום בפועל
מספר תאגיד:		הועדה המקומית לתו"ב נתניה	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מינהל מקרקעי ישראל עבור מדינת ישראל, קק"ל (חכירה) ועיריית נתניה.	

977-Takanon-08.07.13.doc

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: נת/מק/401/19/א שם התוכנית: לב עיר ימים

עורך התוכנית: אד' חיים קהת תאריך: חתימה:

יעד בתשריט	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת הכניסה	שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	קווי בניין	תב"ע מאושרת
מסחר שכונתי	58	9,508	2	4,568	2,885	כמפורט בתשריט	נת/מק/401/19/א
מבנה ציבור	67	9,769	עפ"י החלטת הוועדה המקומית				כמפורט בתשריט נת/מק/401/19/א נת/מק/401/19/א
	201	10,211					
	69	9,818					