

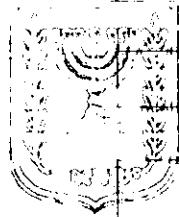
45000366351/1

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1010

עין התכלת נתניה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה, עמק חפר

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון
חוזעה למתחמים מועדפים לדיור
30-04-2017
פ ת ק ב ל

מינהל התכנון
ייה לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
הוראת שעה, התשע"ד, 2014
ועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:
22.3.17
לאשר את התוכנית
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מייעדת שטח בן כ-93 דונם בצפון מערב נתניה להקמת שכונת מגורים חדשה ולפיתוח תיירותי, בהתאם למדיניות המחוז ולתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 21/3.

התכנית מבוססת על שני צירים עירוניים ראשיים המצטלבים ליצירת לב עירוני במרכז המתחם. צירים אלו הם "שלד" השכונה. תכנון התוואי משתלב (תכנונית וביצועית) עם כביש עוקף חבצלת שמתוכנן בשטח התכנית וממשיך את מערכת התנועה המוצעת תוך התאמתה לאזור עירוני, הכולל מדרכות רחבות עם צירי הליכה רגלית ושבילי אופניים.

התכנית קובעת בשטח מספר ייעודים עיקריים:

1. מגורים - הקמת רובע מגורים איכותי הכולל 693 יח"ד עפ"י עקרונות הבינוי הבאים:
 - 1.1 בניה מרקמית לאורך הצירים הראשיים ובהיקף - הגדרת הרחובות ע"י דפנות בנויות לאורך קווי בניין מחייבים. באזורים הגובלים עם השכונות הסובבות, בניה זו יוצרת מעבר רגיש ככל הניתן בין השכונות הקיימות, המאופיינות בבניה נמוכה, לבין זו החדשה.
 - 1.2 בניה נקודתית לגובה הכוללת חזית מסחרית משולבת עם מגורים.
 - 1.3 שביל הולכי רגל היקפי המחבר בין חלקי השכונה ליצירת רצף להולכי רגל ונגישות לגינות שכונתיות ושטחים ציבוריים המתוכננים לאורכו.
 - 1.4 גישה לים - הדגשת הירידה לים בכיוון מזרח מערב ע"י יצירת ציר ירוק שבקצהו שטח ציבורי פתוח המשמש "שער" גישה לחוף.
 2. שבי"צ - רוב שטחי הציבור מרוכזים במתחם הדרום מזרחי בתכנית בשטח של כ-8 ד' וכוללים שטחים לבי"ס יסודי ולחטיבת ביניים, מעונות יום, גני ילדים, מועדון נוער ומתנ"ס, תחנה לבריאות המשפחה, קופ"ח ודיור מוגן. בית הכנסת הבנוי בפועל ישולב כחלק מהמתחם.
 3. תיירות - בית מלון כולל מסחר.
- כל אלה מקנים לשכונה אופי ייחודי, מרווח וירוק מחד אך בצפיפות מיטבית מאידך, ומבטיחים עירוב שימושים מאוזן של מגורים ושימושים נוספים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עין התכלת נתניה

מספר התכנית תמל/ 1010

1.2 שטח התכנית 93.638 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה, עמק חפר

קואורדינטה X 186750

קואורדינטה Y 695325

1.5.2 תיאור מקום מצפון - גבול מוניציפלי עם מושב חבצלת השרון.
מדרום וממזרח - בתים קיימים של שכונת עין התכלת.
ממערב - חוף הים.

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 עין התכלת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16, 191, 234, 264, 288	35-36, 93-94, 122, 292, 296, 301-302, 315	חלק	מוסדר	8322
4, 23-24, 116		חלק	מוסדר	8413

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

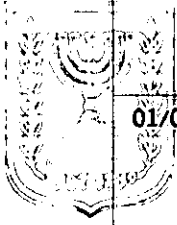
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עמק חפר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13	כפיפות	אושר שינוי גבולות ייעודים לשטח יישוב בהתאם לסעיף 5(ב) להוראות התמ"א.	0		01/01/1901



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	היאור המסמך	נכלל בתוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		יוסי פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:1000	1	19/04/2017	יוסי פרחי	25/04/2017	נספח מנווה, המחייב לענין גובה הבינוי	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	18/04/2017	גל גרונר	18/04/2017		לא
תנועה	רקע	1:5500	1	09/09/2015	גל גרונר	11/09/2016	קומפילציית תכניות דרך הבצלת	לא
סביבה ונוף	מנחה		2	04/09/2016	ליאור לוינגר	15/11/2015	הנחיות כתיבות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1000	1	06/10/2016	ליאור לוינגר	06/10/2016		לא
מים	מנחה		6	01/08/2016	חובב אלגביש	18/10/2016		לא
מים	מנחה	1:1000	1	18/10/2016	חובב אלגביש	18/10/2016		לא
ניחול מי נגר	מנחה		22	01/03/2017	חובב אלגביש	06/04/2017		לא
ניחול מי נגר	מנחה	1:1000	1	29/09/2016	חובב אלגביש	18/10/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	27/09/2016	רקפת הדר גבאי	28/09/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		54	27/09/2016	רקפת הדר גבאי	28/09/2016		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		11	26/10/2016	עפרה אברהמי	27/10/2016		לא
דו"ח סביבה	מנחה		167	19/04/2017	רון לשם	19/04/2017	נספח סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		23/08/2016	אורן ברנמן	06/04/2017		לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1:20000	1	05/04/2017	יוסי פרחי	06/04/2017		לא

