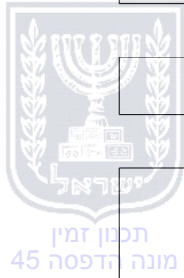


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0511600

נת/מק/553/28/א מתחם ויצמן-סוקולוב, נתניה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במקום קיימת תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. התכנית באה לעדכן תכנית תקפה נת/28/553. התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש פני העיר, חיזוק מרכז העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד מסחר מקומי.

התכנון כולל הריסת מבנים קיימים והקמת שלושה בניינים חדשים המשלבים חזיתות מסחריות ושטחים בנויים לשימוש ציבורי בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/553/28 א מתחם ויצמן-סוקולוב, נתניה

408-0511600

מספר התכנית

7.241 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א(א)2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187125
קואורדינאטה Y	694250

1.5.2 תיאור מקום

מפגש הרחובות ויצמן וסוקולוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	בארי	ג89	
נתניה	בארי	ב89	
נתניה	בארי	א89	
נתניה	סוקולוב	20	
נתניה	סוקולוב	24	
נתניה	סוקולוב	22	
נתניה	סוקולוב	א26	
נתניה	סוקולוב	ב26	
נתניה	שד ויצמן	ג110	
נתניה	שד ויצמן	ד110	
נתניה	שד ויצמן	ב110	
נתניה	שד ויצמן	א110	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8273	מוסדר	חלק	562-564, 574	388
8274	מוסדר	חלק	562-564, 574	557, 578-579

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /3. הוראות תכנית תממ/ 3 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו על תיקוניה וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
24/09/2015	126	7119		שינוי	נת/ 553 /28



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				אלדד לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלדד לב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/04/2019	אלדד לב	16: 50 07/04/2019		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			03/04/2019	יצחק נעים	16: 44 07/04/2019		לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	59	11/04/2019	רון לשם	11: 46 11/04/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	04/04/2019	אורן גבעון	16: 26 07/04/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/04/2019	אלדד לב	16: 41 10/04/2019		לא
מים	רקע	1: 250	1	04/04/2019	אורן גבעון	16: 28 07/04/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	04/04/2019	אורן גבעון	16: 26 07/04/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	7	08/04/2019	דורון לנג	16: 20 10/04/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/04/2019	גור פוכס	16: 25 07/04/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/04/2019	אלדד לב	16: 39 07/04/2019		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
	פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסולדו	32	03-7613632		
	פרטי			החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ	נתניה	הרצל	5	09-7797996		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסולדו	32	03-7613632		
פרטי			החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ	נתניה	הרצל	5	09-7797996		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



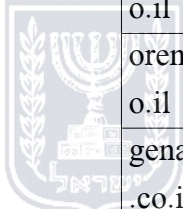
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלדד לב	7635718	זית לב אדריכלים	תל אביב- יפו	דיצה	1	074-7014693		eldad@ztlv.c o.il
	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288		תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		oren@lebel.c o.il
	יועץ כלכלי	גרינברג אולפינר ושות'		גרינברג אולפינר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	genadi@agdo .co.il
	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161		רעננה	סנה משה	8	077-2013207		taliw@new- commons.co m
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151		office@bylaz ar.co.il
אגרונום	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(1)			09-9555282	lang.doron@ gmail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	36			ram@shl.co.i l
שמאי מקרקעין	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16	03-7441156		eacho.naim@ gmail.com
	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		gur@dgsh.co. il

(1) כתובת : ת.ד. 266.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 45



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

מטרות התכנית בהתאם לסעיף 62א(א) 1(2) לחוק התכנון והבנייה:

1. תוספת שטחים להתחדשות עירונית להקמת 3 רבי קומות ושפ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1. תכנית לפינוי בינוי במתחם לפינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א) 1(2).

2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. תוספת יח"ד מ-200 יח"ד במצב מאושר ל-264 יח"ד במצב מוצע.

