

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0706937

נת/542/א-20 - מתחם 9 - תוספת זכויות בניה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

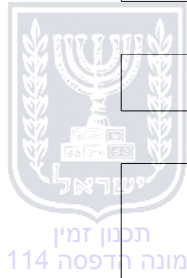
08/11/2023

לאשר את התוכנית

03/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המאושרת באזור, נת/542/א, במרכז העיר נתניה, אושרה בשנת 2003 ותוכננה כ-מע"ר הראשי החדש השל העיר.

התכנית לא מומשה וכתוצאה מכך יזמה הוועדה המקומית תכנית הנקראת "תכנית שלד למתחם נת/542/א" אשר נתנה מסגרת תכנונית לתוספת זכויות למגורים, מסחר ותעסוקה תוך כדי ביצוע הפקעות לצורכי ציבור בתחומה.

תכנית "שלד" זו עומדת בדרישות תכנית המתאר העירונית נת/2035 המגדירה את האזור כ-מע"ר החדש של העיר המהווה המשך "הציר הירוק" המחבר בין מזרח למערב העיר ועומדת במסמך המדיניות ל מע"ר החדש תוך הבטחת היקפי שרות ציבוריים הנדרשים.

התכנית המוגשת, בשטח של 19.920 דונם, בשכונת "אופק הים", כוללת בתוכה 2 תאי שטח למגורים ומסחר, 1 תא שטח למגורים מסחר ותעסוקה, שטח לבנייני ציבור, 2 תאי שטח לכיכרות ציבוריות, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

הזכויות המותרות כיום בחלקות, מאפשרות בניית 14,586 מ"ר מסחר ו- 117 יח"ד.

במסגרת "תכנית השלד" למתחם נת/542/א, תכנית שאומצה ע"י הוועדה המחוזית, תתאפשר ע"י איחוד וחלוקה מחדש, תוספת זכויות למגורים (פי שלוש מהמאושר) וקביעת שטחים למסחר ותעסוקה. בנוסף יופרש שטח קרקע של כ- 6.5 דונם לצורכי ציבור(שב"צ), זיקות הנאה לטובת הציבור ושטח מבונה בסך 550 מ"ר לטובת הרשות המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/542/א-20 מתחם 9- תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 408-0706937

1.2 שטח התכנית 27.045 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

185856

קואורדינאטה Y

690548

1.5.2 תיאור מקום

המתחם המתוכנן נמצא בין הרחובות : אוסקר שינדלר - וריאן פריי - שדר' בן גוריון, בשכונת "אופק הים" בתחום מתחם נת/542/א.

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	אוסקר שינדלר		
נתניה	וריאן פריי		
נתניה	שד בן גוריון		

שכונה אופק הים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8252	מוסדר	חלק		169
9137	מוסדר	חלק	108-110, 158, 177	137-138
9138	מוסדר	חלק		174, 179

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 114



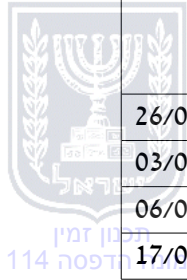
תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	החלפה		2844			26/08/1982
נת/ 542 / א	החלפה		5154	1364		03/02/2003
408-0546879	כפיפות		8843	5687		06/05/2020
408-0162438	כפיפות		7805	7903		17/05/2018



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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2022	דן וינטראוב	11: 37 15/03/2022	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/10/2020	דן וינטראוב	11: 06 05/10/2020	נספח זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	18/01/2023	ניר לבנטר	15: 34 18/01/2023	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בנין ונסיגות	לא
חניה	מנחה	1: 500		17/01/2023	אריה פלנר	17: 33 17/01/2023	נספח תנועה וחניה	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1	2	13/02/2023	דן וינטראוב	17: 48 13/02/2023	שלביות תחבורתית	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1	13	20/11/2022	רונית טורק	13: 08 20/11/2022	דו"ח אקוסטי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	20/11/2022	ידין לרנר	08: 08 20/11/2022	נספח נוף	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	21/11/2022	אריה פלנר	13: 07 21/11/2022	נספח פיתוח	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		23	08/06/2023	ישראל יעקב	15: 11 08/06/2023	טבלאות איזון והקצאה	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	22	08/06/2023	ישראל יעקב	15: 12 08/06/2023	נספח מלווה לטבלאות איזון והקצאה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	33	13/11/2022	רונית טורק	14: 23 13/11/2022	סקר אנרגיה	לא
איכות הסביבה	מנחה		69	10/11/2022	רונית טורק	10: 37 10/11/2022	נספח מיקרו אקלים הצללות ושדה זרימת רוח	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	13/11/2022	יצחק ברבי	14: 29 13/11/2022	נספח מים וביוב תשריט	לא
ביוב	מנחה		8	13/11/2022	יצחק ברבי	14: 56 13/11/2022	נספח תשתיות מים וביוב .	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	26	27/12/2022	דוד זייטון	14: 52 27/12/2022	חו"ד הידרולוגית	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	22/12/2022	דוד זייטון	13: 49 22/12/2022	תשריט נספח ניקוז הידרולוגי	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603149	09-8603187	tsionah@netanya.muni.il
תאגיד	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456173	sheruttelavivmerkaz@land.gov.il
	פרטי	(1)		א.י. נבו(בנתניה) חברה קבלנית לבנין בע"מ	נתניה	עמק חפר	27	09-8347962	09-8613884	yizhaq@ainevo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמק חפר 21 נתניה ת.ד. 682.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.י. נבו(בנתניה) חברה קבלנית לבנין בע"מ	נתניה	עמק חפר (1)	27	09-8347962	09-8613884	yizhaq@ainevo.co.il

