

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 408-0669911**

**נווה עוז, נתניה**

**מרכז**

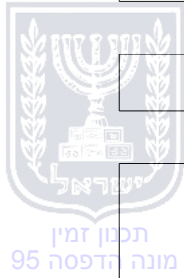
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נתניה**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

קביעת מסגרת תכנונית לתוספת 1067 יח"ד בשכונת נווה עוז בנתניה, תוספת מרחבים ציבוריים ושטחים פתוחים לכלל הציבור, התאמת מערך הכבישים והסדרת המצב הקיים.

בשטח הקו הכחול של התכנית מאושרות היום 745 יח"ד,

התכנית מציעה 1812 יח"ד, כלומר תוספת של 1067 יח"ד (מתוכן 300 דיור מוגן).

מחוץ לקו הכחול, בתחום המשבצת האורבנית התחומה בין בן צבי, בן גוריון ושמחה ארליך מדרום, מאושרות/בנויות עוד 853 יח"ד.

כלומר תא השטח של המשבצת האורבנית יכלול 2665 יח"ד לאחר מימוש התכנית.

כמו כן התכנית מציעה שטחים לשצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ומערך דרכים .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                 |
|------------------------|-----------|-----------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | נווה עוז, נתניה |
|------------------------|-----------|-----------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 408-0669911 |
|-------------|-------------|

|            |              |
|------------|--------------|
| שטח התכנית | 236.200 דונם |
|------------|--------------|

|              |            |              |
|--------------|------------|--------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|--------------|------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

186092

קואורדינאטה Y

689762

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית גובלת ברחוב בן צבי ממזרח, רחוב בן גוריון ממערב ורחוב ארליך מדרום.

**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

נווה עוז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                                                                                 | מספרי חלקות בחלקן                                      |
|----------|---------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 7932     | מוסדר   | חלק           | 435-446, 451-459, 467, 477-481, 488-492, 497-504, 507-511, 513-515, 517-518, 525-527, 534, 543, 632 | 516, 519, 521, 523, 528-529, 532-533, 535-538, 540-542 |
| 9139     | מוסדר   | חלק           | 58, 93, 114                                                                                         | 124                                                    |

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**

| מספר תכנית מאושרת      | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 408-0546879            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו. | 8843               | 5687                    | 06/05/2020 |
| נת/ 537 / 2            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 537 / 2.                                                      | 2695               |                         | 26/02/1981 |
| נת/ מק/ 537 / 2 / ב/ 1 | החלפה   | תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ מק/ 537 / 2 / ב/ 1                                            | 5968               | 4488                    | 22/06/2009 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך          | תאריך יצירה       | תיאור המסמך              | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|-------------------|-------------|---------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                   |             | מילוסלבסקי אדריכלים |                   |                          | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 1250  | 1                 |             | מילוסלבסקי אדריכלים |                   | תשריט מצב מוצע           | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מנחה  | 1: 1     | 6                 | 01/11/2022  | עמיר אהרוני         | 12: 23 04/12/2022 | טבלאות הקצאה ואיזון      | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מנחה  | 1: 1     | 3                 | 13/11/2022  | עמיר אהרוני         | 12: 28 04/12/2022 | נספח לטבלת הקצאה ואיזון  | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 23/11/2022  | לביב חלבי           | 16: 04 23/11/2022 | מצב מאושר                | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 25/09/2022  | מילוסלבסקי אדריכלים | 10: 03 25/09/2022 | נספח בינוי               | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור  | מנחה  |          | 13                | 04/12/2022  | תמיר בן שחר         | 12: 16 04/12/2022 | פרוגרמה לצרכי ציבור      | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 04/12/2022  | בועז גרוס           | 12: 21 04/12/2022 | נספח תנועה               | לא                  |
| תנועה                | רקע   |          | 54                | 04/08/2020  | רן זילברשטיין       | 08: 57 04/08/2020 | בה"ת                     | לא                  |
| דו"ח סביבה           | מנחה  | 1: 1     | 86                | 08/12/2022  | רן קליק             | 09: 02 08/12/2022 | נספח סביבה ואקלים        | לא                  |
| דו"ח סביבה           | מנחה  | 1: 1     | 34                | 12/05/2020  | רן קליק             | 21: 56 12/05/2020 | דו"ח מיקרו אקלים         | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  | 1: 1250  |                   | 04/12/2022  | שלום כפיר           | 12: 18 04/12/2022 | נספח ביוב                | לא                  |
| מים                  | מנחה  | 1: 1250  |                   | 04/12/2022  | שלום כפיר           | 12: 17 04/12/2022 | נספח מים                 | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 04/12/2022  | גונן יהונתן         | 12: 20 04/12/2022 | תשריט עצים בוגרים        | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה  |          | 53                | 01/11/2021  | גונן יהונתן         | 15: 16 01/11/2021 | חוברת הסקר               | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 10/11/2021  | מיכאל דינקין        | 15: 05 10/11/2021 | נספח ניקוז מצב קיים      | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 23/11/2022  | מיכאל דינקין        | 16: 03 23/11/2022 | נספח ניקוז מצב מוצע      | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  |          | 20                | 10/11/2021  | מיכאל דינקין        | 15: 08 10/11/2021 | נספח ניקוז וניהול מי נגר | לא                  |
| תשתיות               | מנחה  |          | 6                 | 16/02/2020  | שלום כפיר           | 09: 16 06/02/2020 | נספח תשתיות מים וביוב    | 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

**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 | 03-7632222 | 03-7632232 |       |

**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 | 03-7632222 | 03-7632232 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד                 | ישוב      | רחוב              | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                |
|-------------|-----------|---------------------|------------|--------------------------|-----------|-------------------|-----|-------------|-------------|----------------------|
| אדריכל      | עורך ראשי | מילוסלבסקי אדריכלים | 107291     | מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ | בני ברק   | בן גוריון דוד     | 59  | 03-7316888  | 03-7316885  | noam@milosarc.co.il  |
| פרוגרמה     | יועץ      | תמיר בן שחר         |            | צימנסקי בן שחר ושות'     | חיפה      | סחרוב אנדרה       | 9   | 04-8551511  | 04-8551510  | tamir@czamanski.com  |
| אגרונום     | יועץ      | גונן יהונתן         | 24876938   | גונן- עצים וסביבה בע"מ   | כוכב יאיר | (1)               | 72  | 077-5599799 | 09-7496374  | gonen@trees.co.il    |
| תנועה       | יועץ      | בועז גרוס           | 111926     | דגש הנדסה בע"מ           | רמת גן    | דרך בן גוריון דוד | 2   | 03-7554444  | 03-7554433  | boaz@dgsh.co.il      |
| ניקוז       | יועץ      | מיכאל דינקין        | 13605233   | מיאר 2013                | אשדוד     | הבנאים            | 7   | 08-6705858  | 077-9630483 | office@meyar2013.com |