4. שינוי ייעוד מאיזור מגורים מיוחד, שפ"פ ושצ"פ לאיזור מגורים ד' המונה מבני ציבור (2 כיתות גני ילדים), מסחר בקומת הקרקע, שפ"פ ושצ"פ.

5. קביעת זכויות והוראות בנייה.

6. קביעת מס' קומות מ 17-19 קומות מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני ל 24 קומות מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני.

7. קביעת קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע) ומרחקים בין בניינים.

8. קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר כלי רכב והולכי רגל.

9. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A
שטח ציבורי פתוח	2
שטח פרטי פתוח	1B
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ד'	1A
בלוק ביטול	שטח פרטי פתוח	1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	1B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,526.43	21.08
מגורים	5,529.01	76.35
שצ"פ	186.02	2.57
סה"כ	7,241.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,526.43	21.08
מגורים ד'	4,328.98	59.78
שטח פרטי פתוח	1,200.02	16.57
שטח ציבורי פתוח	186.02	2.57
סה"כ	7,241.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כללי:</p> <p>א. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): חנייה, חדרי שירות, חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים, חדרים לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחייה על מתקניה, חדר-כושר ומועדון דיירים לשימוש כל הדיירים.</p> <p>ב. שימושים מותרים בקומת הכניסה וקומת הגלריה: חנייה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מסחר, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה.</p> <p>ג. שימושים מותרים בקומות העליונות (מעל קומת הכניסה): מגורים, חדרי שירות, חדרים טכניים.</p> <p>ד. ההפרדה בין המסחר, המגורים ומוסדות הציבור תהיה מוחלטת ותכלול כניסות נפרדות. לרבות מחסנים וחדרי אשפה נלווים.</p> <p>ה. נגישות מהמרתף למסחר וגני הילדים תהיה בגרם מדרגות נפרד מזה של המגורים.</p> <p>ו. יותר תכנון חדרים טכניים, חדרים לרווחת הדיירים וחדרי שירות לכוון רחוב בארי.</p> <p>מסחר:</p> <p>א. החזיתות המסחריות יופנו לכיוון רחוב ויצמן, רחוב סוקולוב ולכיוון השפ"פ כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מסחר לא יכלול חנויות להכנת מזון, סופרמרקטים ללא מטרדי רעש כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ב 1992.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי:</p> <p>א. המרחק בין המבנים לא יירד מ-11 מ'.</p> <p>ב. תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים מסחריים, לא ייפחת מ-6 מ'.</p> <p>ד. תותר הקמת גלריה בתחום זה.</p> <p>ה. גובה הפרגולות והקולונדה ההיקפית בקומת הקרקע, לא יעלה מגובה קומת הקרקע. הפרגולות יתוכננו מעל חזיתות מסחריות ומעל כניסות למבואות המבנים, בהמשך למסחר ובהתאמה.</p> <p>ו. שטחי החנייה למגורים יהיו נפרדים משטחי החנייה המוקצים למסחר ומוסדות ציבור.</p> <p>ז. במידת הצורך ולפי תכנון ניתן יהיה להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בנייה, הן עבור המסחר והן עבור גני הילדים.</p> <p>מגורים:</p> <p>א. 20% מסך היחיד הנוספות בתכנית יהיו בשטח שלא עולה על 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). שטח שאר הדירות לא יירד מ-90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ליחידה.</p> <p>ב. בנוסף לטבלת זכויות הבנייה המוקצות, תותר בניית מרפסות ו/או גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה ועד 14 מ"ר ליחידה, על פי התקנות.</p> <p>ג. שטח מחסן ליחידת מגורים לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>ד. לא יותרו דירות גן.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>מוסדות ציבור :</p> <p>א. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים. ב. תותר הקמת 2 כיתות גן. ג. יש להתקין גג/מערכות הגנה מעל חצרות גני הילדים ע"פ תקן. ד. גובה קומת גני הילדים לא תעלה על גובה קומת הקרקע. ה. יש לתכנן גישה נפרדת לגני הילדים מזאת המיועדת למגורים או למסחר. ו. קירוי חצר גן הילדים יותר עד גבול מגרש.</p> <p>מסחר :</p> <p>א. מתקנים טכניים והנדסיים של המסחר ישולבו במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. מרתפים :</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו בקומות המרתף בלבד. ב. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי-גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים ע"פ האמור בנספח הנוף. גובה שכבת האדמה בשטח המיועד לנטיעות על גגות המרתפים לא ייפחת מ-1.5 מ' ולגינון לפחות 1 מ'. ג. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>קווי בנין מעל פני הקרקע :</p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט. ב. הבלטת הפרגולות מעבר לקווי בניין בחזית המסחרית לא תעלה על 3 מ'. ג. תותר הבלטת מרפסות עד ל-40% מקווי בניין קדמיים או עד 2 מ', הקטן מביניהם.</p> <p>במרתפים :</p> <p>א. תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש בתנאי עמידה בסעיף 6.6 לנושא מי נגר עילי ומתן פתרונות לתשתיות העירוניות. ב. גובה פני המרתפים לא יבלוט מגובה פני המדרכה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבניינים יחופו בחומרים הבאים : אבן, שיש, גרניט, פח, פלדה, אלומיניום, בטון אדריכלי, פריקסט, חיפוי עץ או דמוי עץ, קירות מסך. ניתן יהיה להשתמש בכל החומרים או בחלק מהם לחיפוי הבניין. חומרי הגמר יהיו בסטנדרט גבוה. ב. חזיתות מסחריות, כלפי הרחוב תהיינה שקופות. ג. תשמר אחידות חומרים ועיצוב לאורך החזיתות המסחריות לרבות השירות.</p>
ג	<p>שילוט וסימון</p> <p>תכנון ועיצוב שדות השילוט יהיה אחיד בכל מתחם התכנית. יותר שילוט בחזיתות המסחריות ובתחום קומת הקרקע בלבד.</p>

