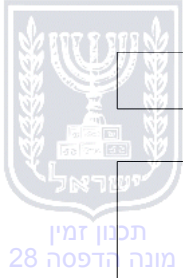


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1085331

נת/מק/801/39 מתחם דיזנגוף - המייסדים



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

תכנית התחדשות עירונית ע"י פינוי-בינוי הקובעת הוראות להריסת חמישה מבנים קיימים, הכוללים 62 יח"ד סה"כ, והקמת מתחם מגורים חדש הכולל שני מבני מגורים חדשים, הכוללים 191 יח"ד סה"כ, שטחי ציבור, חזית מסחרית וכן מעבר עם זיקת הנאה להולכי רגל, המאפשר מעבר ציבורי בין רחוב המייסדים ובין רחוב דיזנגוף. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר נת/2035.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

נת/מק/39/801 מתחם דיזנגוף - המייסדים

שם התכנית

408-1085331

מספר התכנית

3.401 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א 2) (1)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186545
קואורדינאטה Y	693015

1.5.2 תיאור מקום

מתחם המצוי בין רחוב דיזנגוף ובין רחוב המייסדים בנתניה

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	דיזנגוף	15	
נתניה	דיזנגוף	19	
נתניה	דיזנגוף	21	ב
נתניה	דיזנגוף	17	
נתניה	המייסדים	7	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8268	מוסדר	חלק	79, 84-85	80

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 28



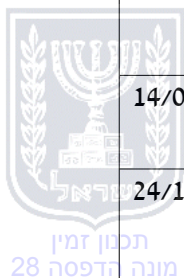
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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/ 114 /6 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 114 /6 ב ממשיכות לחול.	1138			10/12/1964
נת/ 100	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/100.	1922			31/05/1973
נת/ 114 /48	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 114 /48. הוראות תכנית נת/ 114 /48 תחולנה על תכנית זו.	2076			19/12/1974
נת/ 400 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 100 /ש /1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/100/ש/1.	3459			14/06/1987
נת/ מק/ 800 /95 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 800 /95 ב ממשיכות לחול.	6679	784		24/10/2013



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				רועי טלמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רועי טלמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/07/2023	רועי טלמון	09: 31 02/11/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/08/2022	עמוס אביניר	14: 06 18/12/2022	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה		12	27/06/2022	אורן יוסף	11: 15 17/11/2022	נספח מים וביוב - הוראות	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	12/12/2022	אורן יוסף	14: 07 18/12/2022	נספח מים וביוב - מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	12/12/2022	אורן יוסף	14: 08 18/12/2022	נספח מים וביוב - ביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		24	16/05/2022	אורן יוסף	10: 05 17/11/2022	נספח ניקוז וניהול נגר - הוראות	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	12/12/2022	אורן יוסף	14: 09 18/12/2022	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		31	01/07/2023	אנני גלר	09: 32 02/11/2023	נספח סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		72	12/07/2023	אנני גלר	09: 32 02/11/2023	נספח אקלימי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		14	27/06/2022	אדיר אלווס	10: 07 17/11/2022	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	27/06/2022	אדיר אלווס	10: 07 17/11/2022	נספח עצים בוגרים רקע מדידה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	29/12/2022	רון רוזנטל	12: 36 01/01/2023	טבלת איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/04/2022	ברני גטניו	10: 09 17/11/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr .co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr.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	רועי טלמון	2316634	טלמון בירן סטודיו לאדריכלות	נס ציונה	סיני	12	077-2008825		studio@talm onbiran.com
אדריכל	יועץ נופי	איזי בלנק	35993	איזי בלנק אדריכלי נוף בע"מ	בני ברק	כנרת	13	03-6160016		izy@blanklan d.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עמוס אבינר	28440	עמוס אבינר הנדסת תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	29	09-7706000		office@imaa-eng.co.il
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ	אורן יוסף	26796271	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770		oreny@p-ma.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		info@datama-p.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אנני גלר		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		annie.geller@avivameg.com
שמאי	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה שמאות מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		moshe@bfks.co.il
שמאי	שמאי	רון רוזנטל	4125894	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה שמאות מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		ronen@bfks.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	יועץ	עדן ששון		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		eden.sasson @avivamcg.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