| מקצוע/<br>תואר    | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                         | ישוב          | רחוב           | בית      | טלפון       | פקס         | דוא"ל                |
|-------------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------|---------------|----------------|----------|-------------|-------------|----------------------|
| שמאי              | שמאי        | עמיר אהרוני   | 589           |                                                  | גדרה          | אבא<br>אחימאיר | 9        | 08-8682224  |             | amir@aharoni.org.il  |
| שימור             | יועץ        | מאיר אפשטיין  | 8805997       |                                                  | פרדסיה        | (2)            |          | 052-4281500 |             | meire1@014.net       |
| תחבורה            | יועץ תחבורה | רן זילברשטיין | 103099        | לוי שטרק<br>זילברשטיין<br>מהנדסים<br>יועצים בע"מ | חיפה          | דרך יפו        | 145<br>א | 04-8553655  | 04-8553654  | ran@levyshtark.co.il |
| מדידה             | מודד        | לביב חלבי     | 808           | פרטומאפ בע"מ                                     | דאלית אל-כרמל | (3)            |          | 04-8395202  | 04-8603601  | halabi@halabi.co.il  |
| יועץ מים<br>וביוב | יועץ        | יוגב נאמן     | 26354969      | בלשה-ילון<br>מערכות<br>תשתית בע"מ                | חיפה          | דרך<br>העצמאות | 31       | 04-8603600  | 04-8603601  | naman-y@bj-is.com    |
| יועץ<br>סביבה     | יועץ        | רן קליק       |               | יוזמות למען<br>הסביבה בע"מ                       | תל אביב-יפו   | ילין מור נתן   | 6        | 077-3508001 | 077-3508003 | ran@yozmot-sviva.com |

(1) כתובת: 72.

(2) כתובת: תד 1503.

(3) כתובת: ת.ד. 21.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

**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**

קביעת מסגרת תכנונית לתוספת יחידת דיור בשכונת נווה עוז בנתניה וקביעת הוראות בהתאם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תכנית איחוד וחלוקה, לא בהסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד מדיוור מיוחד, מגורים ג', מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך קיימת, דרך מוצעת ליעוד מגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, ודרכים משולבות.
3. הגדלת יח"ד מ-745 יח"ד ל-1812 יח"ד כולל 300 יח"ד מוגן.
4. קביעת גודל מגרשים, זכויות בניה, קווי בניין, מספר קומות וכו'.
5. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
6. קביעת הוראות בניה להקמת שכונת המגורים, מבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח, דרכים והנחיות סביבתיות.
8. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                | תאי שטח                         |
|---------------------|---------------------------------|
| מגורים ד'           | 100 - 104, 107 - 109, 113 - 116 |
| דיור מיוחד          | 105                             |
| מבנים ומוסדות ציבור | 400 - 408, 700                  |
| שטח ציבורי פתוח     | 600 - 602, 604 - 611            |
| דרך מאושרת          | 200 - 203, 210, 230, 231        |
| דרך מוצעת           | 206, 701 - 710, 712, 720 - 722  |
| דרך משולבת          | 603, 612                        |

| סימון בתשריט         | יעוד                | תאי שטח כפופים                      |
|----------------------|---------------------|-------------------------------------|
| בלוק אנדרטה          | שטח ציבורי פתוח     | 601                                 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | דיור מיוחד          | 105                                 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | דרך מאושרת          | 200, 203, 230                       |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | דרך מוצעת           | 206, 706, 709                       |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מבנים ומוסדות ציבור | 407                                 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מגורים ד'           | 102, 107 - 109, 116                 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | שטח ציבורי פתוח     | 601, 602, 611                       |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דיור מיוחד          | 105                                 |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך מאושרת          | 200, 203, 230, 231                  |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך מוצעת           | 703, 720                            |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך משולבת          | 612                                 |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מבנים ומוסדות ציבור | 400, 401, 700                       |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים ד'           | 102, 116                            |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | שטח ציבורי פתוח     | 601, 607, 609                       |
| דרך /מסילה לביטול    | דיור מיוחד          | 105                                 |
| דרך /מסילה לביטול    | דרך מאושרת          | 231                                 |
| דרך /מסילה לביטול    | מבנים ומוסדות ציבור | 407                                 |
| דרך /מסילה לביטול    | מגורים ד'           | 108, 109, 116                       |
| דרך /מסילה לביטול    | שטח ציבורי פתוח     | 602, 609, 611                       |
| הנחיות מיוחדות       | מבנים ומוסדות ציבור | 700                                 |
| זיקת הנאה            | דיור מיוחד          | 105                                 |
| זיקת הנאה            | דרך מאושרת          | 203                                 |
| זיקת הנאה            | מגורים ד'           | 101, 103, 104, 107 - 109, 113 - 116 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מאושרת          | 210                                 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מוצעת           | 722                                 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מבנים ומוסדות ציבור | 403, 408                            |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח     | 610                                 |
| חורשה לכריתה         | דרך מאושרת          | 230                                 |
| חורשה לכריתה         | דרך מוצעת           | 706, 707                            |
| חורשה לכריתה         | מבנים ומוסדות ציבור | 405, 406                            |

| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים                  |
|------------------------|---------------------|---------------------------------|
| חורשה לכריתת           | מגורים ד'           | 114, 113, 107, 104, 102, 100    |
| חורשה לכריתת           | שטח ציבורי פתוח     | 608, 604, 600                   |
| חורשה לשימור           | דיור מיוחד          | 105                             |
| חורשה לשימור           | דרך מאושרת          | 203                             |
| חורשה לשימור           | דרך מוצעת           | 706, 705, 702                   |
| חורשה לשימור           | מגורים ד'           | 115 - 113, 107, 104, 102        |
| חורשה לשימור           | שטח ציבורי פתוח     | 609, 605, 601                   |
| חזית מסחרית            | דיור מיוחד          | 105                             |
| חזית מסחרית            | מגורים ד'           | 114, 113, 107, 104, 102, 100    |
| מבנה להריסה            | דרך מאושרת          | 202                             |
| מבנה להריסה            | מבנים ומוסדות ציבור | 406                             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דיור מיוחד          | 105                             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת          | 231, 230, 210, 203 - 200        |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת           | 722 - 720, 712, 710 - 701, 206  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך משולבת          | 612, 603                        |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 700, 408 - 400                  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'           | 116 - 113, 109 - 107, 104 - 100 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח     | 611 - 604, 602 - 600            |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |         |        |
|---------------------|---------|--------|
| יעוד                | מ"ר     | אחוזים |
| דיור מיוחד          | 43,260  | 18.32  |
| דרך מאושרת          | 4,376   | 1.85   |
| דרך מוצעת           | 36,380  | 15.40  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 46,422  | 19.65  |
| מגורים א'           | 12,476  | 5.28   |
| מגורים ב'           | 40,828  | 17.29  |
| שביל                | 2,798   | 1.19   |
| שטח פרטי פתוח       | 19,141  | 8.10   |
| שטח ציבורי פתוח     | 30,519  | 12.92  |
| סה"כ                | 236,200 | 100    |