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>גינון ופיתוח וחנייה לשימוש הולכי רגל והציבור בכלל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. פיתוח השצ"פ יהיה בתיאום עם פיתוח שטחי המדרכה והרחבה בין המבנים. ב. לא יותרו גדרות מכל סוג למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או בטחון. ג. תכנון השצ"פ יהיה במפלס המדרכה או נמוך ממנה. ד. בכל שטח השצ"פ יובטחו תאי גידול לשתילת עצים בגובה 1 מ' לפחות. ה. הגבול המפריד בין השצ"פ לשפ"פ יסומן במסגרת פיתוח הקרקע בצורה בולטת לעין.</p>	<p>א</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. גינון, פיתוח, לרבות פרגולות, אזורי ישיבה, סביבות משחק, ריהוט רחוב, תאורה ומתקני הצללה. לא תותר חנייה על קרקעית. ב. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): חניה תת קרקעית, חדרי טכניים, חדרי שנאים, מחסנים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי: א. פיתוח השפ"פ יהיה בתיאום ובהתאמה לפיתוח שטחי הרחבה בין המבנים ובתיאום עם השצ"פ. ב. השפ"פ יהיה נגיש לשימוש הציבור בכל שעות היממה. לא תותר הקמת גדרות. ג. לא יותר בינוי על קרקעי, לרבות מתקני תשתית, להוציא מתקני הצללה ואלמנטים לישיבה כגון ריהוט רחוב ופיתוח נופי. ד. פיתוח השפ"פ יכלול נטיעת עצים לפחות על 25% משטחו. ה. הגבול המפריד בין השצ"פ לשפ"פ יסומן במסגרת פיתוח הקרקע בצורה בולטת לעין.</p>	<p>א</p>
<p>מרתפים</p> <p>א. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטיחות-גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים ע"פ האמור בנספח הנוף. גובה שכבת האדמה בשטח המיועד לנטיעות על גגות המרתפים לא ייפחת מ-1.5 מ'. ב. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p>	<p>ב</p>
<p>קווי בנין במרתפים:</p> <p>א. תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש בתנאי עמידה בסעיף 6.6 לנושא מי נגר עילי ומתן פתרונות לתשתיות העירוניות. ב. גובה פני המרתפים לא יבלוט מגובה פני המדרכה.</p>	<p>ג</p>