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

תכנית מס': תמל/ 1010 - שם התכנית: עין התכלת נתניה

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		רמ"י באמצעות פרחי צמריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	

1.8.2 יזם

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	03-7632279	03-7632000	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו		125	03-7632279	03-7632000	

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס' תמל/1010 - שם התכנית: עין התכלת נתניה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגוד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי פרחי	9840/מ	פרחי-צפריר אדרי	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	yossi@fa-za.co.il
מתכנן	מתכנן	עפרה אברהמי		חושן ניהול פרויקטים	אבן יהודה	המיסדים	41	09-8996683		ofra@hoshen-pm.co.il
מודד	מודד	אורן ברגמן	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	חירקון (1)	67	03-7541013	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גל גרוני		גרוני ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר		סטודיו אורבנוף	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-7369111	leor@nof.co.il
חנדסת ניקוז, ביוב ומים	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטוף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-7584792	03-5584524	gal@lavi-natif.co.il
בטנאי / אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי	0	דרי רקפת הדר גבאי	צור הדסה	שורק	34	02-5703325	02-5703325	dryy@zahav.net.il
ניהול ותכנון סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: חירקון 67 בני ברק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- א. יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת שכונת מגורים בהיקף של 1105 יח"ד (693 יח"ד בייעוד מגורים + 412 יח"ד בשימוש לדיור מוגן).
- ב. הקצאת שטחים לצרכי ציבור בהיקף הנדרש לשכונה וסביבתה על פי צרכי העיר.
- ג. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילי הליכה תוך יצירת נגישות מיטבית לשפת הים.
- ד. קביעת מתחם לתיירותית.
- ה. תכנון המרחב הציבורי: רחובות, ככרות ושטחים ציבוריים פתוחים, השימוש בהם ועיצובם העירוני.
- ו. פיתוח מערך התנועה והתחבורה לרבות תחבורה ציבורית, חניה לכלי רכב, שדרות, צירים ושבילים להולפי רגל ושבילי אופניים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מהיעודים הקיימים: מגורים, שבי"צ, מסחר, דרכים, שצ"פ ושבילים ליעודים המוצעים: מגורים ד', דיור מוגן, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות לכל יעוד קרקע.
4. התווית דרכים חדשות.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		93.638		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		412	+300	112	יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
		139	+139		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		40	+40		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		3,200	+3,200		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
השטח במצב המאושר כולל עיקרי ושירות מעל הקרקע. 112 יח"ד ודיור מיוחד.		41,360	+37,940	3,420	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		693	+664	29	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח במצב המאושר כולל עיקרי ושירות מעל הקרקע		80,730	+63,850	16,880	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		3,000	+3,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית	
יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	700
דרך מאושרת	517 - 513, 511 - 509
דרך מוצעת	508 - 500
דרך משולבת	512
ככר עירונית	800
מבנים ומוסדות ציבור	303 - 300
מגורים ד'	105, 103 - 100
שטח פרטי פתוח	600
שטח ציבורי פתוח	208 - 200
תיירות	400
סימון בתשריט	יעוד
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תיירות
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפונטים	
400	
505, 501	
303, 300	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	511
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	508, 506, 504 - 500
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	303 - 300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	105, 103, 101, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	206, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	504
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	800
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	303, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	206, 201, 200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	517, 516, 514, 513, 511, 509
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	505
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	800
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	105, 103, 101, 100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	207, 206, 204, 202, 201
דרך /מסילה לביטול	תיירות	400
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	206, 202, 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	300
חורשה לשימור	דרך משולבת	512
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	208
חזית מסחרית	מגורים ד'	105, 103, 101, 100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	511
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	503, 502, 500
תחום הסביבה החופית	מגורים ד'	103, 101, 100
תחום הסביבה החופית	שטח פרטי פתוח	600
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	206, 201
תחום חוף ים	דרך מוצעת	507
תחום חוף ים	דרך משולבת	512
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	208

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
34.76	32,547	אזור מגורים
11.38	10,657	אזור מגורים מיוחד