| מצב מוצע            |            |              |
|---------------------|------------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב  | אחוזים מחושב |
| דיור מיוחד          | 7,587.75   | 3.21         |
| דרך מאושרת          | 39,156.62  | 16.58        |
| דרך מוצעת           | 16,743.19  | 7.09         |
| דרך משולבת          | 729.97     | 0.31         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 59,531.46  | 25.20        |
| מגורים ד'           | 56,046.72  | 23.73        |
| שטח ציבורי פתוח     | 56,404.63  | 23.88        |
| סה"כ                | 236,200.34 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | <p>א. מגורים.</p> <p>ב. בתאי שטח 100, 102, 104, 106, 107, 113, 114 תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בה יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, בנקים, שרותי אשנב, חדרי כושר, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה ומסחר מכל סוג שהוא. יותר שימוש לבתי אוכל שאינם כוללים ביטול במקום כמו מזנונים ובתי קפה. תתאפשר הקמת אזורי ישיבה עבור המסחר לאורך הקולונדה.</p> <p>ג. משרדים ותעשייה עתירת ידע.</p> <p>ד. חנייה ודרכי גישה.</p> <p>ה. תותר התקנת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות הקמת מבני המגורים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותרו מגורים בכל קומות המבנים, למעט בקומות קרקעיות ותת קרקעיות.</p> <p>2. לפחות 20% מיחידות בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר + 12 מ"ר שטח יעודי למרפסת.</p> <p>3. תותר הקמת מספר בניינים בכל תא שטח.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחים של תעסוקה או מסחר למגורים לסוגיהם.</p> <p>5. כניסות/לובאים למגורים יופרדו מכניסות למסחר ולמשרדים.</p> <p>6. 20% משטח המגרש ישארו פנויים לטובת הגינון.</p> <p>7. על חזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.3.</p> <p>8. במגרשים 100, 102, 104, 107, 113, 114 החניה התפעולית תהיה תת קרקעית.</p>                                                                                       |
| ב     | <p><b>מסחר</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום החזית המסחרית:</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית, תבנה קולונדה בעומק מינימאלי של 3 מ' עד חזית המסחר. עיצוב הקולונדות בתאי השטח יהיה בשפה אדריכלית זהה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בקולונדה.</p> <p>3. מיקום סופי של חזית מסחרית יקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. יותרו מקומות ישיבה בתחום הקולונדה, בתנאי שישאר מעבר חופשי של 2 מ' לפחות.</p>                                                                                                                                                                                 |
| 4.2   | דיוור מיוחד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | <p>א. דיוור מוגן, מגורי קשישים עם כל השרותים הנלווים כגון משרדים, חדרי אוכל, מסעדה, מספרה, חנות מצרכים לדיירי הבית, מחלקת סיעודיים, שרותי בריאות, מועדונים, מגרשי ומתקני חניה, מתקני ספורט, בריכה חדר כושר וכיו"ב, במסגרת הפרויקט תהיה לפחות מחלקה סיעודית אחת של 36 מיטות, זכויות בניה עפ"י סעיף (ח) לטבלה 5.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 4.2

## דיוור מיוחד

ב.בתא שטח 105 תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בה יותרו השימושים הבאים : מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, בנקים, שרותי אשנב, חדרי כושר, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה ומסחר מכל סוג שהוא. יותר שימוש לבתי אוכל שאינם כוללים בישול במקום כמו מזנונים ובתי קפה. תתאפשר הקמת אזורי ישיבה עבור המסחר לאורך הקולונדה. ג.משרדים ותעשייה עתירת ידע .

## 4.2.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

1. יותרו מגורים מקומה 5 ומעלה בלבד.
2. תותר הקמת מספר בניינים בכל תא שטח.
3. על חזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.3
4. לא ניתן לרשום תת חלקות ולא לפצל את המגרש.
5. במגרש 105 החניה התפעולית תהיה תת קרקעית.

## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.3.1

## שימושים

1. מבנים ומוסדות ציבור.
2. חניה עילית ותת קרקעית.
3. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט.
- במגרשים 408, 402, 403 תותר הקמת מרכז ספורט וכל הנדרש להפעלתו.
4. מעבר תשתיות תת קרקעיות, חדרי שנאים ומתקנים טכניים.
5. נטיעות וגינון, שבילים ודרכי גישה.
6. אלמנטי קירוי ופרגולות למינהם.
7. בין המגרשים 402, 403 ו-408 יקבע קו בניין 0 מטר.

## 4.3.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

- א. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש.
- ב. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות אשר יהוו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר הבניה.
- ג. ככל שיידרש ביתן שמירה יתוכנן כחלק מהמבנה או הגדר.
- ד. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת קרקע. במגרשים בנויים בהם לא קיימת קומת מרתף או במגרשים שאינם בקרבה למגורים (במרחק שלא יפחת מ-20 מ') ניתן לבנות חדר טרנספורמציה עילי.
- ה. יותר שימוש משני למסחר המשרת את היעוד העיקרי במגרש: במגרשים עד 5 דונם יותרו עד 100 מ"ר למסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודיים בו יותרו 50 מ"ר בלבד. במגרשים מעל 5 דונם יותרו עד 250 מ"ר למסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודיים בו יותר 100 מ"ר בלבד.
- ו. במקומות בהם מתוכננים שתילת עצים בוגרים וגינון אפקטיבי יונמך גובה גג מרתף עליון ב 1.5 מטר.
- ז. תותר הקמת מצללה וסככה עד לגבולות המגרש.
- ח. לכיוון השצ"פים תתאפשר בנייה אשר תהווה תחליף לגידור.



| מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4.3   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 700 יסומן בהנחיות מיוחדות ;</p> <p>יותר מעבר חופשי לציבור, ללא גדרות, ברוחב מינימלי של 10 מ' וללא זכויות בנייה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ב     |
| שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.4   |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.4.1 |
| <p>יותר השימושים הבאים :</p> <p>א. נטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים.</p> <p>ב. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב.</p> <p>ג. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, אתר הנצחה, התכנסות ומשחק.</p> <p>ד. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.</p> <p>ה. מצללות (פרגולות).</p> <p>ו. מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.</p> <p>ז. תחנות ומתקני השנאה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב, תת קרקעיים, והם יסומנו בתכנית הפיתוח.</p> <p>ח. לא תותר כל בנייה, למעט : קווי תשתית תת קרקעית חוצים בלבד.</p> <p>ט. אלמנטים שיחייבו בליטה מעל פני השטח ישולבו ככל האפשר באופי הפיתוח, ויטופלו מבחינת נראות ו/או הסתרה ככל שתידרש.</p> <p>י. חניה, מדרכות וכבישים.</p>                                                                                                                                                                             |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.4.2 |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בשצ"פים שגודלם פחות מ-2 דונם לא תתאפשר חניה בתחום השצ"פ.</p> <p>במגרשים ביעוד שצ"פ תותר חניה כמפורט להלן ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. במגרשים ביעוד שצ"פ שגודלם 2-5 דונם :</p> <p>תותר חניה עילית ומפוצי חניה עד 5% משטח השצ"פ, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.</p> <p>3. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחו מעל 5 דונם : יוקצה שטח לחניות עליות עד 10% משטח המגרש, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.</p> <p>4. במגרשים ששטחם החל מ-8 דונם :</p> <p>יוקצה שטח לחניות עליות עד 10% משטח המגרש, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.</p> <p>יותר חניון תת קרקעי בתכנית של עד 30% משטח השצ"פ עד 5 קומות חניה ת"ק, בהתאם להוראות סעיף 6.1.</p> <p>5. חניון ת"ק ישמש גם כמקלט לשעת חירום, 80% מגג המרתף יהיה נמוך ב-1.5 מ' ממפלס פני הקרקע, עומק הכיסוי יאפשר שתילת צמחיה ונטיעת עצים בוגרים.</p> |       |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק אנדרטה</b></p> <p>פיתוח השטח יעשה תוך התחשבות במיקום האנדרטה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ב     |



| 4.4   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ג     | <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. קווי התשתית התת קרקעית יוצנעו וישולבו בפיתוח הנוף.</p> <p>2. מבני תחנות ההשנאה ימוקמו בהתאם להנחיות נוספות 6.8.</p>                         |
| 4.5   | דרך מאושרת                                                                                                                                                             |
| 4.5.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                         |
|       | כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, וכן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.                    |
| 4.5.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                          |
| 4.6   | דרך מוצעת                                                                                                                                                              |
| 4.6.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                         |
|       | כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, וכן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.                    |
| 4.6.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                          |
| 4.7   | דרך משולבת                                                                                                                                                             |
| 4.7.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                         |
|       | דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, וכן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת. מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי. |
| 4.7.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                          |
| א     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>מתקני דרך, תשתיות, חניה, הצללות, פחי אשפה ומתקני מחזור, שבילי אופניים, הצללות. גינון, גינת שעשועים, אלמנטי פיתוח.</p>                    |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות |   | שטחי בניה<br>(מ"ר) | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |                   |                    |                           |                           |                    |
|-----------|-------------------------|------------------------------------------------|------------|---|--------------------|--------------------|---------|-------|-----------|-------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
|           |                         |                                                |            |   |                    |                    |         |       |           | סה"כ שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה הקובעת |                           | מעל הכניסה הקובעת         | גודל מגרש<br>מזערי |
|           |                         |                                                |            |   |                    |                    |         |       |           |                   | עיקרי              | שרות                      |                           |                    |
|           | 60                      | 23                                             | 5          | 4 | 9636               | 4335               | 973     | 721   | 3607      | 1443              | 400                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 60                      | 23                                             | 5          | 4 | 23062              | 10101              | 2861    | 1683  | 8417      | 3367              | 401                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 60                      | 36                                             | 8 (1)      | 4 | 59734              | 22826              | 6470    | 7612  | 22826     | 7612              | 402                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 60                      | 36                                             | 8 (1)      | 4 | 48575              | 18564              | 5259    | 6188  | 18564     | 6188              | 403                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 60                      | 36                                             | 8 (1)      | 4 | 89309              | 34131              | 9670    | 11377 | 34131     | 11377             | 404                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 60                      | 36                                             | 8 (1)      | 4 | 166215             | 63522              | 17997   | 21174 | 63522     | 21174             | 405                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 60                      | 23                                             | 5          | 4 | 6864               | 3006               | 852     | 501   | 2505      | 1002              | 406                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 60                      | 23                                             | 5          | 4 | 21029              | 9210               | 2609    | 1535  | 7675      | 3070              | 407                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
|           | 65                      | 23                                             | 5          | 4 | 21446              | 9393               | 2661    | 1565  | 7827      | 3131              | 408                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
| 1104      | 60                      | 78                                             | 20         | 3 | 22164              | (3) 9000           |         | 4600  | (2) 8564  | 3106              | 100                | מגורים ד'                 | מגורים ד'                 |                    |
|           | 60                      |                                                | 3          |   | 933                |                    |         | 187   | 746       | 3106              | 100                | תעסוקה                    | מגורים ד'                 |                    |
|           | 60                      |                                                | 1 (4)      |   | 890                |                    |         | 267   | 623       | 3106              | 100                | מסחר                      | מגורים ד'                 |                    |
| 1104      | 60                      | 78                                             | 20         | 3 | 23987              | 9000               |         | 5054  | 9933      | 3106              | 100                | <סך הכל>                  | מגורים ד'                 |                    |
| 768       | 50                      | 39                                             | 9          | 2 | 12790              | 3502               |         | 3200  | (5) 6088  | 3439              | 101                | מגורים ד'                 | מגורים ד'                 |                    |
| 2208      | 60                      | 78                                             | 20         | 3 | 41108              | (3) 15700          |         | 8280  | (2) 17128 | 6230              | 102                | מגורים ד'                 | מגורים ד'                 |                    |
|           | 60                      |                                                | 3          |   | 1850               |                    |         | 370   | 1480      | 6230              | 102                | תעסוקה                    | מגורים ד'                 |                    |
|           | 60                      |                                                | 1 (4)      |   | 1752               |                    |         | 450   | 1302      | 6230              | 102                | מסחר                      | מגורים ד'                 |                    |
| 2208      |                         | 78                                             | 20         | 3 | 44710              | 15700              |         | 9100  | 19910     | 6230              | 102                | <סך הכל>                  | מגורים ד'                 |                    |
| 1224      | 50                      | 60                                             | 15         | 2 | 20300              | 5566               |         | 5100  | (6) 9634  | 3783              | 103                | מגורים ד'                 | מגורים ד'                 |                    |
| 2604      | 50                      | 78                                             | 20 (7)     | 3 | 47840              | (3) 16626          |         | 10850 | (6) 20364 | 7437              | 104                | מגורים ד'                 | מגורים ד'                 |                    |