(1) כתובת: עמק חפר 21 נתניה ת.ד. 682.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il
אדריכל	אדריכל	שלי בן ארמון כץ	79407		נתניה	מלחמת ששת הימים	1			kotlr13@gmail.com
מהנדס אזרחי יועץ אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	יצחק ברבי		יצחק ברבי- מהנדסים ויועצים בע"מ	נתניה	הלילך	5	09-8340665	09-8343168	office@barra-bi.com
הידרולוג	יועץ	דוד זייטון		א.ד. טכנולוגיה זייטון	ירושלים	הרב קוסובסקי (1)	9	02-6512966	02-6536379	ed.technology@gmail.com
קלימטולוג ית יישומית	יועץ	רונית טורק			זכרון יעקב	הדגן (2)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ישראל יעקב	862		הרצליה	מדינת היהודים (3)	89	09-7603737	09-7604454	office@iy1.co
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	ניר לבנטר	79407		נתניה	שד בן אבי	45	09-8828161	09-8336668	niki65@walla.co.il
אדריכל	אדריכל	ידין לרנר	111969		שהם	המכבים	110			yadinlerner@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה (4)	5	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת : קריית משה.

(2) כתובת : גבעת עדה.

(3) כתובת : הרצליה פיתוח.

(4) כתובת : קומה 3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 114

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**

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, תוספת זכויות בניה למגורים, תוספת שטחי מסחר ותעסוקה, תוספת שטחים ציבוריים והקצאת שטחים מבונים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד מ- דרך, דרך משולבת, שצ"פ, מגורים ומסחר, ל- דרך, כיכר ציבורית, שב"צ, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה.
- ג. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופנים וכלי רכב.
- ד. קביעת שטחי בניה למגורים, תעסוקה ומסחר.
- ה. תוספת יח"ד ל-351.
- ו. תוספת קומות.
- ז. קביעת שימושים וזכויות בניה בשטח לבנייני ציבור.
- ח. קביעת קווי בניין.
- ט. הבלטת מרפסות.
- י. הקצאת שטחים ציבוריים מבונים.
- יא. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- יב. קביעת הוראות בינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 114תכנון זמין
מונה הדפסה 114

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	6
שטחים פתוחים	11
ככר עירונית	8, 7
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	9
מגורים ומסחר	5, 1
מגורים מסחר ותעסוקה	4
מסחר ותעסוקה	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	9
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	6
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	5, 1
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	9
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	8, 7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	5, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3, 2
חזית מסחרית	ככר עירונית	8
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	5, 1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	4
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	8, 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	5, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	7,120	26.33
דרך משולבת	2,748	10.16

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ע"ג 2 קומת מסחר	11,579	42.82
שצ"פ	5,593	20.68
סה"כ	27,040	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,110.03	26.29
דרך מוצעת	3,065	11.34
ככר עירונית	941.25	3.48
מבנים ומוסדות ציבור	4,363.75	16.14
מגורים ומסחר	4,929.1	18.23
מגורים מסחר ותעסוקה	1,536.87	5.68
מסחר ותעסוקה	2,852.87	10.55
שטחים פתוחים	2,240.85	8.29
סה"כ	27,039.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



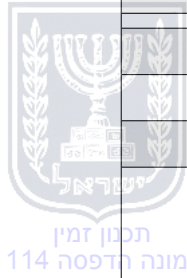
תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תמהיל הדירות : 20% דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. שאר הדירות : שטח כולל ממוצע של 110 מ"ר. תא שטח 1 : כללי : א. ייבנו 2 בניינים מעל מרתפי חניה. ב. בין הבניינים יהיה מעבר ציבורי להולכי הרגל (בזיקת הנאה), ברוחב 6 מ'. המעבר ישמש לקישור בין שדר' בן גוריון לשב"צ. ג. בק. הכניסה יהיו לובי כניסה וקומת מסחר גבוהים הכוללים ק. גלריה ובה שטחי שרות, לא יותרו מגורים בקומת הגלריה. ד. מפלס ק. הקרקע יותאם למפלס המדרגה שלאורך החזית המערבית ואל מול הכיכר העירונית (תא שטח 7) מצפון. כ"כ תשמר נגישות למסחר מהרחובות ומהכיכר העירונית ללא מדרגות גדרות או מכשולים. ה. תהיה הפרדה בין המגורים למסחר בכניסות, באחסנה, באצירת אשפה, בלובי, במדרגות ובחניות. ו. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו יציאת הארובה תהיה במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר לא יפחת מ-0.5 מ"ר. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. הבקשה להיתר תכלול גישה פיזית של שטחי התחזוקה במסחר לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. מגורים : א. גובה לובי המגורים יהיה בין 6-7 מ'. ב. המרחק בין 2 מבני המגורים יהיה עפ"י נספח הבינוי ולא יקטן מ-17 מ' אולם תותר הבלטת מרפסות קונזוליות בין הבניינים עד 3.0 מ' מעבר לקונטור גוף הבניין. ג. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין המערבי ו-3.0 מ' צפונית מעבר לקו גבול תא השטח (לכיוון תא שטח 7). ד. כל המתקנים הטכניים יוסתרו בגג או במסתורים במסגרת קווי המתאר של המבנה. מתקני עזר לשימוש דיירי הבניין כמו : חדרי גז, חדרי אשפה, ימוקמו בקונטור המבנה בלבד כחלק בלתי נפרד ממנו. ה. רצפת הקומה הראשונה של המגורים תהיה בקו בניין 0.0 מ' לאורך כל רחוב שדר' בן גוריון. גובה מעקה המרפסת בגג המסד לא יקטן מ-1.2 מ' ויבנה בגמר אטום כדוגמת החזית. מרתפים : א. ישמשו למתקנים טכניים, ח. טרפזי (בתת-הקרקע בלבד), חניות, מחסנים לדיירים . ב. תקרת המרתף לא תבלוט מעבר לגובה הריצוף שבחזית המבנה. מחסנים :





תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

מגורים ומסחר	4.1
א. תותר בניית מחסנים מסחריים, מחסנים פרטיים לדיירים בקומות המרתף וקומת הגלריה. ב. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות עבור שימושים אלה לתת-הקרקע. מסחר: א. קומת המסחר תהייה פתוחה לכיכר העירונית (תא שטח 7). ב. המסחר לכיוון הכיכר העירונית יהיה ב- ק.ב. 0 מ' ויהיה בגישה זו צדדית ללא כל מכשול. ג. קומת המסחר הפונה למערב תהיה בנסיגה של 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי, בו תוקם קולונדה ברוחב 3.0 מ'. הקולונדה תהיה עד קו בניין 0.0 מ' ותשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע כמסומן בתשריט, ע"י זיקת הנאה המסומנת בתשריט ובנספחי הבינוי והתנועה ועפ"י פרט חתך מחייב בנספח הבינוי. ד. יותרו חנויות קטנות. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדי רעש. ה. גובה חלל המסחר יהיה 6-7 מ' ובו ק. גלריה בגובה של כ- 2.2 מ' נטו. ו. הגג המשותף החלקי, שמעל קומת המסחר, יפותח כגג ירוק יהיו בו גם מרפסות גג למגורים, ביתרת הגג יוקצה שטח לצמחיה כולל נטיעת עצים באדניות עמוקות בהיקף של 30% לפחות משטח הגג. תהיה הפרדה בין הגג הירוק למגורים. תא שטח 5: כללי: א. ייבנה מבנה אחד מעל ק. מסחרית ומרתפי חניה. ב. מצפון ובצמוד למבנה יתוכנן מעבר ציבורי להולכי הרגל ושביל אופנים (בזיקת הנאה), ברוחב 6 מ'. המעבר ישמש לקשר בין שדר' בן גוריון לשב"צ.	
אדריכלות ד. בק. הכניסה יהיו לובי כניסה וקומת מסחר גבוהים (6-7 מ') הכוללים ק. גלריה ובה שטחי שרות. לא יותרו מגורים בקומת הגלריה. ה. מפלס ק. הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית המערבית ואל מול הכיכר העירונית שמדרום. כ"כ תשמר נגישות למסחר מהרחובות ומהכיכר העירונית (תא שטח 8) ללא מדרגות גדרות או מכשולים (למעט העמודים של מבנה המגורים). ו. תהיה הפרדה בין המגורים למסחר בכניסות, באחסנה, באצירת אשפה, בלובי, במדרגות ובחניות. ז. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו יציאת הארובה תהיה במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר לא יפחת מ-0.5 מ"ר. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. מסחר: א. קומת המסחר תהייה פתוחה לכיכר העירונית (תא שטח 8). ב. המסחר לכיוון הכיכר העירונית, יהיה בגישה זו צדדית ללא מכשולים פיזיים. ג. קומת המסחר הפונה למערב תהיה בנסיגה של 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי, בו תוקם קולונדה ברוחב 3.0 מ'. הקולונדה תהיה עד קו בניין 0.0 מ' ותשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע ע"י זיקת הנאה המסומנת בתשריט ובנספחי הבינוי והתנועה ועפ"י פרט חתך מחייב בנספח הבינוי. ד. יותרו חנויות קטנות. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדי רעש. ה. גובה חלל המסחר יהיה 6-7 מ' ובו ק. גלריה.	ב