4.3	שטח פרטי פתוח
ד	זיקת הנאה א. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי על קרקעי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, בלשכת רשם המקרקעין.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים כמפורט בחוק.
4.4.2	הוראות
א	חלוקה ו/ או רישום חלקה של המדינה בתא שטח 3 (חלקת דרך) יופקע וירשם על שם עיריית נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	90	264	(3) 55	14719		(2) 12113	(1) 28362	4329	1A	מגורים ד'	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	4	27 (4)				4080				1200	1B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
												186	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
												1526	3	דרך מאושרת	דרך מאושרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 250 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, 250 מ"ר לטובת מבני ציבור ו-650 מ"ר שטחי מסחר בקומת הכניסה. בנוסף לשטחים יותרו 400 מ"ר נוספים לטובת קירוי חצרות גני הילדים.
- (2) שטחי השירות כוללים 12,013 מ"ר שטחי שירות עבור מגורים ומרחבים מוגנים לגני הילדים, 100 מ"ר עבור מסחר.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (4) קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומת גג טכני.
- (5) כמופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה****6.1.1 רעש**

א. מערכות מכאניות: בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990

ב. מניעת מפגעי רעש מעירוב שימושים: בכדי לצמצם את מטרדי הרעש הפוטנציאליים בשטח התוכנית מעירוב שימושים יש ליצור הפרדה בין פעילות העסקים במקום (פריקת סחורות, מיקום מחסנים) לבין אגפי המגורים במגדלים.

6.1.2 רוחות: על מנת למנוע מטרדי רוח באזורים בהם צפויה הרוח להתגבר מעל לקריטריון, בשלב היתרי הבנייה, תכלול תכנית הפיתוח למבנים השונים אלמנטים למניעת מטרדי רוח. תכנון האמצעים השונים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, ייעשה בשלב התכנון המפורט, בליווי היועץ הסביבתי.

6.1.3 איכות אוויר: פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. פתחי הפליטה של החניון ימוקמו על גגות המבנים המתוכננים ובמבני המגדלים בגובה הגג, ניתן יהיה לסטות מהנחייה זו באישור המחלקה לאיכות סביבה.

6.1.4 הריסת מבנים:

א. לעת תחילת עבודה ולאחר קבלת היתר בנייה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות המקומית ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.
ב. אסבסט - כתנאי לתחילת עבודות בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להג"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

6.1.5 עירוב שימושים:

א. תכנון להיתר יכלול פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה תהיה במפלס +2 מ' מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש. אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות מתוכננת בקומות המסחריות.
ב. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות לארובה.
ג. במידה ותכנון המבנה לא יכיל ביצוע פיר זה, לא תותר בחלקים המסחריים באותו מבנה פעילות מסחרית הדורשת סילוק אוויר מזוהם.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

6.2.1 כללי:

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. ניתן להוציא היתר לכל מבנה בתכנית, בנפרד. עם זאת, הבקשה להיתר תכלול תכנון מלא של הבנייה בפרויקט, לרבות כלל המבנים, שטחי מסחר וציבור, פיתוח, שילוט הצללות ומטרדי רוח. התכנית תכלול סימוני הריסות ופירוט מדויק של שלביות הפרויקט כולל הריסת המקלט.
- ג. סימון הפרדה בשימושים ובחנייה.
- ד. אישור פקיד היערות.
- ה. אישור רשות שדות התעופה.
- ו. אישור משרד הביטחון.
- ז. הכרזת מתחם פינוי בינוי בתוקף.
- ח. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו קיים עץ מיועד להעתקה או כריתה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי עבור כל עץ שנעקר.

