

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0639799

נת/מק/750/1/2 - מגורים משולב מסחר ומבנה ציבור בדרך הפארק פינת אלונים

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

הפרויקט ממוקם בפינת דרך הפארק התוחמת את חורשת הסרגינטיים ממזרח ורחוב אלונים התוחם את החורשה מכיוון דרום. הרחובות מהווים צירי אורך ורוחב ראשיים במזרח העיר נתניה. בפרויקט מתוכננים שני מבנים, האחד בנין מגורים על גבי קומת מסחר והשני בניין ציבורי. הבינוי הינו המשך לדופן ההיקפית של חורשת הסרגינטיים מרחוב אלונים ומהווה חלק מרצף הבניה על ציר הרוחב. הפרוייקט מייצר רחבה ציבורית המשלבת שירותי מסחר וציבור מול חורשת הסרגינטיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/2/1/750- מגורים משולב מסחר ומבנה ציבור  
בדרך הפארק פינת אלונים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
408-0639799

שטח התכנית  
3.811 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 א (א) (16) א (א) (1), א62 א (א) (4), א62 א (א) (א4), א62 א (א) )  
א62 א (א) (8), א62 א (א) (1) (5)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188965
קואורדינאטה Y	689993

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב דרך הפארק פינת רחוב אלונים

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8731	מוסדר	חלק		19, 37
9090	מוסדר	חלק		59

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 750 / 40	החלפה	תכנית נת/ 750 / 40 על תיקוניה מוחלפת על ידי תכנית זו.	7131	646	22/10/2015



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאור אחירון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאור אחירון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך מיקרו אקלים	11: 06 24/01/2019	רונית טורק	22/05/2018	1		רקע	איכות הסביבה
לא	טבלת זכויות מאושרות	17: 55 06/01/2019	ליאור אחירון	06/01/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	12: 45 21/04/2020	ליאור אחירון	21/04/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 29 03/02/2020	אייל קראוס	03/02/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 34 22/01/2019	ליאור אחירון	21/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מזמור(אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	חולון	(1)		03-9218111		david@azoulay-group.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סוקולוב 77.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מזמור(אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	חולון	(1)		03-9218111		david@azoulay-group.co.il

(1) כתובת: סוקולוב 77.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמ"י		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	02-5456163	02-5484000	

(1) כתובת: דרך בגין.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ליאור אחירון	15921801	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8562020		LIOR@giora gur.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק		ייעוץ סביבתי וניהול פרויקטים - איכות הסביבה ותכנו		(1)		077-5288085		TurkRonit@ gmail.com
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	268	אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	(2)		02-5328814		igor@ekroad s.co.il
מהנדס	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(3)		03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: גבעת עדה רחוב הדגנים 3. מיקוד 3780800.

(2) כתובת: בית הדפוס 22 ירושלים.

(3) כתובת: חומה 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

תוספת יח"ד וזכויות בניה, קווי בניין, שינוי בינוי למבנה מגורים משולב מסחר ולמבנה ציבורי .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור מ 52 ל 62 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק .
2. הגדלת שטחים עיקריים למגורים מ 6000 מ"ר ל 6500 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (16) סעיף קטן (א) (1) לחוק .
3. הגדלת מספר קומות מ 2 קומות מרתף+ קומת קרקע גבוהה כפולה הכוללת קומת ביניים+ קומת פנאי + 10 קומות + קומה טכנית ל - 2 קומות מרתף + קומת קרקע גבוהה מסחרית + 15 קומות מגורים + גג טכני עפ"י סעיף 62א(4)(א) לחוק .
4. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק .
5. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.
6. הגדלת שטחי ציבור שטח עיקרי 750 מ"ר ושטח שירות 350 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (1) 5 לחוק .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1701
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1301
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1701
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1301

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ושטחים לצורכי ציבור	3,811	100
סה"כ	3,811	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	234.03	6.14
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,577.35	93.86
סה"כ	3,811.37	100

