

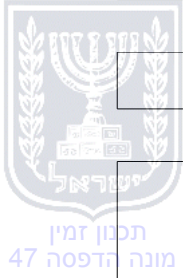
הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0702787

נת/מק/1010/א - תוספת יח"ד ושינוי לבינוי

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את הבינוי לעומת הקבוע בתמ"ל 1010 על ידי צמצום מספר הבניינים לחמישה, הגבהתם, הקטנת התכסית ותוספת יחידות דיור לשם שיפור התכנון ויצירת תמהיל דירות התואם את אוכלוסיית היעד של " מחיר למשתכן ".



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

נת/מק/1010/א - תוספת יח"ד ושינוי לבינוי

408-0702787

מספר התכנית

10.480 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א))
 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186732
קואורדינאטה Y	695263

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - גבול מוניציפלי עם מושב חבצלת השרון.
 מדרום וממזרח - בתים קיימים של שכונת עין התכלת.
 ממערב - בית מלון בלו ביי וחוף הים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה			

שכונה עין התכלת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק		35-36, 292

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/1010	105,100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עמק חפר



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמל/ 1010	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1010 ממשיכות לחול.	7505	5998	15/05/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכס קרצמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכס קרצמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח איכות הסביבה	10: 02 12/12/2019	שפר לשם	12/12/2019	161		מנחה	איכות הסביבה
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	10: 00 04/04/2019	אלכס קרצמן	03/04/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי: העמדת הבניינים, מספר קומות כניסות ויציאות יהיה מחייב	17: 21 09/12/2019	אלכס קרצמן	09/12/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה: מיקום הכניסות והרמפה יהיה מחייב	11: 45 09/12/2019	אריה פלנר	09/12/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 02 12/02/2019	אלכס קרצמן	04/10/2018	1	1: 5000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אלכס קרצמן	84592		נתניה	נתן יונתן	22	052-3313193		kerzarch@ mail.com
יועץ איכות הסביבה	יועץ סביבתי	שפר לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvi sion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד		570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@data map.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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, שטחים ושינוי לבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
2. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. תוספת שטחי שרות עבור ממ"דים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(4) לחוק.
5. תוספת שטחים עבור מרפסות עפ"י סעיף 62א(א)(16) לחוק.
6. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1105, 1100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1105, 1100
חזית מסחרית	מגורים ד'	1105, 1100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	10,480	100
סה"כ	10,480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	10,455.03	100
סה"כ	10,455.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור המשמשת למגורים וחדרים ומתקנים טכניים, מחסנים פרטיים קומתיים.</p> <p>2. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים):</p> <p>א. שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים, לכלל דיירים ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רשום המקרקעין.</p> <p>ב. מקומות חניה, מחסנים פרטיים, חדרים ומתקנים טכניים לרבות חדר שניים.