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.18	15,150	דרך מאושרת
0.77	725	חניה
6.09	5,700	מבנה ציבור
2.34	2,187	מגורים א
6.59	6,170	קרקע חקלאית
1.78	1,666	שביל
0.20	190	שטח לתכנון בעתיד
19.91	18,646	שטח ציבורי פתוח
100	93,638	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.36	337.25	דרך ואו טיפול נופי
7.24	6,779.78	דרך מאושרת
20.45	19,146.18	דרך מוצעת
1.05	984.1	דרך משולבת
0.59	552.64	ככר עירונית
19.12	17,901.7	מבנים ומוסדות ציבור
24.16	22,619.99	מגורים ד'
13.08	12,247.84	שטח פרטי פתוח
10.43	9,764.07	שטח ציבורי פתוח
3.53	3,305.65	תיירות
100	93,639.19	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור המשמשת למגורים וחדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים):</p> <p>א. שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל דיירים ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>3. שימושים מותרים במגורים עם חזית מסחרית (תאי שטח 100, 101, 103, 105) בקומת הקרקע: שימושים למסחר קימעונאי, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ומסעדות.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד).</p> <p>2. מגורים:</p> <p>2.1 גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 8 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו.</p> <p>2.2 קווי בניין - כמסומן בתשריט</p> <p>2.3 קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתישמר תכסית מרבית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>3. כללי - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא יח"ד קטנות) 110 מ"ר + 15 מ"ר גזוזטראות פתוחות.</p> <p>4. שטחי הבניה המותרים, הוראות הבניה, מספר יח"ד, מס' קומות, תכסית, גובה המבנים לכל תא שטח יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף מס' 5 להוראות התכנית).</p> <p>5. יותרו שימושים נלווים למגורים בהיקפים הבאים:</p> <p>5.1 שטחים משותפים (מועדון דיירים) - עד 4 מ' לכל יח"ד אולם לא יפחת מ- 75 מ"ר לבניין.</p> <p>6. מרחק בין שני בנינים נפרדים לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>7. בינוי במגרשים הגובלים ברחובות יוצמדו ככל הניתן לקו הבניין המתוכנן לרחוב על מנת לייצר דופן מבונה בקו אחיד.</p> <p>8. גובה קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>9. תותר בניית גזוזטראות פתוחות בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה.</p> <p>10. ביטול גזוזטראות פתוחות על ידי סגירתן תהווה סטייה נכרת מהתכנית.</p> <p>11. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>12. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>חזית מסחרית</p> <p>במגרשים 100, 101, 103, 105 בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו גם ההוראות הבאות:</p> <p>1. הקמת החזית המסחרית תהא בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין</p>

4.1	מגורים ד'
<p>השימושים למגורים ולמסחר.</p> <p>3. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ומערכות סניטריות ופינוי אשפה.</p> <p>4. כניסות להולכי רגל ורכב למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים המסחריים.</p> <p>5. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת קומה אחת למסחר מעל הקרקע בגובה 8 מטרים.</p> <p>7. לאורך החזיתות המסחריות יוקמו קולונדות בשטח המסומן בסימון זיקת הנאה וסטיו בתשריט. רוחב הקולונדות לא יפחת מ-4 מ' וגובהם לא יפחת מ-4.5 מ'.</p> <p>8. שטחים לקולונדה ומסחר כמפורט בטבלה בסעיף 5 - לא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים.</p> <p>9. ניתן יהיה להצמיד את השטחים המסחריים ברצף אחד (קווי בניין 0 צדדיים למסחר).</p>	
ג	<p>גגות</p> <p>1. ניתן יהיה להקים חדרי יציאה אל הגג מעל הדירות העליונות בכל בנין.</p> <p>2. במידה והגובה המירבי המותר לפי הטבלה בסעיף 5 לא יאפשר את הקמתם, ניתן יהיה להוציא היתר הכולל העברת שטח חדרים אלה לקומות התחתונות בתוך מסגרת קוי הבנין המותרים, ובלבד שאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. שטח לחדר יציאה לגג הינו 40 מ"ר. השטח נכלל בסה"כ הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מיקום הכניסות לכלי הרכב יהיה מהרחוב.</p> <p>2. כל מקומות החניה הפרטיים הצמודים לדירות יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש.</p> <p>3. מקומות חניה לאורחים - ניתן למקם 10% במפלס הקרקע.</p> <p>4. רחבות כיבוי אש שאינן בתחום המיסעה ו/או המדרכה, יבוצעו בסוג ריצוף המאפשר חלחול מים.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בחצר המשותפת יוותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים.</p> <p>שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים בהתאם לסעיף 6.4.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-4 מ'. ניתן למקם מרתפים לחניה תת קרקעית בתחום זיקת ההנאה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
<p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור מוגן לקשישים</p>	