| יעוד                | שימוש               | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |           |                    |      |                | תכנית (% מותא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות |  | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------|--------------------|------|----------------|--------------------|-----------|------------------------------------|------------|--|---------------------------------|
|                     |                     |         |                 | גודל מגרש מזערי | מעל הכניסה הקובעת |           | מתחת לכניסה הקובעת |      | סה"כ שטחי בניה |                    |           |                                    |            |  |                                 |
|                     |                     |         |                 |                 | עיקרי             | שרות      | עיקרי              | שרות |                |                    |           |                                    |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מסחר                | 104     | 7437            | 1300            | 450               | 1750      | 50                 |      |                |                    |           | 1                                  | (4)        |  |                                 |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 104     | 7437            | 21664           | 11300             | 16626     | 50                 | 217  | 78             | 20                 | 3         | 2604                               |            |  |                                 |
| דירור מיוחד         | דירור מיוחד         | 105     | 7587            | 25000           | 9500              | 19346 (3) | 60                 | 300  | 78             | 20                 | 3         | 3600                               |            |  |                                 |
| דירור מיוחד         | תעסוקה              | 105     | 7587            | 3539            | 885               | 4424      | 60                 |      |                | 5                  |           |                                    |            |  |                                 |
| דירור מיוחד         | מסחר                | 105     | 7587            | 1500            | 400               | 1900      | 60                 |      |                | 1                  | (4)       |                                    |            |  |                                 |
| דירור מיוחד         | <סך הכל>            | 105     | 7587            | 30039           | 10785             | 19346     | 60                 | 300  | 78             | 20                 | 3         | 3600                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מגורים ד'           | 107     | 6111            | 17128 (2)       | 9200              | 15600 (3) | 60                 | 184  | 78             | 20                 | 3         | 2208                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | תעסוקה              | 107     | 6111            | 1467            | 366               | 1833      | 60                 |      |                | 3                  |           |                                    |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מסחר                | 107     | 6111            | 1750            | 500               | 2250      | 60                 |      |                | 1                  | (4)       |                                    |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 107     | 6111            | 20345           | 10066             | 15600     | 60                 | 184  | 78             | 20                 | 3         | 2208                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מגורים ד'           | 108     | 6005            | 15296 (6)       | 8150              | 8894      | 50                 | 163  | 70             | 18                 | 3         | 1956                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מגורים ד'           | 109     | 2473            | 3780 (8)        | 2000              | 2180      | 60                 | 40   | 39             | 9                  | 2         | 480                                |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מגורים ד'           | 113     | 5485            | 16676 (6)       | 8900              | 10912 (3) | 50                 | 178  | 78             | 20 (7)             | 3         | 2136                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מסחר                | 113     | 5485            | 1000            | 250               | 1250      | 50                 |      |                | 1                  | (4)       |                                    |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 113     | 5485            | 17676           | 9150              | 10912     | 50                 | 178  | 78             | 20                 | 3         | 2136                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מגורים ד'           | 114     | 4568            | 10596 (6)       | 5650              | 7010 (3)  | 50                 | 113  | 78             | 20 (7)             | 2         | 1356                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מסחר                | 114     | 4568            | 700             | 175               | 875       | 50                 |      |                | 1                  | (4)       |                                    |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 114     | 4568            | 11296           | 5825              | 7010      | 50                 | 113  | 78             | 20                 | 2         | 1356                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מגורים ד'           | 115     | 4007            | 9082 (6)        | 4800              | 5236      | 50                 | 96   | 60             | 15                 | 2         | 1152                               |            |  |                                 |
| מגורים ד'           | מגורים ד'           | 116     | 3396            | 7518 (5)        | 3950              | 4320      | 50                 | 79   | 39             | 9                  | 2         | 948                                |            |  |                                 |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 700     | 1163            |                 |                   |           |                    |      |                |                    |           |                                    |            |  |                                 |

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר קו בניין "0" בסמכות מהנדס העיר.

ב. תותר הקמת מספר בניינים בכל תא שטח.

ג. שטחי שרות כוללים: ממ"דים/ממקים עפ"י תקן, קומת עמודים, פיר מעליות, חדר מדרגות, מבואות כניסות לדירות, לובי, חדר אשפה, חדרי מעליות וחדרים טכניים ומחסנים.

ד. הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.

ה. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת כוללים: מרתף חניה, חדרים טכניים, מחסנים.

ו. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מתחת לקרקע יותרו שטחי בניה בהיקף של עד 85% עיקרי ו-300% שרות.

ז. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור במגרשים ששטחם עד 5 דונם יקבעו שטחי בניה בהיקף של 250% עיקרי ו-50% שרות מעל הקרקע. במגרשים ששטחם גדול 5 דונם יקבעו שטחי בניה בהיקף של עד 300%

שטח עיקרי ו-100% שרות מעל הקרקע. מספר הקומות המותר יהיה עד 5 קומות במגרשים ששטחם עד 5 דונם.

ח. בתא שטח 105, תהיה לפחות מחלקה סעודית אחת במסגרת הדיוור המיוחד, בשטח כולל של לפחות 500 מ"ר (300 מ"ר עיקרי ו 200 מ"ר שירות) ל 36 מיטות, עפ"י הנחיות משרד הבריאות

ט. לפחות 20% מיחיד בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר + 12 מ"ר ייעודי למרפסות, השטח הכולל של יתרת יחיד יעמוד על 110 מ"ר בממוצע + 12 מ"ר שטח ייעודי למרפסת, סה"כ 302 יחידות קטנות.

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

(1) מספר הקומות המותר יהיה עד 8 קומות במגרשים ששטחם מעל ל-5 דונם.

(2) מתוך זכויות אלה עבור שטחים עיקריים על קרקעיים עד 100 מ"ר למבנה בבניה רוויה, עבור שטחי פנאי המשמשים את כלל הדיירים, לא ניתן לנייד שטחים אלו לטובת שימושים אחרים.

(3) זכויות הבניה מתחת לקרקע הינם עבור כל השימושים במגרש.

(4) קומת קרקע מסחרית.

(5) מתוך זכויות אלה עבור שטחים עיקריים על קרקעיים עד 50 מ"ר למבנה בבניה מירקמית, עבור שטחי פנאי המשמשים את כלל הדיירים, לא ניתן לנייד שטחים אלו לטובת שימושים אחרים.

(6) מתוך זכויות אלה עבור שטחים עיקריים על קרקעיים עד 50 מ"ר למבנה בבניה מירקמית ועד 100 מ"ר בבניה רוויה, עבור שטחי פנאי המשמשים את כלל הדיירים, לא ניתן לנייד שטחים אלו לטובת שימושים אחרים.

(7) תחוייב בנייה מרקמית לדופן חזית שמחה ארליך עד גובה 9 קומות, ובניית מגדלים עד 20 קומות לדופן חזית רחוב אלכסנדרוני.