</p> <p>3. שימושים משותפים נלווים למגורים במבנה הדרום מזרחי בתא שטח 1100 יתוכננו במפלס קומת הכניסה, במידה ושטח זה לא יספיק יתאפשר תכנון בקומה מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים)</p> <p>4. שימושים מותרים במגורים עם חזית מסחרית (תאי שטח, 1100, 1105)</p> <p>שימושים בקומת הקרקע: למסחר קמעונאי, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ומסעדות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי למסחר:</p> <p>1. הקמת החזית המסחרית תהא בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. פתרון בינוי יחייב הפרדה לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים למגורים ולמסחר.</p> <p>3. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ומערכות סניטריות ופינוי אשפה.</p> <p>4. כניסות להולכי רגל ורכב למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים המסחריים.</p> <p>5. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת קומה אחת למסחר מעל הקרקע בגובה עד 6.8 מטרים.</p> <p>7. לאורך החזיתות המסחריות יוקמו קולונדות, רוחב הקולונדות לא יפחת מ 4-מ' וגובהם לא יפחת מ 4.5-מ'</p> <p>8. שטחים לקולונדה ומסחר כמפורט בטבלה בסעיף 5 - לא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים.</p> <p>9. חזיתות המסחר קולונדות יהיו רציפות פרט למעבר הציבורי במיקום כמסומן בנספח הבינוי וברוחב שלא יקטן מ 5 מ'. הוועדה המקומית תשקול הרחבת הפתח כלפי שטח זיקת ההנה שמדרום למבנים C ו D המסחריים.</p> <p>10. על גבי גגות מסחריים תתוכנן פיתוח גנני ושימושים נוספים, המשרתים את דיירי המבנים הגובלים "עפ"י הוראות סעיף 6.1 עיצוב פיתוח ובינוי."</p> <p>11. בתא שטח 1105 כלפי רחוב המלכים תתוכנן רחבה ברוחב של 4 מ'. מפלס הרחבה יהיה כמפלס המדרכה ולא יותר גידור בה.</p> <p>12. החזיתות של המסחר כלפי כביש מס' 1 וכלפי שטח זכות המעבר לא יהיו אטומות.</p> <p>13. במבנים בהם קיים שילוב של מסחר בקומת הקרקע מתחת למבנה המגורים:</p> <p>א. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארוכה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. שטח הפיר, מיקומו וגובהו יקבעו בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ואישורם כתנאי לקליטת בקשה להיתר.</p> <p>ב. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>מערכות סינון משניות לארובה. ג. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי למגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד). 2. במגורים עם חזית מסחרית גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 6.8 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו. 3. במגורים ללא חזית מסחרית (תא שטח 1100, מבנה דרום מזרחי E) גובה ברוטו של קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'. 4. קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתישמר תכסית מרבית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%. 5. כללי - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא יח"ד קטנות) 110 מ"ר לא כולל גזוזטראות/מרפסות. 6. יותרו שימושים נלווים למגורים בהיקפים הבאים : 7. שטחים משותפים (מועדון דיירים) - עד 4 מ' לכל יח"ד אולם לא יפחת מ- 75 מ"ר לבניין. 8. מרחק בין שני בנינים נפרדים לא יפחת מ 10-מ'. 9. צוברי הגז ימוקמו באופן שלא יצור מגבלות כלפי שטח זיקת ההנאה. 10. ביטול גזוזטראות/מרפסות פתוחות על ידי סגירתן תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. 11. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ', יותר להגיע עד 5.0 מ' בקומת המגורים האחרונה ובקומת גג טכני. 12. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלית של המבנה ולא יבלטו מחזיתות. 13. גובה מפלסי הכניסה (ה-0.00) של המבנים יאושר בשלב הגשת תכנית להיתר בניה עפ"י תכנון סופי של מערכת הכבישים. 14. חדר שנאיים ימוקם בתת הקרקע בלבד. 15. מרחק מינימלי למיקום מבנה המגורים המערבי במגרש 1105 כלפי רח' המלכים 21.50 מ' כמסומן בנספח הבינוי 16. בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים לטובת כל הבניין לרבות חדר על הגג שהכניסה אליו תהא מתוך הדירה בלבד, לא יותרו מגורים אחרים או כל שימוש אחר לטובת מגורים .
ג	<p>גגות תותר יצאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד מסה"כ השטח הכולל המותר למגורים ובמסגרת סה"כ הקומות המאושרות על פי נספח הבינוי.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחצר המשותפת יותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים בהתאם לניהול מי נגר בהוראות נוספות.