6.2.2 סביבה:

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות של קומות המגורים הגשת חוות דעת ויישום.
- ב. אישור האגף לאיכות הסביבה לעניין בנייה ירוקה, הצללות ומטרדי רוח.

6.2.3 תנועה וחנייה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות והגשת תכנון מפורט של פיתוח המדרכות, החניות הגובלות בתחום המגרש והגישה לחניונים.

6.2.4 ניקוז:

- א. אישור נספח ניקוז.

6.2.5 גני הילדים:

- א. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו חתימה על הסכם להקצאת מעטפת גן ילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תוכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה, בנוסח אשר יוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה או לחילופין המצאת התחייבות היזם לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גן ילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בנוסח שיוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה, ובנוסף לכל אחת מהחלופות הנ"ל רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין ההסכם או ההתחייבות דנן.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, על התחייבות להקצאת שטחים ציבוריים (לרבות הקצאת גני הילדים ו/או הצמדת השפ"פ (חצר גן הילדים) ורישום זיקות הנאה, וזאת עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה ורישום זיקות הנאה.

6.2.6 ניהול ואחזקת מבנים:

- א. הצגת אישור עו"ד או רו"ח של היזם בדבר חתימה על הסכמים למימון הפרשי עלויות אחזקה לדיירים המפונים כנדרש בחוק.

	תנאים למתן היתרי בניה	6.2
	<p>6.2.7 שפ"פ:</p> <p>א. רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר זיקת הנאה בתחום השפ"פ, עד למועד הרישום בפועל של תא שטח B1 לטובת הציבור הרחב. בעת הרישום בפועל תירשם גם זיקת ההנאה לטובת הציבור.</p>	
	תשתיות	6.3
	<p>6.3.1 הוראות כלליות:</p> <p>א. מסמכי הבקשה להיתר יכילו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נקודת ראש שטח לתשתיות השונות 2. מערכות מים 3. מערכות ביוב 4. מערכות ניקוז 5. מערכות גז 6. מערכות פינוי אשפה 7. מערכות חשמל 8. מערכות טלפון ותקשורת 9. כל מערכת נוספת על פי דרישות מהנדס העיר <p>ב. ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות יהיה בכפוף לתיאום העבודות עם אגף שפ"ע.</p>	
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
	<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
	הנחיות מיוחדות	6.5
	<p>א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול").</p>	
	ניקוז	6.6
	<p>חלחול מי נגר: חלחול מי נגר יותר רק באישור מנהל רשות המים. עפ"י תמ"א 34 ב/4 יותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים בשטח התכנית. השטחים החדירים למים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	
	בניה ירוקה	6.7
	<p>היתר הבנייה ילווה בנספח בנייה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281 ו 5282, ואושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. העמדת המבנה כולל בחינת הצללה ומשטר רוחות. ב. התייעלות אנרגטית. ג. בניה משמרת מים. ד. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה מהמקור. ה. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים. ו. הקצאת חנייה לאופניים ואופנועים. ז. נטיעת עצים ושילוב אלמנטים ארכיטקטוניים כגון פרגולה או גגון בולט בכניסה, להפחתת 	