התחדשות עירונית ע"י פינוי-בינוי הקובעת הוראות להקמת מתחם מגורים חדש הכולל שטחי ציבור וחזית מסחרית. המתחם מייצר חיבור בין רחובות דיזנגוף והמייסדים באמצעות שפ"פ עם זיקת הנאה וחזית מסחרית המלווה בזיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי ע"פ סעיף 62א (א) (2) (1) ע"י:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ד' עם חזית מסחרית ושפ"פ.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת מספר קומות.
5. קביעת קווי בניין והבלטת מרפסות.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת שטחי בניה עיליים ותת-קרקעיים.
8. קביעת שימושים ציבורים בייעוד מגורים לגני ילדים ומסחר ושטחי בניה עבורם.
9. קביעת זיקות הנאה לרכב וזיקות הנאה להולכי רגל ליצירת מעבר ציבורי בין רחוב המייסדים ובין רחוב דיזנגוף.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1A	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
שטח פרטי פתוח	1B	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1A
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	1B
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1A
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1A
		זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1A
		זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
		חזית מסחרית	מגורים ד'	1A
		מבנה להריסה	מגורים ד'	1A
		מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1A
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	111	3.26
מגורים ב'	2,860	84.09
מגורים ד'	430	12.64
סה"כ	3,401	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.76	3.26
מגורים ד'	2,981.72	87.80
שטח פרטי פתוח	303.39	8.93
סה"כ	3,395.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1) מגורים. (2) שטחי מסחר עם חזית מסחרית. (3) שטחי מבנים ומוסדות ציבור לגני ילדים. (4) זיקות הנאה להולכי רגל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>(1) בתחום המגרש תותר הקמת שני מבני מגורים. (2) בקומת הקרקע יהיו שימושים מסחריים וכן בניית שני גני ילדים לטובת הציבור, שטח בנוי של 130 מ"ר לכל גן, אליהם תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מ 180 מ"ר לכל גן. (3) יותרו מקומות חניה מעל הקרקע לטובת גני הילדים. (4) גובה קומת הקרקע יהיה עד 6.2 מ' ותותר הקמת קומת גלריה במבנים. (5) המרחק בין המבנים לא יפחת מ 8.0 מ'. (6) זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.13. (7) חזיתות שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ויפנו כלפי השטחים בזיקות הנאה למעבר ברגל. חזיתות שטחי המסחר יהיו מזוגגות ושקופות, ולא ניתן יהיה לייצר חזית אטומה, ופתרון השילוט יהיה אחיד ואינטגרלי לעיצוב המבנים. חזיתות השטחים הציבוריים יהיו בהיקף של לפחות 60% מאורך החזית ויכללו חזית שתאפשר פתיחת פתחים. הגלריות, באם יבנו, יהיו פנימיות ולא יפגעו בחזית המסחר המזוגגת והשקופה. (8) תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים במבנים ובין שטחי השירות המשמשים אותם, לרבות פינוי אשפה, חניות וכו'. (9) בקומות המגורים לא יותרו דירות עם כיוון אויר אחד בלבד. (10) גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות דירות התמורה העירונית. גודל מירבי לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלי לא יפחת מ-60 מ"ר. (11) תמהיל הדירות יהיה 20% דירות קטנות בשטח של עד 85 מ"ר פלדלת, 80% דירות בשטח ממוצע של 120 מ"ר פלדלת. (12) חדרי שנאים יתוכננו בתת הקרקע בלבד. (13) שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה. (14) המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים והמסחריים יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה, כפי שיאושר בתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה תהיה במפלס +2.0 מעל רצפת הגג העליון של המבנה לצורך הבטחת סילוק אדים ועשן. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, ותובטח גישה פיזית לפיר מכל חנות. הדרישה לביצוע הפיר תקפה גם אם בשלב היתר הבנייה לא צפוי כי ימוקמו עסקים של הסעדה, מכבסות וכד'. (15) גובה קומת המרתף לא יבלוט מגובה פני הפיתוח המגשר על הפרש הגובה בין הרחובות</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>השונים.</p> <p>16) פתרון אוורור החניונים יקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>17) במידה וגג מבנה המסחר יתוכנן כפתוח, יש לתכננו כגג ירוק בהיקפים של 30%-50% ככל הניתן ועפ"י התכנון לאישור אגף איכות הסביבה ויכללו שטח מגוון לרווחת המשתמשים במבנה. בין היתר יותקנו מתקני השהייה.</p> <p>18) רום שוחת ביוב במגרש תהיה כ- 40 ס"מ לפחות מעל רום שוחת הביוב אליה היא מחוברת בכביש. ככל ולא יתאפשר יתוכנן פתרון לסילוק שפכים באמצעות משאבות.</p> <p>19) בקומה העליונה של הבניין הדרומי הנמוך ובקיר הצמוד לבניין הקיים, בהמשך לקיר המשותף, לא יהיו פתחים לאורך 3 מ' ובגובה של לפחות 2 מ' מרצפת הקומה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) כל הנטיות בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכד') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 7 מ"ק חופשיים לעץ ורציפים ככל הניתן. אורך הערוגות לא יקטן מ-3 מ' ורוחבן לא יקטן מ-1 מ' נטו.</p> <p>2) עומק בתי הגידול מעל שימושים בתת הקרקע יהיה בעל עומק של 1.5 מ' ובעל פרטי איטום וניקוז מפורטים.</p> <p>3) בחזית המגרשים וכן במעברי זיקות ההנאה להולכי הרגל יש לנטוע עץ בבתי גידול בהתאם לסעיפים א'+ב' בתדירות של 8 מ"א בין עץ לעץ בבתי גידול רציפים ככל הניתן.</p> <p>4) תכנית מפורטת למתחם תכלול הגשת תכנית פיתוח לרבות חתכי בינוי לבתי הגידול לעצים החדשים לרבות פרטי איטום וניקוז.</p> <p>5) מפרט עצים שיחשבו כמילוי חובת הנטיעה:</p> <p>א) בעלי עובי גזע של 2" צול לפחות ונפח שורשים מיני של 50 לי'</p> <p>ב) פיצול ראשון בגובה 1.8 מ'</p> <p>ג) על כל העצילים להיות מחוברים למע' השקיה אוטומטית, ו-15 חורי טפטוף במעגל סגור עבור כל עץ</p> <p>ד) לא יעשה שימוש במגביל שורשים.</p> <p>6) במידה ויכולת הנטיעה החליפית במגרש תהיה נמוכה מהערך החליפי של העצים, יתרה זו תועבר לתב"ר העירייה לפיצוי נופי. עצים שיתקבלו כמילוי חובת הנטיעה המפורטים בסעיפים 1-5. יכולת הנטיעה החליפית המוצעת תוגש בתכנית פיתוח ותקבע על ידי פקיד היערות.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1) גינון ופיתוח, מצללות, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט, תאורה, מתקני אשפה.</p> <p>2) חנייה תת קרקעית.</p> <p>3) מתקנים ומערכות טכניות תת קרקעיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי
ב	<p>1) בתת הקרקע של השפ"פ יתוכנן חניון תת קרקעי כמקשה אחת עם תא השטח ביעוד מגורים ד'.</p> <p>יותר ניווד שטחים אלו בין תאי שטח A1 ו-B1.</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1) השטח יסמן כולו בזיקת הנאה.</p> <p>2) השפ"פ יגונן וירוצף כיחידה תכנונית אחת עם השטחים הגובלים וזאת ללא גדרות ומכשולים.</p>