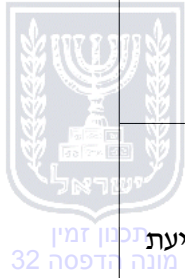
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמפורט בהוראות החוק .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר, שטח למוסד ציבור
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. יותרו 2 מבנים - האחד למגורים ומסחר בקומת הקרקע והשני למבני ציבור .</p> <p>2. מבנה הציבור ימוקם כמבנה עצמאי מצפון לזיקת ההנאה המחברת בין רח' הברבור לרח' דרך הפארק. למבנה הציבורי תוצמד חצר בשטח של 200 מ"ר.</p> <p>3. רוחב זיקת הנאה במעבר הולכי רגל בין הדרך המשולבת ממזרח (רחוב הברבור) וחורשת הסרגינטים ודרך הפארק ממערב לא יפחת מ 5 מ' לפי נספח הבינוי , זיקת הנאה בקולונדה ו/ או גגון עפ"י התשריט .</p> <p>4. חדרי שנאים יותרו בקומת מרתף בלבד.</p> <p>5. ההפרדה בין המסחר, המגורים, ומוסדות הציבור תהייה מוחלטת ותכלול כניסות רגליות במפלס הרחוב נפרדות, לרבות מחסנים וחדרי אשפה נלווים.</p> <p>6. נגישות מהמרתף למסחר ולמבנה ציבור יהיה בנפרד מזה של המגורים.</p> <p>7. חומרי גמר: כלל החזיתות הבנין יחופו בחומרי גמר קשיחים באישור מהנדס העיר.</p> <p>8. מרחק בין בנין הציבור למגדל המגורים לא יקטן מ 10 מ', מוחרג מסעיף זה המסחר בקומת הקרקע כולל הגג.</p> <p>9. מניעת רעש: כל המתקנים אשר מהווים מקור רעש, ימוקמו ויתופעלו באופן שלא יהווה מטרד רעש בלתי סביר כמשמעו בתקנות למניעת (מפגעים) רעש בלתי סביר תש"ן (1970) למשתמשים במבנה זה ולשכנתו.</p> <p>10. במידה ותבנה קומת גלריה למסחר, גובה קומה עד למפלס קומת המגורים לא יעלה על 6.3 מ' ממפלס ה 0.00 של המבנה. במידה ולא תבנה קומת הגלריה יקטן הגובה עד 5 מ' ממפלס ה 0.00 של המבנה.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<b>מגורים</b>
	<p>1. בקומת הקרקע יותרו שימושים: לובי כניסה לבנייני מגורים, מחסנים, חדרים טכניים, פנאי כגון חדרי כושר, מועדון דיירים וכדו'. בקומה ראשונה יותרו שימושים של מגורים, מחסנים ומערכות טכניות.</p> <p>2. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.</p> <p>3. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/ או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבנין ו/או במרפסות השירות, מאחורי מסתור הכביסה.</p> <p>4. בכל מקום בו מתוכנן גינן במפלס קרקע יובטחו תאי גידול לשתילת עצים בגובה 1.0 מ' לפחות.</p> <p>5. תותר בניית 2 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסני דיירים, מתקנים טכניים לשירות המבנה וכיו"ב .</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>6. שטח הדירות הממוצע יהיה כ - 117 מ"ר .</p> <p>7. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות - 12 יח"ד , שטח יח"ד קטנה עד 80 מ"ר כולל ממי"ד.</p> <p>8. גובה קומה יהיה עד 3.20 מ' ברוטו .</p> <p>9. גובה קומת הפנטהאוז תהיה עד 4.20 מ' ברוטו.</p> <p>10. גודל לובי כניסה למגורים לא יפחת מ 80 מ"ר .</p> <p>11. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>12. שטח מחסן פרטי לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד וגובהו יהיה עד 2.40 מ' ברוטו .</p> <p>13. קו בניין קדמי למגורים 4 מ' .</p> <p>14. הכניסה ללובי המגורים תהייה נפרדת מהמסחר.</p> <p>15. לא יותרו סגירת מרפסות ולא ניתן להעביר שטחי מרפסות למגורים.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>מסחר</b></p> <p>1. תהיה הפרדה בין הפונקציות המשמשות למגורים והפונקציות המשמשות למסחר.</p> <p>2. תותר קומת גלריה בגודל של כ -40% משטח החנות, במסגרת שטחי הבניה המותרים.</p> <p>3. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים.</p> <p>4. בחזית המסחר יהיה מעבר מקורה ברוחב כ- 4 מ' המאפשר מעבר ציבורי בזיקת הנאה, לא תותר הקמת גדר או מכשול מכל סוג ע"מ ליצור רצף של חזית מסחרית אחידה.</p> <p>5. קו בנין אפס לקולונדה ו/ או גגון וקו בניין 4 למסחר .</p> <p>6. יותרו חנויות קטנות בלבד עם חזית שקופה לרחוב.</p> <p>7. לא תותר העברת שטחים עיקריים מהמסחר למגורים.</p> <p>8. לא יותרו הצבת מתקנים על גבי הגגות המסחריים.</p> <p>9. פיתוח גג המבנה המסחרי יחוייב בהנמכה של לפחות 1 מ' באזורים המיועדים לנטיעת עצים.</p> <p>10. יש לתת פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר בתוך המבנה בלבד.</p> <p>11. תהיה חובת תכנון חזית מסחרית לרחוב דרך הפארק פינת אלונים .</p> <p>12. יתוכנן פיר ארובה לטיפול במטרדי ריח ואוויר מזוהם מקומות הבנין דרך הבניין כולו. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש. הפיר יתוכנן כך ששיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים. יש לדאוג לגישה פיזית לכל החנויות לפיר האוויר ע"י לאפשר חיבור של מערכת סינון משנית לארובה .</p> <p>13. השילוט יהיה אחיד וחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה, ובתחום קומת הקרקע בלבד .</p> <p>14. מפלס הכניסה למסחר יהיה במפלס המדרכה.</p> <p>15. פיתוח שטח זיקת ההנאה לציבור ייעשה כיחידה אינטגרלית עם המדרכה הציבורית.</p> <p>16. תשמר אחידות חומרים ועיצוב לאורך החזיתות המסחריות לרבות שטחי השירות.</p>	ג
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>מבנה ציבור</b></p> <p>1. יבנה מבנה ציבורי נפרד, צפונית לזיקת ההנאה המחברת בין רח' הברבור לרח' דרך הפארק. המוצמד לו חצר בשטח של 200 מ"ר.</p> <p>2. יותרו שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, מועדון קשישים, ספריה בהתאם לצרכים שיקבעו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. מבנה הציבור ישמש כיחידה עצמאית ללא תלות במבנה המגורים והגישה אליו תהיה נפרדת .</p> <p>4. השטח הציבורי ירשם על שם עיריית נתניה.</p> <p>5. בתת קרקע יוקצה מחסן בגודל 30 מ"ר וחנויות למבנה הציבורי .</p>	ד