<p>6.7 בניה ירוקה</p>	<p>מטרדי רוח.</p>
<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>טיפול בחומרי חפירה ומילוי: תוצג ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו. יוצג ככל שיידרש פתרון לטיפול בפסולת מתהליך הבנייה (משטחי עץ, קרטונים ניילונים וכו').</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. נספח התנועה מנחה אך מחייב לעניין הכניסות. מיקום סופי של רחבות כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר.</p> <p>ב. בתכנון החנייה תהיה הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למסחר ומוסדות ציבור לאלה המיועדות לדירות המגורים.</p> <p>ג. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה התשמ"ג 1983 על תיקונין.</p> <p>ד. ככל הניתן, יש לתכנן את רמפות הכניסה לחניונים בנסיגה מקו מגרש ליצירת שדה ראיה.</p> <p>ה. לא תותר חנייה עילית למעט חנייה תפעולית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לאכלוס שטחי המסחר יהיה בניית פירי ארובות בהתאם לנדרש ולפי הנחיות איכות הסביבה לנושא המסחר.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס דירות המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת מוסדות הציבור והמסחר הנכללים בבניין בו מיועד אכלוס הדירות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר אכלוס הינו רישום תלצ"ר ו/או מתן ערבות בנקאית לרישום תלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ד. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר הצגת הסכם חתום עם חברת הניהול.</p> <p>ה. קבלת אישור מהנדס העיר, כי מעטפת הגן שנבנתה בהתאם להוראות התוכנית, תואמת את הוראות ההסכם להקמת מעטפת הגן.</p> <p>ו. הצגת אישור רו"ח או עו"ד בדבר הקמת קרן או הצגת בטוחה כספית אחרת, לטובת מימון הפרשי תחזוקה, בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.</p> <p>ז. אישור חתום על ידי הקבלן המבצע מטעם היזם ו/או מטעם מפקח הפרויקט, כי לא בוצעו עבודות אסבסט בפרויקט, וכי ככל ובוצעו, נעשו בהתאם להוראות חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים (אם קיימים), אלא באישור פקיד היערות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 סטיה ניכרת</p> <p>סגירת מרפסות, ביטול המסחר, ביטול מבנה הציבור וניוד שטחי מרפסות למגורים, יהיו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p>	<p>6.13</p>

6.13 פיתוח תשתית	
<p>ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו ניתן יהיה להבטיח ביצוע עבודות תשתיות והפיתוח הדרושות לצורך היתר הבניה לרבות: כבישים, מערכות ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת התשתיות לצורך היתר הבניה, בגבולות המגרש, תהיה על חשבון היזם, וזאת רק בגין העלות היחסית בגין תוספת היחידות על פי תכנית זאת.</p>	

6.14 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	

6.15 הפקות ו/או רישום	
<p>א. התכנית כוללת חלוקה חדשה. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות התכנית החלוקה וטבלת ההקצאה מתוכה, רישום השטחים על שם עיריית נתניה ותפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין. חלקה של המדינה בתא שטח 3 (חלקת דרך) יופקע וירשם על שם עיריית נתניה.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנים שיבנו בתא שטח 1A והמשמשים כחצרות גן הילדים, ירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף לאחר השלמת הבנייה או כחכירה לעירייה לתקופה של 999 שנה על פי תשריט. לא תינתן תעודת גמר לבניין אלא אם הושלמה במקביל בניית השטחים הציבוריים. כמו כן, עד לרישום הבעלות או החכירה כאמור, טרם סיום הבניה, תשאר רשומה הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זכויות מתכלות	אם תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בנייה ראשון, יפקעו זכויות הבנייה מכח תכנית זו ויחולו עליה הזכויות לפי התכנית הראשית. ניתן יהיה להאריך מועד זה כנדרש.

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0511600 שם התוכנית: נת/מק/553/28/א

עורך התוכנית: אלדד לב, זית לב אדריכלים בע"מ תאריך 07.04.2019 חתימה:

ZLV
 זית-לב אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 515611044

חזית דר'	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מס' יחיד	תכנית (%) משטח הא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מגרש/מרבץ (מ"ר)	יעוד
	חזית מז'	חזית מע'						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
6	5	5	19	12 מ'	180	32.5%	564%	11,416	8,420	5,529	מגורים מיוחד + שפ"פ
-	-	-	-	-	180	-	-	-	-	186	שפ"פ
							564%	11,416	8,420	5,715	סה"כ