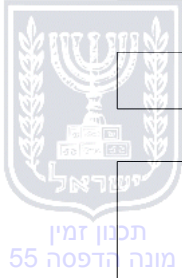


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0834291

נת/542/א/23 - מתחם 8C - שלו בשדרה נתניה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/03/2023

לאשר את התוכנית

05/06/2023



תאריך יו"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 קובעת מסגרת תכנונית להקמת מגדל המשלב דיור מוגן, משרדים למינהל ציבורי, מסחר ושימושים נוספים בחלקה 191 בתחום תכנית נת/542/א-9. המגרש מהווה אחד מארבעת החלקים של מתחם 8 בתכנית נת/542.

במסגרת התכנון החדש מופרשים שטחי קרקע לטובת הציבור באופן המשלים רצף תנועה רגלי לטובת שטח ציבורי פתוח.

התכנית מתאימה את השימושים במגרש לחזון העירוני המבקש להפוך את רחוב אוסקר שינדלר לציר אינטנסיבי המאופיין בעירוב שימושים וחזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

נת/542/א/23 - מתחם 8C - שלו בשדרה נתניה

שם התכנית

408-0834291

מספר התכנית

5.911 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186052
קואורדינאטה Y	690635

1.5.2 תיאור מקום

הפינה המערבית של הרחובות אוסקר שינדלר ואירנה סנדלר.

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

כוכב הים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9137	מוסדר	חלק	191	187
9138	מוסדר	חלק		174
9140	מוסדר	חלק		152

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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2844			26/08/1982
נת/ 542 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/542/א, על תיקוניה, ממשיכות לחול	5154	1364		03/02/2003
408-0162438	שינוי	הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו	7805	7903		17/05/2018
408-0293019	החלפה	התכנית מחליפה את התכנית 408-0293019 בתחום חלקה 191	7318	8963		09/08/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח מיקרו אקלים	14: 02 11/05/2021	גליה שטאנג-וייס	11/05/2021	31		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי לתבע	14: 07 11/05/2021	גליה שטאנג-וייס	11/05/2021	35		רקע	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	09: 31 29/06/2021	רועי שקדי	29/06/2021	11		רקע	ביוב
כן		20: 29 12/04/2021	משה צור	12/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	פרשה טכנית - ניקוז	09: 30 29/06/2021	רועי שקדי	29/06/2021	14		רקע	ניקוז
לא	שלביות תחבורתית	12: 42 25/04/2023	משה צור	25/04/2023	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 51 08/05/2023	רועי שקדי	16/03/2022	1	1: 250	רקע	ביוב
לא		18: 51 08/05/2023	משה צור	08/05/2023	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	מחייב חלקית לעניין כניסה לחניה מרחוב אירנה סנדלר	10: 54 21/08/2022	אבירם אגאי	15/08/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא		16: 52 08/05/2023	רועי שקדי	16/03/2022	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא		20: 00 12/04/2021	ברני גטניו	05/04/2021	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			נתניה על הים בע"מ	ראשון לציון	ברשבסקי	31	03-6245624		asi@orliri.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתניה על הים בע"מ	ראשון לציון	ברשבסקי	31	03-6245624		asi@orliri.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz-a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		lina@dgsh.co.il
אדריכל	יועץ נופי	נוגה אלתר		אלתר תכנון פיתוח והשקיה	ראש העין	המלאכה	23	03-9368053		noga@alter-noga.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		office@data-map.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ סביבתי	גליה שטאנג-וייס		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-8640945		galia@esd- env.com
מהנדס	יועץ תשתיות	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roees@s- gilboa.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