(8) ניתן להוסיף שטחים עיקריים על קרקעיים עד 50 מ"ר למבנה בבניה מירקמית, עבור שטחי פנאי המשמשים את כלל הדיירים, לא ניתן לנייד שטחים אלו לטובת שימושים אחרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

תנאים להוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים :

א. תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח של המתחם על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, בקנ"מ 1:500 לפחות ותכלול את המרכבים הבאים :

1. העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.

2. פיתוח המדרכה הגובלת ופרטי שפת רחוב מנחים, תוך פרוט חומרים.

3. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.

4. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.

5. פירוט השטחים המגווננים כולל נטיעת עצי צל בוגרים.

6. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.

7. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש.

8. בקשה להיתר הכוללת בקשה להקמת חניון תת קרקעי, תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בשצ"פ, כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגוון, לרבות הצגת פתרונות לאיטום הגג, ניקוז, ומתן הנחיות המבטיחות את תחזוקת החניון ושמירת איטום הגג.

9. מתן פתרון לאיגום מי נגר בהתאם לתמ"א/34/א/4 יהיה חלק בלתי נפרדת מתוכנית פיתוח.

שימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי תהום ידרש בהכנת נספח הגנה על מי תהום ואישורו על ידי משרד הגנת הסביבה כמצויין בתמ"א/1.

ב. תכניות אלה יקבעו שישמר הרצף בין הרחובות ותאום מפלס רחובות והשצ"פים המוצעים.

ג. תאום הבקשה עם הגורמים הבאים :

1. אגף התברואה לדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.

2. תאום ואישור רשות כבאות.

3. תאום עם תאגיד המים העירוני לעניין פתרון ביוב וניקוז.

4. אישור נספח סניטרי.

5. תנאי להיתר בניה יהיה שדרוג וביצוע קווים נדרשים בתאום עם תאגיד מים וביוב במשרד להגנ"ס.

ד. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. גובה בניין ובטיחות טיסה :

1. בניינים שגובהם מעל 60 מ' מעל פני השטח טעונים אישור רת"א.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, טעונים אישור רת"א.

ו. כתנאי להיתר בניה יהיה קביעת שלביות העתקת או הטמנת הקווים תת קרקעיים ועיליים בתאום עם חח"י.

ז. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלוונטית.

ח. מתן היתר למימוש מעל 50% מיחידות הדירור מותנה בביצוע שדרוג הדרכים והצמתים המוצעים בתכנית.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תנועה לתכניות החניה והממשקים שבין הרחוב לחניונים.



## תנאים בהליך הרישוי

איכות הסביבה :

א. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת מורשה בעניין.

ב. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי היח' לקיימות ואיכה"ס, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ג. תנאי להיתר בנייה למבנה משולב מסחר ומגורים ו/או מבנה בקרבת למבנה ציבור, מגרש ספורט וכדומה שעלול להוות כמטרד רעש, יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט המתייחס למקורות הרעש השונים בסביבתו, לרבות רעש מכבישים.

המלצות הדו"ח יוטמעו בתנאים להיתרי הבניה.

ד. תנאי להיתר בניה לשימושים ביעוד מסחר יהיה תיאום פתרון לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות אל מול מחלקת איכות הסביבה בעירייה.

ה. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון :

שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ו. חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית נתניה לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

ז. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית נתניה. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ח. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה על פי מסמך ההנחיות התקף של העירייה לעניין אמצעים להפחתת מפגעים. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית נתניה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ט. אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.

י. תכנית אתר התארגנות : במגרשים הסמוכים לאזור מגורים, תוגש תכנית התארגנות אתר לאישור היחידה הסביבתית.

יא. תכנית עיצוב ופיתוח : בתי גידול : במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

יב. חשיפה לקרינה בתדרי רדיו : הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.

יג. הצללות מבנים : במידה והתגלתה פגיעה בזכויות השמש של דיירי הבניינים הסמוכים, יש ליידע את הבניינים שנפגעה יכולתם לחמם מים באמצעות דודי השמש עפ"י נהלי העירייה.

במידה והבניין המוצע בבקשה להיתר שונה משמעותית מהבניין אשר הוצע בזמן ביצוע חוות הדעת לעניין הצללות, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חוות דעת חדשה ועדכנית לעניין הצללות, ויידוע הבניינים הנפגעים מחותם הצל של הבניין המוצע מתוקף תכנית זו, ובהתאם למדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

יד. אסבסט :

1. כל פירוק אסבסט במתחם יעשה ע"י קבלן מורשה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

2. אישור על פינוי בהתאם להנחיות אלה יהווה תנאי לתחילת עבודות במסגרת בקשה להיתר



## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

בניה.

3. אין לבצע הריסה או כל עבודה אחרת באתר לפני השלמת כל עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

טו. עצים בוגרים: הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.

טז'. בבינוי המשלב מסחר בקומות הנמוכות בצד/מתחת למבנה מגורים/משרדים:

יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס

2.0+ מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח

המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.

יז. 1. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.

2. דרישת ביצוע תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.

3. במידה ומבנה המתחם אינו מאפשר ביצוע פיר זה, לא תותר בחלקים המסחריים פעילות מסחרית הדורשת סילוק אויר מזוהם.

## 6.3

הוראות בינוי  
סימון בתשריט: חזית מסחרית

א. הוראות לבניית חזית מסחרית:

1. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקים חזית מסחרית הפונה לרחוב ו/או כיכר עירונית ו/או שצ"פ ו/או רחוב גובל בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות, תותר בניית חזית מסחר ליותר מרחוב אחד

2. הכניסות הרגליות לחזית המסחרית יהיו מחזית הרחוב ו/או השצ"פ ו/או הכיכר העירונית בלבד.

3. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או כיכר עירונית ו/או שצ"פ וללא מכשול ו/או גידור בניהם ובין המדרכה.

4. במבנים המסומנים עם חזית מסחרית לאורך הרחוב, 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט.

5. במבנים המסומנים בחזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצ"פ חובה להקים לפחות כ-60% מאורך החזית המסחרית המסומנת.

6. במגרשים הכוללים חזיתות מסחריות המרווח של קו בניין קדמי יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבור בכל עת תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).

7. בקומת קרקע המסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה ייחשב במניין השטחים העיקריים בהתאם לחוק קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות.

8. בתאי שטח שלהם אין חזית מסחרית הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לדרך, אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ-50% מאורך קווי הבניין הצידיים של תא השטח, תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס הועדה במקרים של אילוצים הנדסיים.

## 6.4

## הוראות פיתוח

1. תערך תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים באישור הועדה המקומית (לעיל ולהלן) - "תכנית הפיתוח", אשר תכלול:

א. פיתוח ובינוי של השטחים הציבוריים והתשתיות הציבוריות כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי, לרבות הסדרת העתקת תשתיות במידת הצורך.