שטח פרטי פתוח	4.2
<p>(3) כל הנטיעות בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכד') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 7 מ"ק חופשיים לעץ ורציפים ככל הניתן. אורך הערוגות לא יקטן מ-3 מ' ורוחבן לא יקטן מ-1 מ' נטו.</p> <p>(4) עומק בתי הגידול מעל שימושים בתת הקרקע יהיה בעל עומק של 1.5 מ' ובעל פרטי איטום וניקוז מפורטים.</p> <p>(5) בחזית המגרשים וכן במעברי זיקות ההנאה להולכי הרגל יש לנטוע עץ בבתי גידול בהתאם לסעיפים א'+ב' בתדירות של 8 מ"א בין עץ לעץ בבתי גידול רציפים ככל הניתן.</p> <p>(6) תכנית מפורטת למתחם תכלול הגשת תכנית פיתוח לרבות חתכי בינוי לבתי הגידול לעצים החדשים לרבות פרטי איטום וניקוז.</p> <p>(7) מפרט עצים שיחשבו כמילוי חובת הנטיעה:</p> <p>א) בעלי עובי גזע של 2" צול לפחות ונפח שורשים מיני של 50 ל'</p> <p>ב) פיצול ראשון בגובה 1.8 מ'</p> <p>ג) על כל העצילים להיות מחוברים למע' השקיה אוטומטית, ו-15 חורי טפטוף במעגל סגור עבור כל עץ</p> <p>ד) לא יעשה שימוש במגביל שורשים.</p> <p>(8) במידה ויכולת הנטיעה החליפית במגרש תהיה נמוכה מהערך החליפי של העצים, יתרה זו תועבר לתב"ר העירייה לפיצוי נופי. עצים שיתקבלו כמילוי חובת הנטיעה המפורטים בסעיפים 1-5. יכולת הנטיעה החליפית המוצעת תוגש בתכנית פיתוח ותקבע על ידי פקיד היערות.</p> <p>(9) גובה קומת המרתף לא יבלוט מגובה פני הפיתוח המגשר על הפרש הגובה בין הרחובות השונים.</p> <p>(10) פתרון אוורור החניונים יקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור האגף לאיכות הסביבה.</p>	
דרך מאושרת	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
3438	(4)	(4)	(4)	(4)	4	35 (3)	(2) 120	191	70	38895	11000	8595	19300 (1)	2986		מגורים	ד' מגורים	
										640		160	480		קומת קרקע	מסחר	ד' מגורים	
										260		30	230		קומת קרקע	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
					4					(5) 1000	(5) 1000		304		שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	1B	