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>6. בניית מעטפת מבנה הציבור תהייה ע"ח היזם לשביעות רצון מהייע באופן שלא פוגע בבטיחות המשתמשים.</p> <p>7. העירייה תוכל להשלים את המבנה הציבורי ע"י הוצאת היתר בניה ייעודי למבנה הציבור.</p> <p>8. שלביות הוצאת היתר כמפורט בסעיף 7.1.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו ביחידה נפרדת.</p> <p>ב. עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתפים יהיה לפחות 40 ס"מ אולם במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ג. במרתף מתחת לכניסה הקובעת לבניין יותרו: חניה, חדר אשפה, מתקנים טכניים, חדרי טרפו ומחסנים.</p>	ה
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. 15% לפחות משטחי המגרש יהיו מחלחלים ללא מתקנים טכניים .</p> <p>ב. לפחות 25% משטח המגרש כולו יוקצה לגינון .</p>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (3)						(1)		350	750	3577	1301	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
אחורי (3)						(1)		3600 (5)	7524 (4)	3577	1301	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						(1)		600 (7)	750	3577	1301	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						(1)	7000	4550 (5)	9024	3577	1301	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
										234	1701	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות התת קרקעיים של כלל השימושים יחד הינם 7000 מ"ר..

(2) + גג טכני.

(3) עפ"י תשריט, קו בנין תת קרקעי למרתפים וחדרי שנאים 0 בתנאי עמידה ב 15% חלחול טבעי ללא מתקנים טכניים..