מגורים ומסחר	4.1
ו. הגג המשותף החלקי, שעל קומת המסחר, יפותח בחלקו כגג ירוק, יהיו בו מרפסות גג למגורים, ביתרת הגג יוקצה שטח לצמחיה כולל נטיעת עצים באדניות עמוקות בהיקף של 30% לפחות משטח הגג. תהיה הפרדה בין הגג הירוק למגורים. ז. בכל שטחי המסחר יותר נידוד זכויות מעיקרי לשרות בהתאם לשימושים. ח. שימושי המסחר יתאימו להנחיות רישוי עסקים בהתאם למגוון העסקים המבוקש. שילוט ופרסום יהיה חלק אינטגרלי של המבנה. מגורים: א. תמהיל הדירות : 20% דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. שאר הדירות : שטח כולל ממוצע של 110 מ"ר ב. גובה לובי המגורים יהיה 6-7 מ'. ג. המרחק בין מבנה המגורים לזה שמצפון לו (תא שטח 1) יהיה עפ"י נספח הבינוי ולא יקטן מ-20 מ'. המרחק בין המרפסות הקונזוליות הצדדיות שבין הבניינים לא יפחת מ-15 מ'. ד. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המערבי. ה. כל המתקנים הטכניים יוסתרו בגג או במסתורים במסגרת קווי המתאר של המבנה. מתקני עזר לשימוש דיירי הבניין כמו: חדרי גז, חדרי אשפה ימוקמו בקונטור המבנה בלבד כחלק בלתי נפרד ממנו. ו. מעבר לקו הבניין. רצפת הקומה הראשונה של המגורים תהיה בקו בניין 0.0 מ' לאורך כל רחוב שדר' בן גוריון. גובה מעקה המרפסת בגג המסד לא יקטן מ-1.2 מ' ויבנה בגמר אטום כדוגמת החזית.	
אדריכלות מרתפים : א. יישמשו למתקנים טכניים, ח. טרפו' (בתת-הקרקע בלבד), חניות, מחסנים לדיירים ולמסחר. ב. תקרת המרתף לא תבלוט מעבר לגובה הריצוף שבחזית המבנה. מחסנים : א. תותר בניית מחסנים מסחריים, מחסנים פרטיים לדיירים בקומות המרתף וקומת הגלריה. ב. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות ושטחים עיקריים עבור שימושים אלה לתת-הקרקע. גודלו של מחסן פרטי לדיירי המגורים לא יעלה על 6 מ"ר.	ג
בדיקת הצללה א. על מנת למתן את החריגות באזורים שבין המגדלים ובפינות המגדלים, ימוקמו פרגולות משני צידי המעברים בין הבניינים. רוחב הפרגולות לא יקטן מ-2.5 מ' ובגובה של 4.35 מ' מעל פני הפיתוח. ב. נטיעת העצים תהיה סביב שטח הפרויקט בתחום תאי שטח 1-5 וגם בתוך שטח התכנית, או עפ"י המלצת נספח ההצללה והרוחות. ג. עומק השתילה יהיה לפחות 1.5 מ' מעל מרתפים/חניונים.	ד
מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים, מסחר ותעסוקה.	

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
הוראות	4.2.2
אדריכלות תא שטח 4 : כללי : א. ייבנה מבנה אחד. ב. בקומות הקרקע יבנה מסחר בגובה של 6-7 מ' עם ק. גלריה. גובה הכניסה לקומת המסחר לא יעלה על גובה המדרכה. המסחר יהיה בנסיגה של 3.0 מ' מגבול החלקה. תתוכנן קולונדה ברוחב של 3.0 מ' בקו בנין קדמי 0.0 מ'. ייבנה גגון/מצללה כהמשך לקולונדה ברוחב של 3.0 מ' מעבר לגבול תא השטח. ג. גג המרתף - מפלס הכניסה לבניין, לא יבלוט מעל גובה המדרכה. ד. תהיה הפרדה מוחלטת בין המגורים, המסחר והתעסוקה, במתקנים הטכניים, בכניסות, אשפה, אחסנה ובחניות. חדרי האשפה, שטחי שרות טכני ומתקני עזר, לשימושים השונים יתוכננו, כך שיהיו בקונטור המבנה בלבד וימוקמו באופן מוצנע מחזיתות המתחם. ה. מרתפים : שימושים לחניה, מחסנים עבור כל השימושים במבנה, מתקנים הנדסיים לרבות חד' טרפו', אשר ימוקמו בתת-הקרקע בלבד. ו. תותר בניית מחסנים מסחריים, מחסנים פרטיים לדיירים בקומות המרתף, קומת הגלריה והקומה המפולשת שמעל קומות המסד. מסחר : כללי : א. החזית המסחרית תכלול חנויות ובלבד שלא יותרו שימושים הגורמים למטרדי רעש. ב. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארוכה מקומת המסחר דרך הבניין כולו יציאת הארובה תהיה במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר לא יפחת מ-0.5 מ"ר. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של שטחי התחזוקה במסחר לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. ג. בשטחים המיועדים למסחר ו/או תעסוקה יותר ניווד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים, בתנאי שתישאר חזית מסחרית מלאה. ד. שימושי המסחר יתאימו להנחיות רישוי עסקים בהתאם למגוון העסקים המבוקש. שילוט ופרסום יהיו חלק אינטגרלי של המבנה. ה. יותרו מחסנים מסחריים בק. המרתף. ו. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות ושטחים עיקריים עבור שימושים אלה לתת-הקרקע. תעסוקה : כללי : א. מעל קומת המסחר ייבנו עד 3 קומות שישמשו לתעסוקה (משרדים), בק.ב. קדמי דרומי ומערבי 0.0 מ'. ב. גובה כל קומה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. ג. הגג המשותף החלקי, שמעל קומות המסד (תעסוקה), יפותח כ- גג ירוק ובו יוקצו 30% משטח הגג לצמחיה. גג זה ישמש גם כקומה מפולשת לבית המגורים. ד. בשטחים המיועדים למסחר ו/או תעסוקה יותר ניווד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים, בתנאי שתישאר חזית מסחרית מלאה. מגורים : כללי :	א



4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

- א. מבנה המגורים ייבנה מעל קומות התעסוקה, ומעל קומה מפולשת, בנסיגה של 5.0 מ' מגבול המגרש הקדמי הדרומי.
- ב. בקומה המפולשת יותרו שרותי פנאי ח. טכניים, מחסנים (עד 6 מ"ר ליח"ד), לובי ויציאה לגג הירוק.
- ג. תמהיל הדירות : 20% דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. שאר הדירות : שטח כולל ממוצע של 110 מ"ר.
- ד. מחסנים : תותר בניית מחסנים פרטיים ומשותפים ושרותי פנאי לדיירים בקומות ובמרתפים. גודלו של מחסן פרטי לדיירי המגורים לא יעלה על 6 מ"ר.
- ה. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לק.ב. קדמי דרומי ועד 1.5 מ' מעבר לק.ב. קדמי מערבי.