מגורים ד'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2)	(2)	38.12	(1) 249	50	22209		11932	24230	6532	1100	מגורים ד'	מגורים ד'
(7)	(7)	(7)	(7)		(6)							(5) 250	(5) 500		1100	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(8)	(8)	38.52	(1) 152	50	13416		7242	14610	3946	1105	מגורים ד'	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(3)		(6)							(5) 250	(5) 500		1105	מסחר	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1100	(4) 3612
מגורים ד'	מסחר	1100	
מגורים ד'	מגורים ד'	1105	(4) 2202
מגורים ד'	מסחר	1105	

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטח עיקרי מחושב לפי 110 מ"ר ליח"ד בממוצע + 150 מ"ר למועדון דיירים לבניין
- ניתן להעביר את השטח המיועד למועדון דיירים לתת קרקעי
- שטח מועדון דיירים לא יפחת מ-75 מ"ר לבניין מתוך סה"כ שטח עיקרי המותר
- ניתן לנייד שטחי שרות תת קרקעיים לשטחי שרות עיליים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד עד 6 יח"ד ממגרש למגרש כולל השטחים בהתאם ובתנאי שגובה הבניין לא משתנה בהתאם לבינוי.

(2) גובה מבנה C (מערבי) 77.60 מ', 20 קומות + קומת גג מעל קומה מסחרית. גובה מבנה D (צפוני) 93.60 מ', 25 קומות + קומת גג מעל קומה מסחרית. גובה מבנה E (מזרחי) 68.40 מ', 18 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה.

(3) עפ"י תשריט והוראות סעיף 4.

(4) 15 מ"ר לכל יח"ד קיימות ו 12 מ"ר לכל יח"ד נוספות עבור מרפסת/גזוזטרה. לא ניתן לנייד שטח זה למגורים.

(5) יותר ניוד של עד 10% משטח המסחר, ממגרש למגרש ובתנאי שיוגשו הגשות להיתר בד ובד למגרש 1100 ו 1105, וזאת כדי להבטיח רצף של חזית מסחרית לאורך כביש מס' 1 משני צידיו (על פי נספח הבינוי).

(6) כמפורט בנספח הבינוי.

(7) עפ"י תשריט והוראות סעיף 4

(8) גובה מבנה A (מערבי) 64.80 מ', 16 קומות + קומת גג מעל קומה מסחרית. גובה מבנה B (צפוני) 93.60 מ', 25 קומות + קומת גג מעל קומה מסחרית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות


6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

1. עיצוב אדריכלי
 - א. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין
 - ב. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו.
 - ג. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו בסטנדרט גבוה מחומרים קשיחים ועמידים.
 - ד. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים ימוקמו בנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית הרחוב, ישולבו באופן אינטגרלי ויוסתרו.
2. הנחיות בינוי לגגות:
 - א. גגות מסחר יגוננו בשטח שלפחות 30% משטח הגג.
 - ב. תישמר רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב ולכיכר עפ"י הנחיות ופרט בתכנית הבינוי ב/1010.
 3. דירות גג:
 - א. הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין.
 - ב. במרפסת גג ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מבניהם.
 4. מרתפים:
 - א. המרתפים לא יבלטו מעל 1.2 מ' גובה ממפלס המדרכה בקו גבול המגרש בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש.
 - ב. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים על גבי גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ 2-מ"ק ועומקו לא יפחת מ 1.0- מ'.
 5. גזוזטראות:
 - א. ניתן יהיה להבליט גזוזטראות כאמור בתקנות התכנון והבנייה עד 1.5-מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.
 6. חזיתות מסחריות:
 - א. פרטי הקולונדות יהיו רציפים ואחידים בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. ריצוף שטחי הקולונדה יעוצבו כהמשך הריצוף של המדרכה.
 7. גגות המסחר:
 - א. גגות המסחר מהוות חזית חמישית ויקבלו מראה עיצובי בהתאם לעיצוב המבנים והנחיות תכנית בינוי ב/1010.
 - ב. גגות המסחר מהוות שטח ציבורי רב פונקציונלי, המשרת את הדיירים של הבניינים.
 - ג. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים ימוקמו בנסיגה של 2 מ' מהחזית המסחרית, ישולבו באופן אינטגרלי ויוסתרו.
 - ד. גגות המסחר יגוננו בשטח של לפחות 30% משטח הגג.
 - ה. תישמר רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב ולכיכר עפ"י הנחיות בתכנית הבינוי ב/1010.
 - ו. בגג המסחר יותרו שימושים לרווחת דיירי הבניין כגון ברכת שחיה ושטחים משותפים אחרים כמו כן יותרו דירות גג עם הצמדה של גינות כל עוד יותרו לפחות 30% גינון/ריצוף ציבורי (כולל