(4) 6500 מ"ר למגורים+400 לפנאי + 624 מ"ר למרפסות מקורות..

(5) ניתן להעביר שטחי שירות מהמסחר למגורים בלבד מבלי לשנות את סך כל שטחי השירות המותרים..

(6) קומת קרקע גבוהה+ 15 קומות מגורים+ גג טכני . גובהו של הגג הטכני ייקבע במסגרת בקשה להיתר בניה לפי הנחיות מרחביות..

(7) כולל שטח הקולונדה המקורה / או גגון , ניתן להעביר שטחי שירות מהמסחר למגורים בלבד מבלי לשנות את סך כל שטחי השירות המותרים..

(8) יותר מסחר בקומת הקרקע ולו גריה עד 40% במסגרת שטחי הבניה המותרים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>א. תקן החניה בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.          ב. מס' החניות הסופי הנדרש עבור מבנה הציבור יקבע בהתאם לשימוש שיוגש בבקשה להיתר.          ג. לא תותר חניה עילית.          ד. חניות תפעוליות יהיו בתת קרקע.          ה. יש ליצור הפרדה פיזית בין החניון למגורים ובין החניון למסחר ומבנה הציבור ע"י הצבת מחסומי הפרדה.          ו. במקום בו יידרשו חניות נכים לרכב גבוה במרתף, גובה המרתף יותאם לרכב גבוה מינימום 2.45 מ'.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה, תקן ישראלי לבניה ירוקה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. חדרי שנאים יותר בקומת מרתף בלבד.          2. תאורה:          א. תאורת הבניין לא תופנה לחורשת הסרג'נטים הסמוכה, למניעת סינוור וזיהום אוויר.          ב. בעת הגשת ההיתר תוגש תכנית תאורת חוץ שתאושר ע"י האקולוג העירוני. לצורך כך יש להגיש מיפוי פוטומטרי הבוחן זליגת אור לשטחי חורשת הסרג'נטים.          3. תנאי להיתר בניה: אישור אגף איכות סביבה ואישור אקולוג עירוני.          4. תתוכנן הפרדה בין חדרי אצירת פסולת וחדרי תפעול של השימושים השונים.          5. לא יותר מסחר הגורם לרעש, מטרדי ריח שהארוכה לא נותנת להם מענה ומטרדים סביבתיים אחרים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח:          א. 15% לפחות משטחי המגרש יהיו מחלחלים באופן טבעי.          ב. לפחות 25% משטח המגרש כולו יוקצה לגינון.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנית חלה באיזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב'4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). יתוכננו כמחלחלים לפחות 15% משטח המגרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. ביטול המסחר, חזיתות מסחריות והפחתת שטח המסחר מתחת ל 600 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטח שירות יהיו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.          ב. המרת שטחי מרפסות למגורים יהיו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.          ג. תוספת יח"ד תחשב סטייה ניכרת.          ד. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שרותי פנאי למגורים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות</p>	<p><b>6.7</b></p>