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>כמשמעותו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב 2012, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. בתא שטח 303 יותר שימוש לדיור מוגן.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.</p> <p>4. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.</p> <p>5. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>6. חניה ציבורית תת קרקעית לבאי החוף.</p> <p>7. שימוש זמני למסוף תחבורה ציבורית כולל ביתן שומר בגודל של 36 מ"ר, תאורה וחדרי שנאי ותקשורת.</p> <p>8. חניה זמנית על קרקעית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי הבניה המותרים, מס' הקומות, התכסית וגובה המבנים ייקבעו כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.</p> <p>הוראות בינוי לתא שטח 303 :</p> <p>1. קוי בנין :</p> <p>1.1 למפלס קומת הכניסה הקובעת ומעליו יהיו קוי הבנין על פי המסומן בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 ובהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>1.2 למרתפים - קו בנין אפס ובלבד שתישמר תכסית מרבית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85% משטח המגרש.</p> <p>2. סה"כ מותרות לבניה 412 יח"ד. סה"כ שטחי הבניה המותרים, מס' הקומות, התכסית וגובה המבנים כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.</p> <p>3. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 40 מ"ר. תמהיל הדירות וגודלן הסופי ייקבע בעת אישור היתר הבניה.</p> <p>4. תותר בניית גזוזטראות בשטח ממוצע של עד 10 מ"ר לדירה.</p> <p>5. ביטול גזוזטראות פתוחות ע"י סגירתן תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p> <p>6. המרחק בין שני בניינים לא יפחת מ-10 מטרים.</p> <p>7. גובה קומות :</p> <p>7.1 גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו.</p> <p>7.2 גובה מירבי לקומה טיפוסית חדשה יהא 3.5 מטרים.</p> <p>8. גובה מבנים חדשים : 3 קומות מרתף + קומת קרקע כפולה + 15 קומות מגורים + קומת גג.</p> <p>9. גגות - תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדריים ומתקנים טכניים. המתקנים והמערכות יותקנו ויעוצבו באופן מוסתר מהרחוב.</p> <p>10. חניה :</p> <p>10.1 מיקום הכניסות לכלי רכב יהיה מהרחוב.</p> <p>10.2 מקומות החניה לאורחים - 10% יהיו בתחום המגרש, ניתן למקמם במפלס הקרקע.</p> <p>10.3 רחבות כיבוי אש שאינן בתחום המיסעה /או המדרכה, יבוצעו בסוג ריצוף המאפשר תלחול מים.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>חניה</p> <p>1. חניה תהא במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי על פי הטבלה בסעיף 5. 2. ניתן למקם 10% ממקומות החניה לאורחים בתחום המגרש במפלס הקרקע. 3. תותר חניה ציבורית זמנית על קרקעית עד להקמת המבנים בתא שטח 301.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בחצר המשותפת יותרו לפחות 30% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים. 2. השטחים הפנויים מבניה בתא השטח יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בית הספר, ירוצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחקים וכיו"ב.</p>
4.3	תיירות
4.3.1	שימושים
	<p>1. בית מלון, אכסניה, בית הארחה. 2. מתקני ספורט, מתקני בידור ושעשועים. 3. בקומת חזית מסחרית יותרו שימושים מעורבים למסחר לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה, אולמות כינוסים, פאבים ומועדונים, בנקים, דואר וכיו"ב. 4. חנייה ושטחי שרות הנדרשים על פי התקנות. 5. חניה ציבורית תת קרקעית. 6. שימוש זמני למסוף תחבורה ציבורית כולל ביתן שומר בגודל של 36 מ"ר, תאורה וחדרי שנאי ותקשורת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. זכויות הבניה על פי טבלה 5. ב. גובה מבנים: - 2 קומות מרתף לחניה + קומת מסחר בקומת קרקע + 2 קומות טיפוסיות + קומת גג טכנית. - הגובה המרבי ברוטו של קומת קרקע לבנין לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת. - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו ג. קווי הבניין: על פי המסומן בתשריט. ד. קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%. ה. מתקנים טכניים לרבות מתקני מיזוג אויר, חדרי מעליות, חדרי אשפה וחדרי שנאים יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות הבניין ולא יבלטו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לא יותקנו מקומות חניה על קרקעיים בתחום תא השטח. כל מקומות החניה יותקנו במרתפים</p>

4.3	תיירות	<p>בלבד.</p> <p>2. תותר חניה ציבורית זמנית על קרקעית עד להקמת המבנים בתא שטח זה.</p> <p>3. תקן החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. בנוסף, עד 20% חניות מכלל החניות בחניון של תא שטח ביעוד תיירות תהינה לבאי החוף.</p>
ג	הנחיות מיוחדות	<p>א. הסעדה כאמור תותר רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים וכיו"ב. כן תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב לצרכי פריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה. כל אלה באישור היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>ב. יובטח באמצעות רישום בלשכת המקרקעין כי חדרי המלון לא ישמשו כדירות למגורים ותיאסר מכירה של חדרים בודדים בתחום קומות המלון. תהיה הפרדה בין הכניסה למלון לשימושים האחרים במבנה ותוקצה חניה נפרדת לשימוש אורחי המלון.</p> <p>ג. יובטח כי המתחם יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פרוגרמה לשימושים במתחם. - בחינת אופי הבינוי והתאמתו לאופי הבינוי של הסביבה הקרובה, לרבות קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב. - שלביות הביצוע. - בחינת פתרון נאות לתשתיות הנדרשות. - הנגשה. - פתרונות לתשתיות ותעבורה.
4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	<p>1. שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, פעילות פנאי ונופש.</p> <p>3. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי הצללה וכיו"ב.</p> <p>4. שטחים לשימור וויסות נגר עליל.</p> <p>5. מעבר קווי תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>בתא שטח 200 בלבד תותר הקמת בית קפה / מזנון בהתאם לשטח הבניה המפורט בטבלה 5.</p>
4.4.2	הוראות	<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. טרם הגשת הבקשה להיתר בניה לפיתוח השטח, תאושר תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי-נופי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. הועדה המקומית תאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב לאחר ששקלה את העקרונות הבאים:</p> <p>2.1. השפעת הפיתוח והעיצוב הנופי המוצע על המרחב הציבורי ברחוב, בשדרה ובבינוי הגובלים במגרש.</p> <p>2.2. מתן דרך נגישה ורציפה אל שימושים ציבוריים לאנשים בעלי מוגבלויות על פי תקנות התכנון</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	והבניה.
ב	תשתיות מבנה שנאים שיוקם ביעוד זה יהיה תת קרקעי.
ג	הנחיות מיוחדות 1. השצ"פ המסומן בתא שטח 207 יבוצע בד בבד עם ביצוע דרך מס' 2 המובילה לכיוון שושנת העמקים. 2. בתחום מגרש 203 ניתן לבצע, באופן זמני, סובה עד למועד מימוש המשך כביש הגישה למחלף חבצלת ולצורכי מסוף זמני לתחבורה ציבורית בקרבת הסובה, לטובת תפעול תחבורה ציבורית למרחב, כל זאת עד לביצוע המסוף התחבורתי במקומו הסופי (בהתאם לנספח התנועה). הקמת המסוף בתא שטח זה ילווה בפתרון ניקוז זמני בהתאם למופיע בנספח הניקוז.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	רחבה עירונית מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב. הכיכר העירונית תהא פתוחה לציבור ותשתלב ככל הניתן במפלס הרחובות ההיקפיים. בנוסף, בקומת המרתף יותרו שטחי שרות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השטחים המסומנים בתשריט ככיכר עירונית יפותחו ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית וכן אירועים מיוחדים.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשי"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה לאורך הרחובות יוקצו מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה בבעלות פרטית, והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה.
ב	הוראות פיתוח 1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הרחובות. 2. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצורכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 3. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה,