<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>שטח לברכת שחיה) עם אפשרות לגישה וטיפול מתוך גרעין הבניין .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 על תיקוניהם. 2. הכניסות והיציאות לחלקות יהיו בהתאם למסומן בנספח התנועה. 3. מספר סופי של החניות ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר בהתאם לשימושים ושטחם. 4. מיקום הכניסות והרמפה יהיה מחייב על פי נספח התנועה. 5. מיקום הכניסות לכלי הרכב יהיה מהרחוב על פי נספח תנועה . 6. כל מקומות החניה הפרטיים הצמודים לדירות יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש. 7. רחבות כיבוי אש שאינן בתחום המיסעה ו/או המדרכה, יבוצעו בסוג ריצוף המאפשר לחלול מים. 8. לא תותר כניסה של כלי רכב לחלקות מרחוב כביש מספר 1 (לפי נספח תנועה)) 9. תשמר הפרדה פיזית בין החניות למגורים לבין חניות לשימושים השונים. 10. חניות נכים לא יוצמדו לאף יחיד הן ירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הזכות בנכס. 11. בתחום מגרשי המגורים יש להוסיף מקומות חניה בהיקף של 10% ממספר יחידות הדיור במגרש עבור אורחים. מקומות חניה אלו ירשמו כרכוש משותף ולא יוצמדו לדירות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281, או כל תקן אחר שיחול בזמן הגשת הבקשה להיתר, בהתאם למדיניות העירונית התקפה לאותה עת, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. כללי : א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז. הפרטים והמפרטים יוגדרו כך ששטחי איגום המים יתנקזו בתוך 48-72 שעות לכל היותר. ב. עומק שטחי ניהול הנגר לא יעלה על 30 ס"מ הן משיקולי בטיחות והן משיקולים סביבתיים ותחזוקתיים. ג. בשלב היתר הבניה תבחן האפשרות לשילוב ניהול נגר גם ברחובות בהתאם למסקנות דו"ח ניהול מי נגר עילי. ד. במגרש 1100 - יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ה. במגרש 1105 - ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש . כל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית . 2. המבנה הבודד וחצרות מגרשים : א. המרזבים למי הגגות יופנו לחצרות הפנימיות, אל השטחים המגוננים, או לאלמנטי שימור וויסות נגר אקוויולנטיים. לדוגמה מכלי איסוף נגר, שמהם ישאבו המים להשקיה, או למערכת הניקוז, בצורה מווסתת. המרזבים לא יופנו אל משטחים שאינם חדירים כגון: הכבישים שסביב</p>	<p>6.4</p>

ניהול מי נגר	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>מגרש הבית. עודפי מי הנגר שלא הוחדרו, יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. החדרת מי נגר בחצרות הבתים, מותנית באישור יועץ הביסוס של המבנים.</p> <p>ג. חישוב השטחים הפנויים כאמור, יהיה משטח המגרש כולל שטחים פתוחים משותפים ושטחים פרטיים פתוחים.</p> <p>ד. בכלל השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה שימוש במתקנים שונים לניצול והשתית מי נגר.</p> <p>ה. רום 0.00 של הבניין יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום הכביש.</p> <p>3. עודפי מי הנגר:</p> <p>א. עודפי מי הנגר יופנו לנקז עין התכלת.</p> <p>ב. עודפים אשר לא יופנו לנקז עין התכלת יופנו למתקן חלחול תת קרקעי ראה סעיף 6.4 בנספח לתכנית תמ"ל 1010 ניהול נגר עילי.</p>

סטיה ניכרת	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>1. ביטול חזית מסחרית קולונדה ו/או ריכוז שטחי המסחר בבניין אחד ייחשבו כשינוי לאופי התכנית ויחשבו כסטיה ניכרת לה. לא תותר המרת שטחי מסחר לכל שימוש אחר.</p> <p>2. המרת שטח גזוזטראות/מרפסות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטיה ניכרת.</p> <p>3. דירות גן יחשבו כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הקטנת השטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. תוספת של קומות ו/או שינוי בגובה המבנים יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. פיתוח בתא שטח 1100 יהיה כמפורט בנספח הבינוי לתכנית. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>7. לא תותר הפניית חצרות משק/חניות/תפעול לכיוון החזיתות המסחריים (דרך מס' 1) ולכיוון רח' המלכים.</p> <p>8. לא יותרו דירות בקומת המסחר ו/או הקרקע ו/או בקומת הכניסה הקובעת למגורים.</p> <p>9. לא תותר כניסה לרכבים מדרך מס' 1.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>א. תכנית זו אינה משנה את תנאי למתן היתר בניה הקבוע בסעיף 6.5, ס"ק ב', לתמל/1010. לאחר מימוש 450 יחידות דיור ו-412 יחידות הדיור המוגן (סה"כ 862 יח"ד) בכל שטח תמל/1010, לא יופקו היתרי בניה בשטחה של תכנית זו אלא בכפוף לתחילת ביצועו של כביש עוקף חבצלת במתכונת של נתיב לכל כיוון, או בתחילת ביצועו של כביש אחר, אשר יחבר את השכונה למחלף חבצלת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה מותנה באישור האגף לאיכות הסביבה לעניין מיקומו, שטחו וגובהו של פיר מרכזי למעבר ארוכה בכל מגרש (עפ"י הוראות סעיף 4).</p> <p>ד. מטרדי ריח בשלב ההיתר יש להציג אמצעים לפליטת אוורור מקומת המסחר בגג המבנים וללא תלות במסחר המבוקש בעת הבקשה להיתר לאישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. פסולת - היתר הבנייה לשימושים מסחריים (בעיקר לבתי אוכל) יכלול פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים ופתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.</p> <p>ו. ביצוע מערכות הביוב הנדרשות למתחם שאליו מתייחס ההיתר.</p>