4.3

מסחר ותעסוקה

שימושים

4.3.1

מסחר, תעסוקה וצורכי ציבור (אשר ישמשו לחינוך, רווחה, תרבות, דת ופנאי).

הוראות

4.3.2

אדריכלות

א

תאי שטח 2 ו-3 :

כללי :

א. בתא שטח 2 :

1. יינתן לרשות המקומית שטח מבונה לצורכי ציבור עבור : חינוך, תרבות, רווחה,

דת ופנאי ויירשם ע"ש הרשות המקומית.

2. קומות התעסוקה ייבנו מעל המסחר ב-2 מבנים המרוחקים 6 מ' זה מזה.

3. תהיה כניסה נפרדת לקומות התעסוקה והשטח הציבורי המבונה.

ב. מרתפים : יותרו מחסנים, ח. טכניים, חניות וח.טרפוי (שייבנה רק במרתף). לא יותרו

פתחי אוורור של החניונים כלפי חזית לרחוב או כלפי שטח ציבורי.

ג. מקלחות : במבני תעסוקה ומסחר ניתן יהיה להתקין מקלחות, במקום נגיש, לשימוש העובדים.

ד. ק.ב. צדדי שמאלי ינוע בין 0-10 מ' בהתאם למיקום הסופי של זיקת ההנאה בהיתר הבניה.

מסחר :

א. קומת הקרקע המסחרית תהיה בנסיגה של 3.0 מ' מגבול החלקה. תתוכנן קולונדה ברוחב

של 3.0 מ' בקו בניין קדמי 0.0 מ' ועד לגובה רצפת מבנה התעסוקה. ייבנה גגון כהמשך

לקולונדה ברוחב של 3.0 מ'.

ב. גובה קומת המסחר נטו לא יעלה על 6.0 מ' ובה ק. גלריה. קומת התעסוקה תהיה בגובה של

גובה של עד 4.5 מ' ברוטו.

ג. קומת המסחר תהיה המשכית ורציפה לאורך רח' אוסקר שינדלר בין תאי שטח 2,3,4.

ד. החזית המסחרית תכלול חנויות קטנות.

ה. המסחר ייבנה במפלס המדרכה ותישמר נגישות למסחר מהרחובות ללא מדרגות ומכשולים.

ו. מחסנים מסחריים יותרו גם בקומת המרתף.

ז. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו יציאת הארובה





מסחר ותעסוקה	4.3
תהיה במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר לא יפחת מ-0.5 מ"ר. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של שטחי התחזוקה במסחר לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. ח. שימושי המסחר יתאימו להנחיות רישוי עסקים בהתאם למגוון העסקים המבוקש. שילוט ופרסום יהיה חלק אינטגרלי של המבנה. תעסוקה : א. קומות תעסוקה שמעל המסחר, ייבנו בקו בניין קדמי 0.0 מ'. ב. יותר ניווד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים ובתנאי שתשמר חזית מסחרית מלאה. ג. כל המתקנים הטכניים יוסתרו בגגות וישולבו בעיצוב המבנה. מרתפים : א. יישמשו למתקנים טכניים, ח. טרפזי (בתת-הקרקע בלבד), חניות, מחסנים לדיירים למסחר ולתעסוקה. ב. תקרת המרתף לא תבלוט מעבר לגובה הריצוף שבחזית המבנה. מחסנים : א. תותר בניית מחסנים למסחר ולתעסוקה בקומות המרתף הקרקע וקומת הגלריה. ב. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות ושטחים עיקריים עבור שימושי מסחר ותעסוקה אלה לתת-הקרקע.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
מבנים ומוסדות ציבור, חינוך, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט, משרדי הרשות העירונית ומסחר המשרת את הייעוד העיקרי. במרתפים : חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון ח. שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.	
הוראות	4.4.2
א אדריכלות כל הוראות התכנית המאושרת נת/400/7-צ - שטחים לצורכי ציבור יחולו על תא שטח זה.	
ככר עירונית	4.5
שימושים	4.5.1
מתקני משחק, ריהוט גן, מזרקה, לשימוש הציבור.	

4.5	ככר עירונית
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. הכיכר העירונית תרוצף בריצוף גן, בריהוט רחוב ו/או ריהוט גן, יותרו מתקני משחק, מזרקה, גינון וכד'. ב. הכיכרות בתאי שטח 7 ו-8 יתחברו ישירות למסחר בתאי שטח 1 ו-5 בהתאמה ובאותו המפלס. ג. לא יותרו מכשולי מעבר להולכי רגל דוגמת גדרות בין הכיכרות לבין קומת המסחר בתאי שטח 1 ו-5. ד. לא יותרו מרתפי חניה מתחת לכיכרות העירוניות (תאי שטח 7,8) ולא תותר כניסה למרתפי החניה דרך הכיכרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיוצ"ב.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיוצ"ב.
4.7.2	הוראות