4.6	דרך מוצעת
<p>עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>4. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>בתחום זכות הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>5. שבילי אופניים יותוו ויפותחו לפי המסומן בנספח התנועה, ויעוצבו על פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר הקיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט.</p>	
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
כאמור בסעיף 4.6.1	
4.7.2	הוראות
א	זרכים
כאמור בסעיף 4.6.2	
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
<p>1. שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי הצללה וכיו"ב.</p> <p>3. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>	
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
<p>1. בשטח השפ"פ האקסטנסיבי, יינטעו עצים וצמחייה מקומית המותאמת לקו חוף ראשון, ובהתייעצות עם אקולוג ואגרונום על המינים המתאימים לסביבה החופית.</p> <p>2. לא יותרו שטחי חניה עיליים בתא שטח זה (תא שטח מס' 600).</p>	
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
<p>מעבר להולכי רגל, שבילי אופניים.</p> <p>מעבר לרכב חירום ולהורדת כלי שיט בלבד.</p>	
4.9.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
<p>דרך הירידה לחוף הים (תא שטח 512) תשמש בעיקרה למעבר הולכי רגל ושבילי אופניים ותאפשר</p>	

4.9	דרך משולבת
	רק מעבר כלי רכב להורדת כלי שיט ורכבי חירום בהתאם לשימושים שיקבעו בחוץ.
4.10	דרך /או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	דרך, שביל, טיפול נופי
4.10.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	ביעוד זה יתאפשר דרך/טיפול נופי.

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

יעד	שימוש	האי שטח	בנין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)			אחוז בניה כוללים (%)	תכנית (% מרתם שטח)	מספר יח"ד	צמחיות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
					שטח בניה		גודל מגרש כולל					מספר קומות	מספר קומות	אחורי	קדמי
					מגל חכיסה	מרתם לכניסה									
מגורים ד'	מגורים ד'	100		6532	11440	24230	898	50	208	32		4	(2)	0	
מגורים ד'	מסחר	100		500	250	500						1	(2)	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	101		2684	4895	10240	932	50	89	33		4	(2)	0	
מגורים ד'	מסחר	101		500	250	500						1	(2)	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	102		2190	3300	7050	728	50	60	27		8	(2)	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	103		7314	11550	24600	845	50	210	29		1	(2)	0	
מגורים ד'	מסחר	103		500	250	500						1	(2)	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	105		3946	6930	14610	905	50	126	32		1	(2)	0	
מגורים ד'	מסחר	105		500	250	500						1	(2)	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	-100		80730					693						
מגורים ד'	מסחר	105, 103		2000											
מגורים ד'	מסחר	-100		105, 103											
מגורים ד'	מסחר	105, 103		300											
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור			8574	8574	17148	440	50				4	(2)	(2)	
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור			2509	2509	5018	440	50				4	(2)	(2)	
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור			1157	1157	2314	440	50				4	(2)	(2)	
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור			6752	6752	16880	625	70	412	(3)		15	(2)	(2)	
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור			41360											
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור	303 - 300													
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור	400		3314	1600	3200	360	70	40			2	(2)	(2)	
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור	400		1000	500	1000		70				1	(2)	(2)	
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור	200		657	25	50									

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

מספרות-מסוף לשטח העיקרי (מ"ר)	בינין / מקום	תא שטח	שימוש	יעד
3120		100	מגורים ד'	מגורים ד'
		100	מסחר	מגורים ד'
1335		101	מגורים ד'	מגורים ד'
		101	מסחר	מגורים ד'
900		102	מגורים ד'	מגורים ד'
3150		103	מגורים ד'	מגורים ד'
		103	מסחר	מגורים ד'
1890		105	מגורים ד'	מגורים ד'
		105	מסחר	מגורים ד'
	מגורים ד'	105, 103 - 100	<סך הכל>	מגורים ד'
	מסחר	105, 103 - 100	<סך הכל>	מגורים ד'
		300		מבנים ומסדות ציבור
		301		מבנים ומסדות ציבור
		302		מבנים ומסדות ציבור
		303		מבנים ומסדות ציבור
		303 - 300	<סך הכל>	מבנים ומסדות ציבור
		400	מלוטאות /אכסון מלוטאות	תיירות
		400	מסחר	תיירות
		200		שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

- שטח עיקרי מחושב לפי 110 מ"ר ליחיד בממוצע + 150 מ"ר למועדון דיירים לבנין.
- ניתן להעביר את השטח המיועד למועדון דיירים לתת הקרקע.
- שטח עיקרי למבנה ציבור מחושב לפי 200% משטח המגרש.
- שטח שירות למבני ציבור מחושב לפי 50% מהשטח העיקרי למגרש.
- שטח נזוטרואות לא נכלל באחוזי בניה כוללים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בחתום למסומן במספר הבינוי.
- (2) בחתום למסומן בתשריט.