תנאים למתן היתרי בניה

ז. מזעור מפגעי רעש.

ח. תכנית הפיתוח

הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שתציג את כל מגרש מס 1100 ותכלול את הנושאים הבאים: הטיפול בשטח ובכלל זה את העדר הגידור וחציצה בין שטח זכות המעבר לבין שטח מגרש מבנה המגורים (הדרומי הגובל בשכונת עין התכלת ובכביש מס 2). מעקות בטיחות יותרו באזורים בהם הדבר נדרש בשל הפרשי גבהים ויטופלו באופן גנני ככל הניתן. בתכנית הפיתוח יוצג הממשק עם רחוב הביכורים ללא חומות או חייץ כלפי הרחוב ככל הניתן. הגישה לשטח זכות המעבר מרחוב הביכורים תותאם לגישת אנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנות הנגישות ולפי כל דין.

ט. רוחות - היתר הבניה ייתן מענה לנושא פתרונות לאזורים המוגדרים במסמך הסביבתי ע"י הגשת דוח רוחות מעודכן לרבות גגות מסחריים אשר ישמשו את הדיירים.

י. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי

1. הנספח יבחן את ההשפעה האקוסטית עבור הבניינים הקיימים, סמוך לגבולה הדרומי של התכנית ולאורך ציר הכניסה החדש לשכונה.

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

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

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

5. תנאי להיתר בניה לשימושים רגישים (מגורים) לאורך דרך הגישה לשכונה מדרך 1 יהיה הכנת נספח אקוסטי הבוחן את ההשפעה האקוסטית על השימושים במבנה.

6. הנספח יתייחס למכלול ההיבטים האקוסטיים הפוטנציאליים, ובפרט לרעש הצפוי מתנועת כלי רכב. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות להפחתת הרעש במבנים בדירות, לפי העניין וצורך.

י. תנאים נוספים:

1. תנאים בהיתר יהיה מתן תעודף בשיווק של 67 יחידות דיור לכל הפחות מתוך סך כל יחידות הדיור המאושרים במגרשים 1100 ו 1105-1101 (401 יחידות דיור), בין מסלול "מחיר למשתכן" ובין מסלול "שוק חופשי", "ל"חסרי דיור" או "משפרי דיור" תושבי העיר נתניה.

2. תושב עיר נתניה יחשב מי שמקום מגוריו הקבוע בשלוש שנים האחרונות שקדמו לרכישת הדירה או בארבע שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד רכישת הדירה, בתחום שיפוטה של העיר נתניה (במקרה של רכישה על-ידי בני הזוג יענה על הגדרת "תושב העיר נתניה").

3. רישום הערת אזהרה לעניין זיקות ההנאה כמסומן בתשריט בלשכת רשם המקרקעין.

4. גג קומת המסחר יאושר ע"י מחלקת עיצוב ובינוי לעניין פיתוח הגג, תמהיל השטחים הציבוריים והפרטיים.

תנאים לתחילת העבודה:

תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש רישום של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) תשע"ב/ 2011.

אסבסט:

בטרם יבוצעו כל פעולות בקרקע יבוצעו פעולות הבאות:

1. סריקה של השטח לאיתור אסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה. ממצאי הסקר יועברו לידי האגף לאיכות הסביבה העירוני להמשך הנחיות.

2. יבוצע סקר לאיתור אסבסט בתת הקרקע במס' מוקדים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאמצעות קבלן אסבסט מורשה. ממצאי הסקר יועברו לידי האגף לאיכות הסביבה העירוני להמשך הנחיות.