הקמת מגדל ובו שטחים לדיור מוגן, משרדים למינהל ציבורי, מסחר ושימושים ציבוריים, וקביעת שטח לשצי"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי לשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת שימושים לדיור מוגן, משרדים למינהל ציבורי, מסחר ושימושים ציבוריים.
- ג. קביעת זכויות בניה, קומות, גובה מבנים, קווי בניין, שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע.
- ד. קביעת זיקות הנאה.
- ה. קביעת הוראות בינוי.
- ו. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	201
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	201
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	201
קו בנין עילי	דרך מאושרת	701
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	726	12.28
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	5,185	87.72
סה"כ	5,911	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	726.2	12.28
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	3,585.88	60.65
שטח ציבורי פתוח	1,600.62	27.07
סה"כ	5,912.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012: א. הדיור המוגן יכלול מחלקות אשפוז (מחלקות סיעודיות ותשושי נפש וכד') ושטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: משרדי מינהלה, מרפאות, חדרי תרבות וחוגים, אזור הסעדה, אזור ספורט ובריכה, בית כנסת וכד'. ב. בקומת הגג תתאפשר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים. 2. שימושים ציבוריים: משרדי עירייה עבור רווחה חינוך ודת. 3. שימושי מסחר בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי קומות המסד ונסיגות: א. שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע, כחזית פעילה במפלס הרחוב. ב. קו הבניין למסחר יהיה 3 מ' ולקולונדה קו בניין 0 מ'. בהמשך לקולונדה ייבנה גגון ברוחב של 3 מ'. ג. גג קומות המסד יפותח כחזית חמישית למבנה. הגג יהיה מוגן לפחות בכ-50% משטחו הפנוי מבינוי. ד. יינתן פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי גובה הבניה</p> <p>א. הבינוי יהיה מרקמי בשילוב בנייה גבוהה עד ל-30 קומות. ב. בינוי המגדל יהיה מבנה אחד בן 22 קומות מעל 8 קומות מסד (סה"כ 30 קומות כולל קומת קרקע). ג. מבנה המגדל מעל קומות המסד יהיה בנסיגה של 5 מ' לכיוון רח' אוסקר שינדלר ובנסיגה של 10 מ' מגבול המגרש לכיוון מערב, חלקה 179. תכסית</p> <p>א. תכסית הקומות המרקמיות תהיה עד 2500 מ"ר, ותכסית המגדל תהיה עד 1200 מ"ר לקומה.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>א. השטח שבין החזית המסחרית לגבול מגרש ייקבע כזיקת הנאה להולכי רגל. הפיתוח ייעשה כיחידה תכנונית אחת עם המדרכה, ובמפלס אחד. תותר קומת גלריה בחזית האחורית ולא תופנה כלפי הרחוב. ב. גובה הקומה המסחרית יהיה 6.20 מ' ברוטו. ג. השילוט יהיה אחיד וחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. ד. פתרונות למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים יינתנו בתוך המבנה או על הגג. במידה ויהיו על הגג, הם יוסתרו במסגרת פתרון עיצוב אדריכלי. ה. תישמר הפרדה בין החזית המסחרית לשימושים השונים לרבות אשפה וחניה. ו. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו עד ליציאת ארובה במפלס</p>

מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

- 2.0+ מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש.
- ז. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנות תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות שבה יתאפשר בעתיד שימוש שדורש נידוף לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישות הביצוע תקפות גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיקומו בתי אוכל/מסעדות וכד'.
- ח. לא יותר מימוש של מסחר ללא מימוש בד בבד של כל שטחי הבניה בתכנית.

דיור מוגן :

- א. לא יותרו יחידות דיור מוגן בקומת קרקע.
- ב. הדיור המוגן יהיה בבעלות אחודה.
- ג. החל מקומה 9-30 הדיור המוגן ימוקם בנסיגה של לפחות 10 מטר מגבול המגרש לכיוון מערב.
- ד. הגגות הפתוחים ינוצלו לטובת שטחים לדיור המוגן.
- ה. לא יותר מימוש שטחי דיור מוגן ו/או מרכז רפואי ללא מימוש בד בבד של החזית המסחרית, המשרדים ושטחי הציבור המבונים.
- ו. תישמר הפרדה בין הדיור המוגן לשימושים השונים לרבות אשפה וחניה.