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:

קוי בניין למרתפים עד 0 מ' ובכפוף לסעיף 6.4 הוראות ניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 200 מ"ר לשירותי פנאי בשני המבנים.
- (2) גובה המבנה הגבוה יהיה 120 מ' וגובה המבנה הנמוך 38 מ'.
- (3) במבנה הגבוה 34 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת מערכות טכניות. במבנה הנמוך 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת מערכות טכניות. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6.2 מטר.
- (4) קוי הבניין כמסומן בתשריט. במבנה הנמוך תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' למעט בקו בניין קדמי לרחוב המייסדים ולמעט בין הבניינים. במבנה הגבוה תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' לכיוון השפ"פ.
- (5) בתת הקרקע של השפ"פ יתוכנן חניון תת קרקעי כמקשה אחת עם תא השטח ביעוד מגורים ד'. ניתן יהיה לנייד שטחים תת קרקעיים בין תאי השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 1) אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את העמדת המבנים, עיצוב חזיתות, שילוט, הפרדת שימושים, דרכי גישה, מיקום מרפסות, הסדרי חנייה, מפלסי כניסה, גינון ונטיעת עצים, פירים למסחר ופתיחי אוורור למרתפים. יושם דגש על המעבר בזיקת הנאה בין רחוב המייסדים ורחוב דיזנגוף בשילוב החזית המסחרית, מיקום גני הילדים לאישור מח' מבני ציבור, הכניסות לגני הילדים והשפ"פ ובפרט בתאורה ושילוב אלמנטים במרחב.
- 2) סימון ההריסות כמסומן בתשריט.
- 3) תיאום עם אגף תברואה בדבר חדרי אצירת אשפה והפרדת שימושים.
- 4) סימון זיקות הנאה לאורך חזיתות הרחוב והמעבר בין רחוב המייסדים ורחוב דיזנגוף בבקשה להיתר בניה.
- 5) אישור מחלקת מבני ציבורים ומחלקת נכסים לשטחי הציבור, כולל החנויות כמפורט בהוראות התכנית.
- 6) אישור תצ"ר בועדה המקומית.
- 7) חתימה על כתב התחייבות עם העירייה להקצאת מעטפת גני הילדים לרבות הצמדת חצרות גני הילדים והחנויות ומסירתם לעיריית נתניה, כמפורט בסעיף 4.1.2.
- 8) קבלת סקר עצים ותשריטים.
- 9) תיאום מול חברת חשמל וכיבוי אש לעניין קווי החשמל לאורך החזית הקדמית לרח' דיזנגוף.

תנאים למתן היתר בנייה:

- 1) הבקשה להיתר תכלול הריסות כמסומן בתשריט.
- 2) מחסנים למגורים ולמסחר לא יותרו כיחידות עצמאיות.
- 3) הבקשה להיתר תכלול הפרדה בין שטחי השירותים עבור השימושים השונים, מגורים, מסחר ומבני ציבורי.
- 4) אישור מחלקת תברואה לרבות לנושא אצירת אשפה.
- 5) הגשת נספח מיקרו אקלים וכן אישור אגף איכות הסביבה בעירייה על עמידה בדרישות בנושאים הבאים: רוחות, הצללות, נטיעת עצים, אוורור החניון, מיקום פתחים לאויר צח, פירי ארובה למסחר, מיקום חדרי שנאים, אקוסטיקה, קרינה אקוסטית, סקר אסבסט, בנייה ירוקה, אישור ממעבדה מאושרת לבנייה ירוקה וכד'.
- 6) הקמת קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף לדיירים המפונים, להנחת דעת הועדה המקומית.
- 7) סימון עמדות לטעינת רכב חשמלי.
- 8) אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.
- 9) הטמעה בתכנית של בתי גידול לעצים בעלי נפח מינימאלי של 7 קו"ב במשטחים מרוצפים.
- 10) אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל).
- 11) הסטת ו/או הטמנת הקו החשמל ככל שיידרש לאישור רשות מוסמכת.
- 12) תיאום מול מחלקת חשמל בעיריית נתניה לעניין עמוד התאורה.