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>3. לא תבוצע כל פעולה בשטח בטרם יועבר אישור אגף איכות הסביבה לנושא אסבסט.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>א. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שאנים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות ביקורות, קירות תומכים וכד', עם הגימור זהה לבניין/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>ג. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז.</p> <p>ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p>	<p>6.7</p>
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח יתואמו עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה, בזמן הבניה, יועברו לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לעבודות החפירה ו/או ההקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.</p> <p>2. עבודות עפר ייעשו אך ורק בתוך רצועת העבודה המאושרת שתסומן לפני ביצוע העבודה.</p> <p>3. לא תותר שפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח רצועת העבודה.</p> <p>4. שטח החורשה לשימור יסומן ויגודר בגדר איסכורית בגובה 2 מטר ולא יתאפשר מעבר צמ"ח ועבודה בתחומו.</p> <p>5. לא תושלך פסולת בנייה, חומרי בנייה, מערומי עפר וכיו"ב, מחוץ לתחום העבודות.</p> <p>6. לא תורשה תנועה של כלי רכב כבדים אלא על הדרכים המוסדרות באתר העבודות.</p> <p>7. עודפי עפר ופסולת הבנייה מגבולות התכנית יפונו לאתר פינוי מאושר על-ידי משרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. גריסת חומר לצרכי ויסות ומחזור בתחום התכנית תבוצע במסגרת התנאים להיתר בנייה.</p> <p>9. הפחתת אבק - בעת עבודות ההקמה יינקטו אמצעים להפחתת אבק מאתרי בניה ומדרכי הגישה כמפורט בנספח הסביבה ובתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>10. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעילי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס.</p> <p>11. פסולת בנייה: תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות הסביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון, עץ וכדומה.</p>	<p>6.9</p>

תנאים למתן תעודת גמר	6.10
<p>א. תנאי לקבלת תעודת גמר (אכלוס) יהיה הצגת הסכמי רכישה ואישורים מתאימים ממרשם האוכלוסין והעתק מש"ח או אישור עו"ד (בעניין היותם של הרוכשים "חסרי דיור" או "משפרי דיור" על פי הצהרתם), של 67 יחידות דיור על ידי תושבי העיר נתניה חסרי דיור ומשפרי דיור כאמור.</p> <p>ב. ככל שלא ימכרו 67 יחידות כאמור עובר לקבלת תעודת הגמר. תתאפשר קבלת תעודת גמר (אכלוס) בתנאי רישום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה עם מי שאינו לתושב העיר חסר דיור או משפר דיור בגין מספר יחידות הדיור שלא נמכרו המשלים ל-67 יחידות דיור (כנגד מחיקת ההערה לפי תקנה 27 שנרשמה בעניין זה).</p> <p>ג. במהלך השנה של אחר מתן תעודת גמר אישור אכלוס ינתן על ידי היזם תעודף בשיווק של מספר יחידות הדיור המשלים ל 67- יחידות דיור, לתושבי העיר נתניה, שלא נמכרו ללא כל מגבלה, ותבוטל הערת האזהרה בעניין זה.</p> <p>ד. עומק הקרקע למטרת גינון יהיה 1.20 מ' עבור נטיעות של לפחות 10% עצים בוגרים כתנאי לתעודת גמר. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 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). במקרה של קו בניין 0 הנחיה זו אינה רלוונטית.</p> <p>ה. רישום זיקות הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ו. ביצוע פיר למעבר ארובה מקומת המסחר ואישור התאמה להיתר ע"י מחלקת פיקוח.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.11
<ol style="list-style-type: none"> 1. בינוי - מסקנות בדיקות ההצללה והרוחות יוטמעו עפ"י הנחיות לפיתוח סביבתי בהיתרי הבנייה. 2. חניונים תת-קרקעיים א. תינתן עדיפות לאוורור טבעי. ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. ג. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמה, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. ה. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור. ו. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה. ז. אוורור מנדפים: יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך כל בניין. יציאת הארובה תהיה במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון של המבנה. גודל הפיר נגזר משטחי המסחר המבוקשים, אך לא יפחות מ-1.0 מ"ר לכל בניין ויגדל בהתאם לתקנים או לפי הצורך בפועל. 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 אוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בה חדרי אוכל, מסעדות וכד'. ח. ניקוז החניונים יהיה באחריות היזם בלבד. 3. מכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. 4. בניית חדרי שנאים תת-קרקעיים תעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 5. עירוב שימושים של מסחר ומגורים. 6. תכנון אמצעים למיתון הרוח יעשה בשלב התכנון המפורט ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הנחיות מיוחדות