משרדים :

- א. שטחי המשרדים יהיו בקומות רציפות ולא יפוצלו.
- ב. לשימושי המשרדים תתוכנן כניסה נפרדת.
- ג. תישמר הפרדה בין המשרדים לשימושים השונים לרבות אשפה, חניה וכד'.
- ד. לא ניתן לנייד שטח משרדים לכל שימוש אחר.

שטחי ציבור מבונים :

- א. בין הקומה הראשונה לשלישית יהיו שימושים ציבוריים טובת משרדי עירייה עבור רווחה, חינוך, תרבות ודת (להלן: שטחי הציבור), כמפורט בטבלה 5 לעניין שטחים המיועדים לשטחי ציבור מבונים.
- ב. שטחי הציבור ייבנו במקשה אחת כחלק מקומת המסד שמעל המסחר.
- ג. הכניסה והמבואה לשטחי הציבור ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
- ד. המערכות והתשתיות של שטחי הציבור יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה, כפי שיאושר בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- ה. שטחי הציבור לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולרניים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.
- ו. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחי הציבור לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.
- ז. תקן החניה יהיה עפ"י תקן תקף בעת הגשת הבקשה היתר, והחניות של שטחי הציבור יוצמדו.
- ח. חזיתות שטחי הציבור יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- ט. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחי הציבור הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחי הציבור, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
- י. תישמר הפרדה בין שטחי הציבור המבונים לשימושים השונים לרבות אשפה, חניה וכד'.
- יא. שטחי הציבור המבונים והחניות הציבוריות הצמודות להם יירשמו ע"ש עיריית נתניה.

<p>מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי</p>	<p>4.1</p>
<p>מרתפים</p> <p>א. קומת המרתף תהיה בהיקף של עד 85% משטח המגרש. ב. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע, אך יותר ניוד מעל הקרקע לתת הקרקע. ג. לא יותרו פתחי אוורור של חניונים כלפי חזית הרחוב או כלפי שטח ציבורי ככל שניתן. יש להתחשב בטופוגרפיה בתכנון כניסות ויציאות למגרש. ד. חדרי שנאים באם יתוכננו, יהיו בתת הקרקע בלבד.</p>	<p>ג</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. יידרש מילוי של 1.5 מ' וברוחב של 1.5 מ' בשטחי הפיתוח שעל גגות מרתף עליון וגגות המבנה לצורך גינון ונטיעות עצים. ב. לפחות 50% משטח הגגות הפנויים מבינוי יפותחו כגגות ירוקים.</p>	<p>ד</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות 2. מזרקות בריכות נוי 3. מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונופש 4. מגרשי משחקים לילדים 5. שבילים ורחבות מרוצפות 6. שבילי אופניים 7. אזורי ישיבה 8. מצללות 9. גידור 10. תאורה 11. מתקנים למי שתייה 12. תשתיות קוויות תת קרקעיות 	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הצללות: יותר קירוי מגרש משחקים ומגרשי ספורט בקו בניין "0". הקירוי יהיה מחומרים קלים ועמידים בבליה, בתיאום עם אגף תכנון ועיצוב עיר, ובאישור הוועדה המקומית. שטח הקירוי לא יכלל באחוזי הבניה המותרים, בכפוף לתקנה 4(יא 1) לתקנות חישוב שטחים והוראות כל דין.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>





דרך מאושרת	4.3
<p>א. דרך ב. חניות ג. תחנות תחבורה ציבורית ד. שבילי אופניים ה. מדרכות מרוצפות ו. גינון ונטיעות ז. הצללות ח. תאורה ט. תשתיות קוויות תת-קרקעיות</p>	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	מ"ר שטח מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מ"ר מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
										מ"ר עיקרי
3480 (5)	290	135	30	6	(4)	(3)	3585	201	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
					(4)	(3)	3585	201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
					(4)	(3)	3585	201	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
					(4)	(3)	3585	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

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:

- יותר ניווד שטחי מסחר עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי שתישמר חזית מסחרית מלאה לכל אורך רח' שינדלר.
- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי לשירות.
- בינוי המרתף יהיה עד קו בניין 0 ובתנאי שישמר 85% תכסית.
- יותר ניווד של עד 10% בין שטחי השרות למשרדים לבין שטחי שרות של שימושים אחרים.
- הבניין יכלול חזית מסחרית ומעליה 7 קומות מסד. קומות הביניים באם יהיו יכללו בסך הקומות המותרות.
- השימושים השונים ימוקמו בהתאם לפירוט הבא: שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע; שימושים ציבוריים ומשרדים למינהל ציבורי ימוקמו בקומות 1-3; שאר הקומות המסד וקומות המגדל יכללו את שימושי הדיור המיוחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 5000 מ"ר עיקרי עבור מחלקות אשפוז ו 57 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד ($57 \times 290 = 16530$).

(2) שטחי השירות התת קרקעיים הינם עבור כלל השימושים בתא שטח 201.

(3) קו בניין קדמי לרח' אוסקר שינדלר : לחזית מסחרית 3 מ', לקולונדה 0 מ', 7 קומות מסד 0 מ', למגדל 5 מ'; קו בניין קדמי לרח' אירנה סנדלר : קו בניין 5 מ'.

(4) קו בניין צידי לחלקה 179 : 4 מ' לקומות מסד, 10 מ' למגדל; קו בניין צידי לתא שטח 601 - קו בניין אפס.

(5) שטחי המרפסות יוקצו בהתאם למספר יחידות הדיור, לפי 12 מ"ר ליחידת דיור.

(6) שימוש משרדים למינהל ציבורי.

(7) ניתן להקצות עד 20% מכלל השטחים הציבוריים לשימושים סחירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות



	<p>6.1</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היוועצות בהליך מסירת מידע: א. קבלת הנחיות לעריכת הנספח האקוסטי מהיחידה הסביבתית נתניה. ב. קבלת הנחיות לעריכת בדיקת רוחות מהיחידה הסביבתית נתניה.</p> <p>תנאים לקליטת הבקשה להיתר: א. התחייבות לרישום הערת אזהרה לזיקות ההנאה לטובת מעבר הולכי רגל וכלי רכב. ב. טרם הגשת בקשה להיתר תוגש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי יקבעו מפלסי הפיתוח ויינתן דגש לפיתוח מפלס הקרקע. ייקבעו פתרונות להצללה, קולונדה, שילוט, חומרי גמר, עיצוב הבניין, כולל עיצוב החזית החמישית, גינון מעל מרתפי חניה, נטיעת עצים, פתרונות פינוי פסולת, תפעול המסחר, גג ירוק, זיקת הנאה לפי סעיף 6.10 וכד'.</p> <p>תנאים למתן היתר: א. הבקשה תכלול את מלוא זכויות הבנייה במגרש. ב. הבקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים וביניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות, חניות וכיו"ב. ג. הגשת חוות דעת בדבר קרינה אלקטרו-מגנטית ממערכות חשמל, חו"ד אקוסטית, אצירת אשפה נפרדת לכל שימושי ואישור אגף איכ"ס. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום לעניין איסור איחוד דירות ולעניין השימוש כדיור מוגן. ה. תיאום עם אגף פרוגרמות במשרד הבריאות לעניין המחלקות הסיעודיות מהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>תנאים שייקבעו בהיתר לצורך מתן אישור לתחילת העבודות: א. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה. ב. חתימה על התחייבות לרישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p>
	<p>6.2</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי ועל גגות: באזורי הגינון תידרש הנמכה של החניון על מנת לאפשר בית גידול מתאים לשתילה. גינון היקפי - לאורך המדרכות בתוך המגרש יינטעו עצי רחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים ויושקו במערכת השקיה קבועה. תנאי להיתר תכנית ניקוז לאישור מח' מב"ת.</p>
	<p>6.3</p>	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. 2. כניסת הרכב תהיה מרח' אירנה סנדלר בלבד, כמסומן בנספח התנועה. 3. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות לשימושים השונים. 4. לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג. 5. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לתקן התקף עפ"י</p>