<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>התעופה האזרחית.                  ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>א. השטחים המיועדים למבנה ציבורי, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף לאחר השלמת הבניה או כחכירה לעירייה לתקופה של 999 שנה על פי תשריט. עד לרישום הבעלות או החכירה כאמור, טרם סיום הבניה תישאר רשומה הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה הכולל את התחזוקה לכלל השטחים. בכל השטחים גם שטחי החצר, המדרכות שבתחומי זיקות ההנאה להולכי רגל, לרבות מרתפי חניה.                  ב. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים והצמדת מחסנים ליחיד וליחידות המסחר.                  ג. סיום פיתוח וביצוע זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש.                  ד. הרמפה המשותפת תירשם כרכוש משותף לכלל הבעלים ולא תוצמד.                  ה. רישום זיקת ההנאה להולכי הרגל ברשם המקרקעין.                  ו. מתן אכלוס למבנה המגורים יכלול את המסחר לרבות פיר אוורור עפ"י היתר הבניה, ואישור השלמת בניית מעטפת מבנה הציבור שתהייה ע"ח היזם והעברתה לעיריית נתניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:                  * למעט הגשת היתר לחפירה ודיפון.                  א. יש להגיש תכנית תאורת חוף שתאושר ע"י האקולוג העירוני. לצורך כך יש להגיש מיפוי פוטומטרי הבוחן זליגת אור לשטחי חורשת האקליפטוסים.                  ב. אישור מחלקת איכות הסביבה ואישור אקולוג עירוני.                  ג. הבקשה להיתר תכלול לכל הפחות 600 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטח שירות של המסחר.                  ד. הבקשה להיתר תכלול את פיר הארובה המרכזי מקומת המסחר דרך הבניין כולו כמתואר בסעיף 4.2.2 ללא תלות בשימושים המבוקשים.                  ה. הבקשה להיתר בניה תכלול פיתוח שטח.                  ו. תנאי להיתר בניה למרתף החניה הוצאת היתר בניה למעטפת מבנה הציבור או הגשת בקשה להיתר שתכלול את כל המבנים.                  ז. בקשה להיתר תכלול תכנון מלא של בניין המגורים והמסחר, מעטפת מבנה הציבור לרבות המרתפים הכוללים את כל השטחים המיועדים לציבור, פיתוח, שילוט, הצללה ומטרדי רוחות.                  ח. חתימה על הסכם עם עיריית נתניה לבניית המעטפת לרבות החניות, המחסן, החצר והצמדתם. ולהקצאת המבנה הציבורי אשר יירשם על שם עיריית נתניה על דרך רישום יחידה בבית משותף עם חניות, מחסן וחצר מוצמדים.                  ט. רישום הערת אזהרה להבטחת קיום הוראות ההסכם עם עיריית נתניה.                  י. ההסכם ילווה בייפוי כח בלתי חוזר בשם הדיירים לחתימה על היתר לבניה של מבנה הציבור הכולל שטחים עיליים ותת קרקעיים ע"פ תכנית זו.                   תנאים למתן היתר/ בקרת תכן:                  * למעט הגשת היתר לחפירה ודיפון.</p>	<p><b>6.10</b></p>

<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. אישור רת"א ומשרד הביטחון .</p> <p>ב. סימון פיר הארובה למסחר בתכנית.</p> <p>ג. אישור מחלקת איכות הסביבה לרבות בנושא בניה ירוקה.</p> <p>ד. רישום הערת אזהרה בגין זיקות הנאה למעבר הולכי רגל .</p>

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו ניתן יהיה להבטיח ביצוע עבודות תשתיות והפיתוח הדרושות לצורך היתר לרבות: כבישים, מערכות ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיוצ"ב.</p>

<b>6.12</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>
	<p>א. השטח המסומן כזיקת הנאה ישרת הולכי רגל למעבר בין הדרך המשולבת ממזרח (רחוב הברבור) לחורשת הסרג'ינטים ממערב ולמעבר הולכי רגל בקולונדה ו/ או גגון המסחר לאורך רחובות דרך הפארק ואלונים.</p> <p>ב. לא תותר כל בנייה בשטח זה בקומת הקרקע לרבות גדרות, תותר קירוי של זיקת הנאה בחזית המסחר בשילוב עמודים.</p> <p>ג. יותרו פיתוח גנני ונופי באיזור זה בתנאי שיותר שטח פנוי מכל מכשול למעבר הולכי רגל, פיתוח שטח זיקת ההנאה הגובלת במדרכה ציבורית יתוכנן כיחידה אינטגרלית.</p> <p>ד. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי על קרקעי לכלל הציבור ברשם המקרקעין.</p> <p>ה. זיקת ההנאה תפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל ותשמש למעבר הולכי רגל. השטח יפותח ע"י היזם ועל חשבונו.</p>

<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>א. ככל שתידרש לצרוך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ 100,000 מ"ר עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי עפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות להקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - הוצאת היתר הכולל את בניין המגורים והמסחר ומעטפת מבנה הציבור. הוצאת תעודת גמר אחת הכוללת את בניין	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	המגורים והמסחר ומעטפת מבנה הציבור.	
2	שלב ב': היתר נפרד להשלמת בניית המבנה הציבורי ע"י העירייה ועל חשבונה.	

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32