תכנית מס': תמל/ 1010 - שם התכנית: עין התכלת נתניה

(3) שטח עיקרי מחושב לפי 40 מי"ר ליחיד + 400 מי"ר לשטחים משותפים לכל חמבנים בתא שטח.



6. הוראות נוספות .6

6.1	בינוי /או פיתוח
<p>1. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. עיצוב הבניינים יהיה בהתאם לאמור בהנחיות נספח בינוי ונספח סביבה ונוף המצורפים לתכנית זו.</p> <p>ב. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין.</p> <p>ג. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו.</p> <p>2. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו בסטנדרט גבוה מחומרים קשיחים ועמידים.</p> <p>3. דירות גג:</p> <p>א. הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין ותבנה בצמוד לגרעין הבניין ומסביבו.</p> <p>ב. הבניה על הגג בחזית הרחוב, בחזית הצדית ובחזית האחורית תהיה בנסינה של 2.0 מ' לפחות ממתווה הדירה שמתחת.</p> <p>ג. במרפסת גג ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p>4. מרתפים:</p> <p>א. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביב לאחר הפיתוח.</p> <p>ב. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1.0 מ'. במקרים מיוחדים ניתן לוותר על בתי גידול באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. גזוזטראות ומסתורי כביסה</p> <p>א. ניתן יהיה להבליט גזוזטראות כאמור בתקנות התכנון והבנייה עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.</p> <p>ב. ניתן יהיה להבליט מסתורי כביסה עד 1.0 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.</p> <p>6. חזיתות מסחריות:</p> <p>א. פרטי הקולונדות יהיו רציפים ואחידים בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב שתאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ריצוף שטחי הקולונדה יעוצבו כהמשך הריצוף של המדרכה.</p>	
6.2	חניה
<p>1. תקן החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. בשלב היתרי הבניה ניתן יהיה לצמצם את התקן בהתאם להתקדמות התחבורה הציבורית באזור.</p> <p>2. מיקום הכניסות התפעוליות למרתף החניה למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כולל בחינת האפשרות להסדרת נגישות מהרחוב.</p> <p>3. בתחום מגרשי המגורים יש להוסיף מקומות חניה בהיקף של 10% ממספר יחידות הדיור במגרש עבור אורחים. מקומות חניה אלו יירשמו כרכוש משותף ולא יוצמדו לדירות.</p> <p>4. החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים.</p> <p>5. חניה לפריקה וטעינה בתאי שטח ששטח המסחר בהם יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>	

כללי

א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז. הפרטים והמפרטים יוגדרו כך ששטחי איגום המים יתנקזו בתוך 48-72 שעות לכל היותר.

ב. עומק שטחי ניהול הנגר לא יעלה על 30 ס"מ הן משיקולי בטיחות והן משיקולים סביבתיים ותחזוקתיים.

ד. בשלב היתר הבנייה תבחן האפשרות לשילוב ניהול נגר גם ברחובות בהתאם למסקנות דו"ח ניהול מי נגר עילי.

ה. יוותרו 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').

ו. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם לנספח ניהול מי נגר של תכנית זו. כל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית.

המבנה הבודד וחצרות מגרשים

ז. המרזבים למי הגגות יופנו לחצרות הפנימיות, אל השטחים המגוננים, או לאלמנטי שימור וויסות נגר אקויוולנטיים. לדוגמא מכלי איסוף נגר, שמהם ישאבו המים להשקיה, או למערכת הניקוז, בצורה מווסתת. המרזבים לא יופנו אל משטחים שאינם חדירים כגון: הכבישים שסביב מגרש הבית. עודפי מי הנגר שלא הוחדרו, יופנו למערכת הניקוז העירונית.

ח. החדרת מי נגר בחצרות הבתים, מותנית באישור יועץ הביסוס של המבנים.

ט. חישוב השטחים הפנויים כאמור, יהיה משטח המגרש כולל שטחים פתוחים משותפים ושטחים פרטיים פתוחים.

י. בכלל השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה שימוש במתקנים שונים לניצול והשהיית מי נגר.

יא. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום הכביש.

ניקוז הרחוב

יב. שטחים מגוננים יהיו מונמכים מגובה המדרכה ומי הנגר מהמדרכה יופנו אליהם (ראה נספח ניהול נגר עילי).

יג. מובלי הניקוז התת"ק יתוכננו עם קולטנים בכביש.

יד. בשצ"פים יעשה שימוש לניצול והשהיית מי הנגר. עודפי מי הנגר מהשצ"פים, אשר לא יחלחלו, יופנו למערכת הניקוז העירונית המתוכננת.

עודפי מי הנגר:

טו. עודפי מי הנגר יופנו לנקז עין התכלת.