	6.3	דרכים תנועה ו/או חניה
		<p>השימושים המוצעים ושטחם.</p> <p>6. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>7. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.</p>
	6.4	איכות הסביבה
		<p>תנאים בהליך רישוי</p> <p>א. אקוסטיקה</p> <p>1. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון אקוסטי.</p> <p>ב. איכות אויר</p> <p>1. תכנון למערכות האוורור של הבניין, יוגש ליחידה הסביבתית נתניה.</p> <p>תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנראטור). דרישות היחידה הסביבתית נתניה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון להתמודדות עם רוחות, ככל שידרשו.</p> <p>ד. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ומקסום מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>ה. עבודות הקמה יבוצעו בעמידה בכל דרישות התקינה הקיימת בנושא מניעת רעש, איכות אויר ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נתניה. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסיביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתיים ואחרים עפ"י הנחיות של יועץ האקוסטי ויועץ סביבתי.</p> <p>ו. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
	6.5	תשתיות
		<p>א. במידה ותידרש, תחנת טרנספורמציה תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ב. יש להפריד הפרדה מלאה בין תשתיות הניקוז והביוב. במידה ואיכות השפכים תהיה ירודה מאיכות סניטרית יש לתכנן מתקני טיפול קדם ולאשרם מול משרד הבריאות, תאגיד מי נתניה ומחלקת איכות סביבה בעיריית נתניה.</p> <p>ג. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות הוועדה המקומית.</p>
	6.6	ניהול מי נגר
		<p>1. בהתאם לתמ"א 1, שטח התכנית נמצא באזור רגישות א'. באזור זה יותרו 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. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2. יש ליישם מנגנונים להשהיה והחדרה של מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 ומנהל התכנון.</p>



6.6	ניהול מי נגר
3. יש לקבל את אישור מחלקת הניקוז ומחלקת איכות סביבה בעיריית נתניה לאופן ניהול הנגר ותכנון הניקוז.	



6.7	רישום שטחים ציבוריים
א. שטח המיועד לשצ"פ (תא שטח 601) יופקע על פי דין ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בו תעשה בהתאם לדין. ב. שטחים ציבוריים מבונים יוקצו לרשות המקומית ויירשמו על שמה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.	

6.8	זיקת הנאה
א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט. ב. בשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.	

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים עגורנים ו/או מנופים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. ותיאום מול נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית. 3. המבנה יסומן בסימון לילה בהתאם לתקנות.	



6.10	חומרי חפירה ומילוי
א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרגי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלא, הרטבת ערמות ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.	

6.11	סטיה ניכרת
1. לא יותר שימוש של מגורים, למעט דיור מוגן. 2. אי ביצוע חזית מסחרית ואי בניית מלוא שטחי התעסוקה יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 3. ניווד שטחי משרדי המינהל הציבורי ליעוד אחר (למעט שטחי שירות כמפורט בטבלה 5) ומימוש הפרויקט ללא משרדים למינהל ציבורי, מסחר ושטחי ציבור מבונים יהוו סטיה ניכרת לתכנית זו עפ"י הגדרות הדין	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מעל 5,000 יח"ד ומעל 230,000 מ"ר לתעסוקה בכל מתחם נת/542/א.	אישור תכנית מפורטת לגשר יהודה פרח (הכל בהתאם לנספח טבלת שלביות).

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים ממועד אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר



לפי תכנית מס' 408-0293019 – נת/542/א-9 – קרית הממשלה, בית משפט והיכל תרבות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	4	6	21	37629	17629		3120	6555	5185	משרדים לשרות הציבור	1002	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
										2880	6045			1002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
												1400 (2)		1002	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

- (1) קווי בניין קדמיים לכיוון רח' אוסקר שינדלר ואירנה סנדלר - 5 מ'; קווי בניין צידיים לכיוון חלקות 179, 169 - 4 מ'.
 (2) מתוכם 728 מ"ר שטחי מסחר לשימוש המשרדים ו-672 מ"ר מסחריים למבנים ומוסדות ציבור.