ב. תכנית לפיתוח נופי, אשר תכלול:

## 6.4

## הוראות פיתוח

- התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.  
 -פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני.  
 ג. פיתוח הדרכים והמדרכות תוך מתן התייחסות לנושאים הבאים:  
 -רוחב המדרכות לא יקטן מ-3 מטר.  
 -המשך רציפות המדרכה בכניסה לחניונים.  
 -נטיעת עצים.  
 -גינון וחומרי הגמר במפרדות הרחוב (בהתאם להנחיות בטיחות).  
 2. נטיעת עצים תעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התכנית בדגש על עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל.  
 3. מערכות התשתית שבתחום התכנית, למעט מתקנים סולריים, תהיינה תת קרקעיות.  
 4. העתקת תשתיות יעשה בתאום עם בעל התשתית.  
 5. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת, אלא לטובת אוורור מרתף חניה.

## 6.5

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- 1.פסולת  
 א. פיזור מרכזים בשכונה באופן הומוגני, כך שלכל היחיד בקירוב יהיה מרכז מיחזור במרחק של עד 200מ' הליכה.  
 ב. יש לדאוג לגישת רכב הפינוי לחזית המתקן (ללא מכשולים/רצועה ירוקה בין המתקן לבין הכביש) ולתכנן אפשרות לעצירה לכלי רכב וכן אבן שפה מונמכת.  
 ג.התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.  
 ד.תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.  
 ה.יתוכנן מרכז מחזור הכולל לפחות את הזרמים הבאים: נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת. מתקני מיחזור שכונתיים ימוקמו בסמוך למבני ציבור/שצ"פים.  
 ו.פסולת: תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: גבס, ברזל, ניילון עץ וכדומה  
 2.טיפול בחומרי חפירה ומילוי  
 א.במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.  
 ב.המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.  
 3.פינוי פסולת בנין ועודפי עפר  
 א.ככל שהפרויקט אינו בצמידות למגורים תשקל גריסת הפסולת הבניין מהריסות בתחום הפרויקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.  
 ב.פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.  
 ג.עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.  
 4.הכניסות לשימושים השונים (מגורים, מסחר) יהיו במקומות נפרדים ומרוחקים זה מזה ככל

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.5**

הניתן.

**דרכים וחניות****6.6**

1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
2. החניות יהיו תת קרקעיות בלבד, בהתאם לתקן התקף, תוך הפרדה בין השימושים השונים.
3. יותרו חניות לאורך הדרכים בהתאם לנספח התנועה.
4. ניתן למקם חניות אופניים גם במחסנים דירתיים הגדולים מ 6 מ"ר, ובמרתפי חניה.
5. לחניות האופניים שימוקמו במרתפי חניה תהיה אפשרות גישה שלא רק מרמפת הגישה למרתפים. במקרה של גישה במעלית, על המעלית להיות בממדים המאפשרים הכנסת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית.

**איכות הסביבה****6.7**

1. אזורר חניונים
  - א. אזורר החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
  - ב. מתקני האזורר מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון. ככל שיקבע בחו"ד היחידה הסביבתית דרישה במרחק גדול יותר, תוטמע הדרישה כתנאי להיתר.
2. קרינה אלקטרומגנטית
  - א. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה, ובתיאום עם היחידה הסביבתית נתניה.
3. צמצום תופעת אי החום העירוני
  - א. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.
4. בנייה ירוקה
  - א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.
  - ב. גג ירוק: בתכניות המשלבות מסחר בקומת קרקע ומעל מגורים: 30% משטח הגג הפנוי יתוכנן כגג ירוק לשימוש הדיירים.
5. אנרגיה מתחדשת
  - א. תתאפשר התקנת מערכות פוטוולטאיות על גגות המבנים, בכפוף להנחיות הועדה המקומית ולהוראות תמ"א 10.
6. איכות הסביבה
  - א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ. העץ יהיה בכיר (מס. 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות
  - ב. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס. 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו במערכת השקיה קבועה.

## 6.7

## איכות הסביבה

ג. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי: באזורי הגינון תידרש הנמכת חניון ב 1.0 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים. התפתחות מלאה של עץ דורשת בית גידול בעומק של 1.2 מ', אך ניתן לקחת בחשבון שחלק מבית הגידול יהיה במילוי מקומי.

ד. חניות לאורחים בתחום תאי השטח יהיו חניות מגוננות ובכל ערוגת גינון יינטעו עץ צל אחד לפחות.

ה. יש לשמור על מידות מינימליות של בתי גידול בכל שטחי התכנית, בית הגידול לעץ יהיה בעומק של לפחות 1.5 מטר נטו מפני הקרקע לאחר הפיתוח ועד הקצה העליון של גג המרתף מעל שכבת האיטום או מעל הקצה העליון של שכבת התשתית. שטח פנים מינימלי של בית הגידול יהיה 8 מ"ר נפח בית הגידול לא יפחת מ- 12 מ"ק לעץ. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה.

בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר הבנייה.

## 7. אקולוגיה

א. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר. התאורה תכוון לזווית חדה, באופן שאינו מאיר אל מחוץ לשטח האתר.

ב. בתאי שטח ביעוד לשצ"פ, התאורה תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי כך שלא תפגע בשטחים טבעיים.

ג. השימוש יהיה בתאורה בעלת הגבלת אלומת אור מטיפוס "full cut of".

ד. יש צורך בטיפול בצמחים הפולשים ושיקום נופי נקודתי בהתאם לדוח אקולוג בשלב הפיתוח.

ה. במידה והקרקע החשופה תימצא מתאימה כמשאב לשיקום נופי, יש להשתמש בה בשטח התכנית.

8. בקומות מבני המגורים מתחת לכניסה הקובעת, לא יותרו שימושי מסחר ותעסוקה אשר הם בעלי השפעת רעש ויצירת מטרדי ריח ואיכות אויר (כגון אולמות אירועים, ברים ומועדונים, סופר) עבור קומות המגורים ממפלס הכניסה הקובעת ומעלה. עבור שימושים עתידיים בקומות יובטחו אמצעים מתאמים לניטור, בקרה ומניעת מטרדים כאמור ויחויבו באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה כתנאי להיתר.

## 6.8

## חשמל

1. מיקום תחנות השנאים יהיה בתחום המגרשי יעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט ובתאום עם חברת החשמל.

2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בקו בניין 0, בלבד שיהיו בתת קרקע. המבנה יוכל לבלוט מפני הקרקע עד לגובה של 1.2 מ' בלבד, בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד לאיכות הסביבה מתוקף חוק הקרינה.

3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים ולקבל את אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.