טז. עודפים אשר לא יופנו לנקז עין התכלת יופנו למתקן חלחול תת קרקעי ראה סעיף 6.4 בנספח ניהול נגר עילי.

6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p> <p>ב. לא תותר פגיעה בעץ המוגדר לשימור על פי הסקר, אלא בכפוף לקבלת חוות דעת מקצועית ואישור פקיד היערות.</p>	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי נק"מ. 500: 1. לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול גין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השפה האדריכלית של מכלול בנייני המתחם, לרבות חומרי גמר. 2. עיצוב הרחובות והמרחב הציבורי. 3. ניצול מרבי ומיטבי של הקרקע. 4. ניצול תת הקרקע לשימושים מתאימים. 5. שלביות הביצוע והבטחת האפשרויות לבניית השלבים הבאים תוך המשך פעילות בחלקים הבנויים. 6. תכנית הבינוי והעיצוב תתייחס גם לרצף שדרות העצים והמתחמים הגובלים. 7. חלוקה למגרשים על פי מפה המתאימה לרישום שתוכן על ידי מודד מוסמך. 8. תכנון מפורט של מערך כל הרחובות בתכנית הכולל: <ul style="list-style-type: none"> - פרופיל הרחוב - הסדרי תנועה - תכנון מרכיבי הרחוב: מסעות, מדרכות ושדרות, שבילי אופניים, כניסות לחניונים, מקומות חניה ציבוריים. - תשתיות רטובות ויבשות כלל עירוניות ומיקום החיבורים למגרשים. - גינון וריהוט רחוב 9. גבהים סופיים של פני הקרקע ומפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש. 10. חלוקת שטח התכנית לקטעים על פי שלביות הביצוע. 11. סימון המגרשים הפרטיים בהם יוקמו חדרי שטאים בתאום עם חברת החשמל. 12. נטיעות, גינון, מתקני משחק, תאורה וכל מתקן אחר הנדרש לפעילות ציבור. <p>ב. לאחר מימוש 450 יחידות דיור ו-412 יחידות הדיור המוגן (סה"כ 862 יח"ד), יותנו היתרי הבניה בתחילת ביצוע כביש עוקף חבצלת במתכונת של נתיב לכל כיוון, או תחילת ביצועו של כביש אחר שיחבר את השכונה למחלף חבצלת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שטאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ד. מטרדי ריח - בשלב ההיתר יש להציג אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, ככל הניתן. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.</p> <p>ה. פסולת - היתר הבנייה לשימושים מסחריים (בעיקר לבתי אוכל) יכלול פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים ופתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי</p>	

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

המגורים.

1. ביצוע מערכות הביוב הנדרשות למתחם שאליו מתייחס ההיתר.

2. מזעור מפגעי רעש

תכנית הפיתוח

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי:

א. הנספח יבחן את ההשפעה האקוסטית עבור הבניינים הקיימים, סמוך לגבולה הדרומי של התכנית ולאורך ציר הכניסה החדש לשכונה ועבור בית הדיור המיוחד המצוי בתוך שטח התכנית.

ב. הנספח יתייחס למטרדים פוטנציאליים בשלב ההקמה, ויתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'.

ג. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות להפחתת מטרדים אקוסטיים.

ד. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

2. תנאי להיתר בנייה לשימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור) לאורך דרך הגישה לשכונה מדרך

1 יהיה הכנת נספח אקוסטי הבוחן את ההשפעה האקוסטית על השימושים במבנה:

א. הנספח יתייחס למכלול ההיבטים האקוסטיים הפוטנציאליים, ובפרט לרעש הצפוי מתנועת כלי רכב. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות להפחתת הרעש במבנים בדרגות ובמבני הציבור, לפי העניין.

ב. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

3. תנאי להיתר במתחם התיירות תהיה חוות דעת אקוסטית, ביחס להשפעות המתקן והפעילות

על המבנים הסמוכים ועל השכונה. חוות הדעת תתייחס לכלל הפעילות המוצעת במתחם ובכלל זה מתקני שעשועים, פעילויות מלונאיות (אירועים, שמחות, כנסים ועוד) ולרעש ממתקנים אלקטרומכניים לסוגיהם.

6.6

תשתיות

א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכי"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות ביקורות, קירות תומכים וכד', עם הגימור זהה לבניין/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.

ב. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז.

6.7

זיקת הנאה

א. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של ציבור בשטח הזה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.

ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

6.8	הפקעות /או רישום
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
6.9	מגבלות בניה לגובה
<p>1. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל 70 מטר ומעלה מעל פני השטח יתואמו עם רשות התעופה האזרחית. 2. הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה, בזמן הבניה, יועברו לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
6.10	בניה ירוקה
<p>הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית נתניה תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנה כולל בחינת ההצללה ומשטר רוחות. 2. התייעלות אנרגטית. 3. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום. 4. בניה משמרת מים. 5. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור. 6. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים.</p> <p>קרינה אלקטרומגנטית: הפרויקט יעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין חשיפה לרמות קרינה בלתי מייננת ויכלול במידת הצורך פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות ובתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.</p>	
6.11	סטיה ניכרת
<p>1. ביטול חזית מסחרית /או ריכוז שטחי המסחר בבניין אחד ייחשבו כשינוי לאופי התכנית וייחשבו כסטייה ניכרת לה. לא תותר המרת שטחי מסחר לכל שימוש אחר. 2. המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת.</p>	
6.12	הוראות בזמן בניה
<p>מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לעבודות החפירה ו/או החקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה. 2. עבודות עפר ייעשו אך ורק בתוך רצועת העבודה המאושרת שתסומן לפני ביצוע העבודה. 3. לא תותר שפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח רצועת העבודה. 4. שטח החורשה לשימור יסומן ויגודר בגדר איסכורית בגובה 2 מ' ולא יתאפשר מעבר צמ"ח ועבודה בתחומו. 5. לא תושלך פסולת בנייה, חומרי בנייה, מערומי עפר וכיו"ב, מחוץ לתחום העבודות. 6. לא תורשה תנועה של כלי רכב כבדים אלא על הדרכים המוסדרות באתר העבודות. 7. עודפי עפר ופסולת הבניה מגבולות התכנית יפונו לאתר פינוי מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 8. גריסת חומר לצרכי ויסות ומיחזור בתחום התכנית תבוצע במסגרת התנאים להיתר בניה. 9. אתרי התארגנות ואתרי עירום עפר יותרו בשטחים המסומנים בתשריט ובכל שטח אחר</p>	

6.12	הוראות בזמן בניה
<p>המסומן כשצ"פ, מבנה ציבור או דרך ציבורית, ובתנאי שיעמדו בהנחיות הסביבתיות שבהוראות התכנית.</p> <p>10. יותר שימוש זמני לצרכי אתר התארגנות והקמה באישור הועדה המקומית ומחלקה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה לצורכי: עירום עפר, מתקני גריסה, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>הקמת האתר תותר מיום תחילת העבודות, למשך 3 שנים, בתא שטח 400 (מסומן כמתקן הנדסי מס' 1 בתשריט). במידה ולא תתאפשר הקמתו בתא שטח זה, ניתן יהיה להקימו בתאי שטח 301 או 300 בכפוף לאישור הועדה המקומית ומחלקה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה. גודלו המקסימלי של האתר יהיה 5 דונם</p> <p>11. הפחתת אבק - בעת עבודות ההקמה יינקטו אמצעים להפחתת אבק מאתרי בניה ומדרכי הגישה כמפורט בנספח הסביבה ובתאום עם הרשות המקומית.</p>	
6.13	הנחיות מיוחדות
<p>קטעי דרך (תאי שטח 507 ו-700) המחברים את נתניה עם יישובי עמק חפר יבוצעו לעת סיום ביצוע כביש עוקף חבצלת</p>	
6.14	הנחיות מיוחדות
<p>1. בינוי - מסקנות בדיקות ההצללה והרוחות יוטמעו עפ"י הנחיות לפיתוח סביבתי בהיתרי הבנייה.</p> <p>2. חניונים תת-קרקעיים</p> <p>2.1 תינתן עדיפות לאוורור טבעי.</p> <p>2.2 מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2.3 פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>2.4 נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2.5 נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור.</p> <p>2.6 כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2.7 אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.</p> <p>2.8 ניקוז החניונים יהיה באחריות היוזם בלבד.</p> <p>3. פסולת</p> <p>3.1 מיכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. חדרי שנאים - בניית חדרי שנאים תת-קרקעיים תעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. עירוב שימושים של מסחר ומגורים</p>	

6.14	הנחיות מיוחדות
השטחים התפעולים של המסחר יהיו בתת הקרקע.	

6.15	הנחיות מיוחדות
1. אמצעים למיתון רוחות	
<p>תכנון אמצעים למיתון הרוח ייעשה בשלב התכנון המפורט ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית. אמצעים למיתון רוח יבחנו באזורים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכיכר המרכזית בתכנית (תא שטח 800). - בין שטח התכנית למלון "בלו ביי" <p>להגנה מפני רוחות אופקיות בנקודות הנ"ל, מומלץ לשלב אלמנטים למניעת רוחות חזקות.</p>	
2. תאורה	
<p>2.1 יש לתכנן תאורה באופן שמצמצם ככל האפשר את "זיהום" האור בשטחים בעלי רגישות אקולוגית. שטחים אלו נמצאים לאורך המצוק החופי בגבול התכנית המערבי.</p> <p>2.2 תכנון התאורה בחלק הצפון מערבי ייעשה תוך הקפדה על שימוש בתאורה מוגבלת ומצומצמת שאינה חורגת לתחום המצוק.</p>	
3. מתחם התיירות	
<p>3.1 יש ללוות את תכנון וההקמה בחוות דעת של יועץ אקוסטי. חוות הדעת תתייחס לפעילויות מלונאיות (אירועים, שמחות, כנסים ועוד) ולרעש ממתקנים אלקטרומכניים המצויים על גגות המבנים. הדרישות האקוסטיות יכללו בהיתר הבנייה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח שכונה	יפותח השצ"פ הצפוני (תא שטח 206)
2	השטח הפתוח הפרטי (תא שטח מס' 600)	השטח הפתוח הפרטי יפותח בד בבד עם תא שטח 103
3	השטח הפתוח הפרטי (תא שטח 600)	יפותח ככל הניתן עד לאינלוס השכונה

7.2 מימוש התכנית	
מימוש התכנית בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.	