6.11

הפיתוח ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית.
7. השטחים התפעוליים של המסחר יהיו בהתאם לנספח בניוי ונספח תנועה.
8. תאורה
א. יש לתכנן תאורה באופן שמצמצם ככל האפשר את "זיהום" האור בשטחים בעלי רגישות אקולוגית. שטחים אלו נמצאים לאורך המצוק החופי בגבול התכנית המערבי.
ב. תכנון התאורה בחלק הצפון מערבי ייעשה תוך הקפדה על שימוש בתאורה מוגבלת ומצומצמת שאינה חורגת לתחום המצוק

זיקת הנאה

6.12

א. תירשם זיקת הנאה לשם הבטחת זכות המעבר בשטח שלא יפחת מ 4.105 דונם סה"כ, זאת על מנת לאפשר לציבור מעבר רציף ממבני הציבור של השכונה אל החוף ואל החזית המסחרית. הקטנת השטח המסומן כזכות מעבר יחשב סטייה ניכרת.
ב. השטח לא יגודר וניתן יהיה לעבור בו ללא מגבלה. כשלושים אחוז לפחות מהשטח יגונן. בנוסף, השטח יכלול מתקני ספורט ושעשועים, ספסלים ונטיעות במפלס הקרקע. עומק הקרקע למטרת גינון יהיה 120 סמ עבור נטיעות של לפחות 10% עצים בוגרים כתנאי לתעודת גמר.
ג. בתחום שטח זיקת הנאה לא יותר גידור וחציצה בין שטח זיקת המעבר לבין שטח הפרטי למגורים. מעקות בטיחות יותר באזורים בהם הדבר נדרש בשל הפרשי גבהים ויטופלו באופן גנני ככל הניתן. הגישה לתא שטח 1100 מרחוב הביכורים תותאם לגישת אנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנות הנגישות ולפי כל דין.
ד. הכניסה המזרחית להולכי הרגל אל שטח זכות המעבר, מכיוון כביש מס 2 לא תקטן מ 5 מטרים. זאת כדי לאפשר הליכה בטוחה ונוחה מכיוון מבני הציבור המיועדים בשכונה דרך שטח זכות המעבר, לכיוון חוף הים והמסחר. בנוסף, צוברי הגז ימוקמו באופן שלא יצור מגבלות כלפי שטח זכות המעבר.
ה. במרכז החזיתות המסחריות יסומן מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ- 5 מטרים. זאת על מנת לאפשר חיבור רגלי בין חלקי השכונה, אל מרכז התחבורה והש.צ.פ. הסמוך לו מצפון, ואל שטח זכות המעבר ועד לחוף הים.

בטחון ובטיחות

6.13

בטיחות טיסה:
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח שכונה	יפותח השצ"פ הצפוני (תא שטח 206 עפ"י תמ"ל/1010)
2	השטח הפתוח הפרטי (תא שטח מס' 600 עפ"י תמ"ל/1010)	השטח הפתוח הפרטי יפותח בד בבד עם תא שטח 103 עפ"י תמ"ל/1010



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	השטח הפתוח הפרטי (תא שטח 600 עפ"י תמ"ל/1010)	יפותח ככל הניתן עד לאיכלוס השכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



טבלת זכויות מצב מאושר – עפ"י תמל\1010

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	בניה שטחי (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית מתא שטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	מגורים ד'	100	6532	22209	11440	24230	898	50	208	32	4	(1)*	(2)*	(2)*	(2)*	0	3120	
מגורים ד'	מסחר	100			250	500						1	(2)*	(2)*	(2)*	0		
מגורים ד'	מגורים ד'	105	3946	13416	6930	14610	905	50	126	32	4	(2)*	(2)*	(2)*	(2)*	0	1890	
מגורים ד'	מסחר	105			250	500						1	(2)*	(2)*	(2)*	0		



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- (1)* 4 מבנים של 7 קומות מעל קומת מסחר + גג, ובנוסף מבנה 1 של 17 קומות מעל קומת מסחר + גג.
- (2)* 2 מבנים של 7 קומות מעל קומת מסחר + גג, ובנוסף מבנה 1 של 17 קומות מעל קומת מסחר + גג.