## 6.8

## חשמל

4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל-לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת החשמל.
5. קווי מ"ג ומ"ג חדשים של חח"י בתחום התב"ע יהיו תת קרקעיים.
6. תותר הקמת עמודי חברת חשמל סופיים ברשת עילית רק מחוץ לגבולות התב"ע.
7. בשטח התב"ע קיימת רשת עילית מתח גבוה חח"י כולל שנאים על עמודי הרשת, חלקם אף נמצאים בתוך שטח המגרשים המיועדים לבניה או בסמיכות למגרשים בחזית, למגרשים אלו תתאפשר מתן היתר בניה רק לאחר פירוק הרשת העילית והקצאת חדר שנאי(במידת הצורך ע"פ הנחיות חברת חשמל) עבור חח"י בתוך המבנים הסמוכים היכן שהרשת העילית אינה מפריעה לבניה.
8. בשלבי הבניה תתאפשר הקמת עמודי חברת חשמל זמניים עם שנאים לצורכי בניה שיפורקו עד סיום הבניה.

## 6.9

## ניהול מי נגר

- א. התכנית חלה באזור רגישות א' ע"פ תמ"א/1. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי תהום ידרש בהכנת נספח הגנה על מי תהום ואישורו על ידי משרד הגנת הסביבה כמצויין בתמ"א/1.
- שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). יתוכננו כמחלחלים לפחות 20% משטחי המגרש. כמו כן, מגרשים ביעוד לשצ"פ יתוכננו ככל האפשר כשטחים חדירי מי נגר, באמצעים שונים ובהתאם למדיניות העירייה התקפה באותה עת.
- ב. יותקנו בתחומי המגרש אמצעים לטיפול בנגר עילי לרבות החדרה, השחייה וטיהור אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש והקלה על מערכות הניקוז.
- ג. כמות מי הגשמים שתטופל תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.
- ד. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום, תהיה ש"ע לכמות מי הגשם, הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ב' לעיל.
- ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
- ו. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.
- ז. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשחייתם.
- השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
- ח. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
  2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.
  - ט. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

## 6.9

## ניהול מי נגר

י.תתאפשר איגום והפנייה של מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות לצורך השקיית וגיטון בתחום הפרויקט ו/או השצ"פים סמוכים.

## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

א.הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם, בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.

ב.שימור עצים, העתקתם או כריתתם עפ"י סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה עפ"י כל דין.

ג.ככל שמסומנים עצים לשימור או העתקה לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.

ד.בתחום התכנית ובתוואי הפיתוח יינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף בעירייה.

ה.באזורים המיועדים לגיטון ישמר מרווח של 1.0 מ' בין תקרת מרתף לפני פיתוח מתוכננים לצורך נטיעת עצים.

ו.התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", "יעודי" עצים לכריתה"

ז."עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. טרם התחלת העבודות יש למנות אגרונום לפיקוח על שימור העצים במהלך העבודות.

ח."עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רשיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.

ט.במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

## 6.11

## אקוסטיקה

א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות, יתוכננו כך שיעמדו בתקני הרעש לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. תדרש בדיקה אקוסטית למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים בבינוני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש.

## 6.12

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 60 מ' מעל פני השטח ומעלה תאום עם רשות התעופה האזרחית, ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים עגורנים וכד') בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לגובה המתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה.

3. ככל שנדרשת הגבהת המבנים- נדרש השלמת תיאום עם משרד הביטחון אשר יעביר את התייחסותו בתוך 30 ימים מקבלת המסמכים.

## 6.13

## תשתיות

ביוב

1. מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לתכנית האב של

## 6.13

## תשתיות

- עיריית נתניה. (פ.מ מפברואר 2004) או גרסה מעודכנת יותר
2. מערכת הביוב בתחום התכנית תתבסס על קווי ביוב משניים בקוטר 200 מ"מ עד 250 מ"מ.
  3. תכנית מפורטת תובא לאישור חברת "מי נתניה (2003) בע"מ".
  4. לא יינתן היתר לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב ציבורי.
  5. יאסר להקים תחנות שאיבה פרטיות לשפכים בבנינים.
  6. יאסר לבנות חדרים שיש בהם מים ושפכים (שירותים, מקלחות, כביסה, מטבח וכו')
  - במפלסים התת-קרקעיים.
  7. תתקיים הפרדה מוחלטת בין ביוב לניקוז.
  8. שמירה על קווי מים קיימים
  - 8.1. יש לבצע מדידות גישוש לאיתור בפועל של קווי הביוב הקיימים ובפרט לקו הסניקה מתחנת השאיבה נת/600, כתנאי למתן היתר בניה.
  - 8.2. אסורה בניה מעל קווי הביוב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי הביוב. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מציר קו הביוב.
  - 8.3. תישמר רצועה נקייה מתשתיות לרבות בנייה, עצים ומתקנים ברוחב 6.0 מ' מעל תוואי קו הסניקה מתחנת השאיבה נת/600. (יש להוסיף הערה זו עבור על אחד מהמגרשים הרלוונטיים)
  9. איכות השפכים המותרים לחיבור למאספים, תהיה בהתאם לקביעה של תאגיד המים והביוב ומט"ש נתניה
  10. קו הסניקה מתחנת השאיבה נת/600 יועתק בתחום שטח התכנית בהתאם למוצג בנספח.
  - ג. מים
  1. אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת המים של עיריית נתניה ותתוכנן בהתאם לנספח המים המצורף לתכנית זו.
  2. שמירה על קווי מים קיימים
  - 2.1. יש לבצע מדידות גישוש לאיתור בפועל של קווי המים הקיימים, כתנאי למתן היתר בניה.
  - 2.2. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מציר קו המים.

## 6.14

## חלוקה ו/ או רישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ובהתאם לנספח האיחוד והחלוקה וטבלת האזיון.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

## 6.15

## הפקעות לצרכי ציבור

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון.
2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף

## 6.15

## הפקעות לצרכי ציבור

188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

3. השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך ברשת הדרכים הארצית יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                     | התנייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | אחוז מימוש 50%               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2        | אחוז מימוש מ- 50% עד ל- 100% | <p>א. בצומת בן גוריון /שמחה ארליך תוספת נתיב ישר מכיוון צפון לדרום ונתיב שמאלה ממזרח לכיוון דרום.</p> <p>ב. הרחבת כיכר בצלאל וכיכר מארק שאגל לדו-נתיבי.</p> <p>ג. בצומת בן צבי/שמחה ארליך תוספת נתיב ישר מכיוון צפון לדרום.</p> <p>ד. בצומת בן צבי/פלוגת מכבי תוספת נתיב ישר מכיוון צפון לדרום ונתיב ישר מדרום לכיוון צפון.</p> |

## 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.