4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	עפ"י תכנית נת/400/7/2013, 408-0162438. מחסנים לתחזוקת שצ"פ, תשתיות קוויות, מאגרי מים, מתקנים הנדסיים, ח. טרפו'- תת-קרקעיים, מתקנים טכניים, גינון ונטיעות, בריכות נוי, מתקני ספורט ונופש, מגרשי משחקים, שבילי אופנים, מצללות, תאורה, מתקני שתיה, מקלטים ומחסות ציבוריים.
4.8.2	הוראות
א	סביבה ונוף עפ"י תכנית 408-0162438 - שטחים ציבוריים פתוחים - נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות		
מגורים ומסחר	מגורים	1	3109	(1) 18388	9302		12350	(1) 40040	45	186	105	(2) 27	4	2604
מגורים ומסחר	מסחר	1		1200	360			1560	42			1		
מסחר ותעסוקה	מסחר	2	1740	800	240		5100	6140	60			(3) 7	3	1
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2		5670	1700			7370	80		48			
מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	2		500	50			550	80					
מסחר ותעסוקה	מסחר	3	1110	400	120		3250	3770	50			1	3	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3		3500	1050		2200	6750	70		48	(4) 9		1
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	4	1537	(5) 4784	3016		5950	(5) 13750	50	48	88	(6) 22	4	672
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	4		430	130			560	42			1		1
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	4		2500	750			3250	70			3		
מגורים ומסחר	מגורים	5	1825	(5) 11546	5904		8200	(5) 25650	40	117	114	(7) 30	4	1638
מגורים ומסחר	מסחר	5		500	150			650	32			1		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	4351	(8) 10877	2176	3698	13053	(8) 29804	60		43	6	4	
ככר עירונית	ככר עירונית	7	593											
ככר עירונית	ככר עירונית	8	347											

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
דרך מוצעת	דרך מוצעת	9	3066											
שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח	11	2242											



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין :

מרתפים : תא שטח 6 עפ"י קווי הבניין.

בתאי השטח 1,5: קדמי : לדרך מאושרת : 0 מ' בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר ומתן זכות למעבר לתשתיות עירוניות תת-קרקעיות.

לדרך מוצעת : 0 מ' בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר ומתן זכות למעבר לתשתיות עירוניות תת-קרקעיות.

לכיכרות העירוניות 0 מ' .

צדדי : 0 מ' בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר ומתן זכות למעבר לתשתיות עירוניות תת-קרקעיות.

תא שטח 1 : חזית מסחרית : קדמי מערבי : 3 מ' - כמסומן בתשריט. קולונדה - 0 מ'.

קדמי צפוני : 0 לכיכר העירונית (תא שטח 7) כמסומן בתשריט.

קדמי מזרחי (לדרך מוצעת) : 3 מ' כמסומן בתשריט .

צדדי 4 מ' כמסומן בתשריט.

מגורים : קו בנין קדמי מערבי : 5.0 מ', רצפת קומת המגורים הראשונה - אפס. שאר קווי הבניין - עפ"י נספח הבינוי.

תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי מערבי ומזרחי ו-3.0 מ' מעבר לקו המגרש הצפוני לכיכר העירונית .

תותר הבלטת מרפסות עד 3.0 מ' בין הבניינים מעבר לגוף הבניין.

תאי שטח 2 ו-3 : מסחר : קדמי לדרך המוצעת - 3 מ' כמסומן בתשריט.

קדמי לדרך קיימת (רח' אוסקר שינדלר ו-וריאן פריי) : 3 מ'. קולונדה - 0 מ'. מצללה 3 מ' מעבר לקו המגרש.

צדדי : תא שטח 2 : 10-7 מ'(בהתאם למיקום זיקת ההנאה לחולכי רגל), תא שטח 3 : 0 מ'.

תעסוקה : קדמי לאוסקר שינדלר ולכביש הפנימי - עפ"י נספח הבינוי.

צדדי- 3 מ'.

תא שטח 4 : מסחר : קו בנין קדמי 3 מ' לחזית מסחרית (לרח' אוסקר שינדלר), 2.0-0 מ' לכיוון הכיכר הציבורית - כמסומן בתשריט ובבינוי.

קולונדה - 0 מ'.

צדדי 0 מ' : עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

מצללה 3 מ' מעבר לקו המגרש (לרח' אוסקר שינדלר) .

תעסוקה: 3 קומות מסד בקווי בנין קדמיים דרומי ומערבי 0 מ' ו-2.0 מ' כמסומן בתשריט ובבינוי. קדמי לדרך המוצעת 3 מ'. צדדי : 0 מ'.
מגורים : קדמי : 5 מ' לרח' אוסקר שינדלר, 3.0 מ' לדרך מוצעת עפ"י תשריט ובינוי, 5 מ' לכיוון הכיכר העירונית. תותר הבלטת
מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו בניין הקדמי לאוסקר שינדלר ו-1.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי לדרך המוצעת.
צדדי : 5 מ', עפ"י תשריט ונספח הבינוי.

תא שטח 5 : עפ"י תשריט ובינוי.

מסחר : קדמי דרומי : 0 מ' לכיוון הכיכר העירונית (תא שטח 8).

קדמי מערבי : 3 מ' - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קולונדה - 0 מ'.

קדמי מזרחי : 3 מ' - לכיוון דרך מוצעת, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

צדדי : עפ"י תשריט ונספח הבינוי.

מגורים : קדמי דרומי עילי : 0 מ' (לכיוון תא שטח 8) עפ"י תשריט ונספח הבינוי.

קדמי מערבי : 5 מ', תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין.

קדמי מזרחי : 3.0 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין.

צדדי : עפ"י תשריט ונספח הבינוי.

ב. בייעוד מגורים, לא יותר ניוד שטחי פנאי עבור דיירים לטובת שימוש אחר.

ג. גודלו של מחסן פרטי לדיירי המגורים לא יעלה על 6 מ

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 160 מ"ר שרתי פנאי.

(2) בניין דרומי : ק. כניסה/מסחר גבוהה +26 ק' מגורים + ק.טכנית. בניין צפוני : ק. כניסה/מסחר גבוהה + 22 קומות מגורים+ק. טכנית.

(3) קומת כניסה/מסחר גבוהה+6 ק' תעסוקה +ק. טכנית.

(4) קומת כניסה/מסחר גבוהה +8 ק' תעסוקה + ק. טכנית.

(5) כולל 80 מ"ר שרתי פנאי.

(6) ק. מסחר גבוהה+3 ק' תעסוקה+ 17 ק' מגורים + ק. טכנית.

(7) קומת כניסה/מסחר גבוהה+29 ק' מגורים+ק' טכנית.

(8) כולל 50 מ"ר שטחי בניה לטובת שימוש מסחרי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים לקליטת בקשה להיתר:
 - א. תנאי להיתר בנייה יהיה בדיקת הימצאות גיאופיזיים בשטח והעתקתם.
 - ב. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
 - ג. הכנת דו"ח בדיקת עוצמות הרוחות.
2. תנאים למתן היתר הבניה:
 - א. בקשות להיתרי הבנייה למגדלים יכללו דו"ח אקלימי. כ"כ יוצגו פתרונות להצללה ורוחות.
 - ב. היתרי הבניה יכללו פתרונות מתחמיים להשהייה והחדרת נגר עילי.
 - ג. הגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי (עבור כל המתחם בשלמותו), בקנ"ם 1: 500, שיינתן בה דגש על פיתוח קומת הקרקע לרבות קירווי המסחר, שילוט, חזיתות ונסיגות של המגורים כמו כן תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, פיתוח שטח (כולל נספח שיקום ככל שנדרש), פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים, טיפול בעצים, קביעת דרכי ביצוע לכל עבודות התשתית, העתקת תשתית, פתרון אשפה, גובה קומת הקרקע, מיקום ושטח של זיקות ההנאה (ניתן יהיה להוסיף זיקות הנאה במידה ויידרש), פריסת שימושי מסחר וכו', לאישור מחלקת תכנון ועיצוב עיר.
 - ד. סימון הפרדה בשימושים ובחניה.
 - ה. מעל 80% מהספיקה המתוכננת של מכון השאיבה, יש לתכנן את שדרוג התחנה ומעל 90%, ביצוע שדרוג התחנה.
 - ו. הגשת נספח אקוסטי למיגון ודו"ח איכות אויר למניעת מטרדים בשל ערוב שימושים, לאישור/ תאום עם היחידה הסביבתית.

6.2

חניה

1. החניה למסחר לא תוצמד ליחידות מסחר כלשהן ולא בכלל, כדי שיוכלו לשמש כחנית אורחים.
2. פתרון חניה בכל תאי השטח היה בקומות המרתף ומתחת למפלס הכניסה.
3. תקן החניה בתעסוקה יהיה 1: 120 בגלל הצמידות לתחבורה ציבורית המתוכננת ברח' אוסקר שינדלר ובשדר' בן גוריון.
4. כניסות ויציאות לחניונים, יהיו מדרך פנימית היקפית מסביב לשב"צ.
5. פתרון לפריקה וטעינה יינתן במפרכי חניה לאורך דרך פנימית היקפית מסביב לשב"צ.

6.3

ניהול מי נגר

- א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה.
- ב. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית. ככל שלא יתאפשר יש להתקין אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים ומחלקת הניקוז בעיריית נתניה, זאת בהתאם למסמך בנושא שיוגש למחלקה. כמו כן יינתן חלחול טבעי של כ- 10% לכל המתחם.
- ג. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם לתמ"א 1.
- ד. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של כ- 1756 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1: 50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).



6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	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 הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת. 4. יש לסמן בתכניות במבנים שגובהם מעל 91 מ' מעל פני הים, בסימון לילה, בכל פינות המבנה. 5. בקומת הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 בפינות מנוגדות, לסימון מכשולי טיסה. 6. גובה התכנית המאושרת, (כולל מתקני עזר טכניים), מהווה את המדרגה העליונה לבניה.



6.5	רישום שטחים ציבוריים
	א. בתוך תחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית. במגרשים פרטיים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלקים ציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. ב. מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור כדלקמן: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יפקעו על ידי הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו יופקעו על ידי הרשות המקומית.



6.6	זיקת הנאה
	א. זיקת הנאה להולכי רגל: השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל מיועד לשימוש ומעבר חופשי ללא הגבלה, להולכי רגל ורוכבי אופנים בלבד. רוחב זיקת ההנאה נקבע בתשריט. על זיקות ההנאה יירשמו אזהרות בנסח טאבו. זיקות הנאה שהן מעל שימוש בתת הקרקע יאפשרו נטיעת עצים בבתי גידול בנפחים אשר יבטיחו נטיעת עצים בוגרים. ב. זיקות הנאה לכלי רכב: כניסות למרתפי חניה בין תאי שטח 1-5, 3-4 תהיינה בזיקת הנאה. לא תידרש הסכמת השכן לביצוע רמפת הירידה למרתפים. ג. תינתן גמישות למיקום הזיקות הנאה, לרכב ולהולכי רגל, עד 10 מ' לכל כיוון, מיקומן הסופי יקבע בתכנית פיתוח ועצוב אדריכלי בעת הגשת הבקשה להיתר ובתנאי שישמרו לאורך החזיתות המסחריות.

6.7	חשמל
	חשמל וקרינה: שנאים ימוקמו בתת-הקרקע, והמרחקים יהיו בהתאם להנחיות בטיחות קרינה המפורסמות באתר המשרד להגנת הסביבה.

6.8	אקוסטיקה
	א. מיגון אקוסטי במידה ויידרש מבניינים הסמוכים לכביש עירוני אינטנסיבי הסמוך לתכנית (שדר' בן גוריון), בעיקר בחזית המערבית ולאור כך שהבינוי מתוכנן בתחום עירוני,

6.8	אקוסטיקה
	יתבצע באמצעות מיגון דירתי בלבד. ב. שיעור הבידוד של חלון בבניין המגורים בחזית המערבית, לא יפחת מ- 28 dBA.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מעל 5,000 יח"ד ומעל 230,000 מ"ר תעסוקה	אישור תכנית מפורטת לגשר יהודה פרח
2	ביצוע מגורים ותעסוקה	בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ביצוע ההרחבה המוצעת בתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



טבלת הקצאה איזון - תוכנית מפורטת מספר 408-0706937 - נת/542/א-20 - מתחם 9, "אופק הים", נתניה

נתוני המקרקעין														מצב נכנס										מצב יוצא				תשלומי איזון	
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הנכלל בתוכנית (מ"ר)	שם הבעלים הרשום	ת.ז. / ח.פ.	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	החלק בזכות	ייעוד החלקה	שווי מצב נכנס	מצב נכנס	שווי יחסי התמורה	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	ייעוד המגרש	שווי מגרש בסיסי בשלמותו (בש"ח)	מקדם התאמה משוקלל	שווי המגרש לאחר התאמות	החלק במגרש	שווי מצב יוצא	שווי יחסי מצב יוצא	לקבל	לשלם							
אין תשלום	1	9137	108	3,853	נבו (בתנ"ח) חברה קבלנית לבנין בע	510378805	(1)	100.00%	מגורים ע"י 2 קומות מסחר	67,628,326 ₪	33.17%	3	1,110	מסחר ותעסוקה	17,342,000	1.00	17,342,000	100.00%	146,828,425 ₪	33.17%	אין תשלום								
	2	9137	109	1,546	בנה דוד יזום ופיתוח בע"מ	515761542	100.00%	4		27,424,196 ₪	13.45%	5	1,825	מגורים ומסחר	133,589,300	0.97	129,486,425	100.00%	59,540,304 ₪	13.45%									
	3	9137	110	6,180	מדינת ישראל		100.00%	1		108,857,693 ₪	53.39%	2	3,109	מגורים ומסחר	217,955,400	0.96	209,519,665	100.00%	236,343,496 ₪	53.39%									
	סה"כ "מעל הקו"			11,579					203,910,215 ₪	100.00%		9,321	מסחר ותעסוקה	465,437,900 ₪		442,712,225 ₪		442,712,225 ₪	100.00%										
4	9137	158	5,593	5,593	עיריית נתניה			100.00%	שי"פ																				
5	9137	177	2,748	2,748	עיריית נתניה			100.00%	דרך משולבת									7.73%											
6					יירשם ע"ש מדינת ישראל (י)							2	1,740	מבנים ומוסדות ציבור															
7					יירשם ע"ש עיריית נתניה							6	4,351	מבנים ומוסדות ציבור															
8					יירשם ע"ש עיריית נתניה							7	593	כיכר עירונית															
9					יירשם ע"ש עיריית נתניה							8	347	כיכר עירונית															
10					יירשם ע"ש עיריית נתניה							9	3,066	דרך מוצעת															
11					יירשם ע"ש עיריית נתניה							11	2,242	שטחים פתוחים															
סה"כ "מתחת לקו"			8,341	8,341									10,599																
סה"כ			19,920	19,920									19,920																

(1) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ח.פ. 520000118 ללא הגבלת סכום, בשלמות, על כל הבעלים.

(*) מגרש מס' 2 כולל שטחים מבונים למבני ציבור, חישוב החלק היחסי במגרש בבעלות העירייה ובבעלות פרטית חושב לפי החלק היחסי מתוך סך השטחים העיקריים במגרש.



8.6.2023

862

ישראל יעקב

תאריך

מספר רישון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/א/542, הסבה לתכנית נת/א/542

יעוד	גוש	חלקה	גודל החלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד מכסימלי למגרש	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת	שטח בניה מרבי בכל הקומות ב-מ"ר			סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי	
					עיקרי	שרות (2)	שרות (2)								
מסחרי (מע"ר) (1)	9137	110	6,180				14,985	62	2 למסחר + 6 ק' מעל	1	5.0	0.0	0.0		
				מסחר 7,575											
				מגורים 4,625											
		108	3,853	מסחר 5,001			9,626	39			5.0	0.0	0.0		
				מגורים 1,851											
				מסחר 2,010											
109	1,546				3,861	16	5.0	0.0	0.0						
		מסחר													
שצ"פ		158	5,593												
דרך משולבת		177	2,748												
סה"כ			19,920				28,472	117				מרתפים : 0.0 מ' צדדי ואחורי . קדמי עפ"י רוזטה.			

הערות: (1) שימושים: מגורים ע"ג 2 קומות מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, שירותי בריאות, שירותי תיירות, בידור, דיור מוגן, חניונים.
(2) עפ"י הסבה.