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאים לתחילת עבודות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים וההצמדות ובכפוף להסכם עם העירייה. 2) קבלת רשיונות כריתה והעתקה. 3) הסדרת הנושאים הכספיים עבור הפיצוי הנופי. 4) הגשת כתב ערבות עבור עצי הרחוב לשימור. 5) טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבונו, דו"ח הנדסי המתאר ומתעד פגמים קיימים (ככל שקיימים) והוראות לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות. הדו"ח יועבר לאישור מה"ע. <p>תנאי לאיכלוס:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) תנאי לאיכלוס המבנה הראשון יהיה העברת מלוא כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות. 2) בניית החזית המסחרית. 3) מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות על פי כתב התחייבות עם העירייה ועל פי היתר הבנייה, וזאת לאישור מחלקת הפיקוח ומחלקת מבני ציבור. 4) סיום פיתוח וביצוע כל זיקות הנאה לציבור. 5) רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה ו/או במידה ויוכח כי לא ניתן מסירת ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלו בלשכת רשם המקרקעין. 6) רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין ו/או במידה ויוכח כי לא ניתן תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאת קידום התצ"ר על לרישומם בלשכת רשם המקרקעין. 7) הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה. 8) אישור האגף לאיכות הסביבה. 9) התקנת מתקני חנייה לאופניים המאפשרים את קשירתם בהתאם להיתר הבנייה. 10) ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם היתר הבקשה להיתר הבניה לא כולל הסעדה ו/או מכבסות וכד'. 11) השלמת חובת הנטיעה. 12) בגבולות האתר קיים גינון ציבורי הכולל עצים, צמחייה ודומם. אישור אגף ונוף על תקינות הגינון על כל שכבותיו (השקיה, צומח, דומם וכד') במידה ויש פגישה בחלק או בכל הנ"ל, היוזם יישא בעלויות החזרת המצב לקדמותו. 13) במידה ותתקיים אי עמידה במחויבות נטיעה ו/או שימור עצים, ימומש כתב הערבות בחלקו היחסו עד שלמותו, על לפי הנדרש, לתב"ר הפינני הנופי של העירייה. 14) הסטת עמוד התאורה ככל ויידרש בתיאום ואישור מול מחלקת חשמל בעירייה.
6.2	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1) פתרון לפינוי פסולת לפי הנחיות העירייה. 2) העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים הגובלים. 3) מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה. פתרון אוורור החניונים יקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור האגף לאיכות הסביבה. 4) טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. פסולת בניין תפונה לאתר

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>מורשה. עודפי עפר ינוצלו למילוי בתוך האתר ככל הניתן. עודפים יופנו לאתר שפיעת עפר מאושר ובהעדרו לאתר אחר על פי אישור הרשות המקומית. בתום עבודות הבנייה יופנו משטח האתר כלי העבודה, פסולות ושרידים מפעולות הבנייה.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>1) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, גני הילדים וההצמדות לרבות חצרות גני הילדים והחניות, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים להם על פי תקנון התכנית. 2) עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבנייה, תאושר רישומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום בית משותף.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>1) בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק מים, סעיף 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>1) בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים קיימים במגרש.</p>	
<p>תחזוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1) כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, המעברים, שטחי הגינון, מתקני המשחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבנייה. 2) אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע על ידי חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולם בצורה מרבית באופן שיבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה. 3) השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם העירייה ויתוחזקו על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1) תקן חנייה יהיה על פי תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בנייה לרבות ביחס לרכב דו גלגלי. 2) פתרון החנייה יהיה בקומות חניון תת קרקעי, למעט חנייה למבנים ומוסדות ציבור וכן עבור חנייה תפעולית. 3) מספר החניות הסופי יקבע לעת הגשת בקשה להיתר על פי תמהיל הדירות, השימושים המוצעים ושטחם. 4) מיקום סופי לרחבות כיבוי אש ולחניות תפעוליות יקבע לעת הגשת בקשה להיתר. 5) בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות לשאר שימושים. 6) פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה מחוץ למבנה בתחום המגרש. 7) שתי חניות עבור מבנה ציבור יירשמו ע"ש עיריית נתניה וימוקמו במפלס הקרקע. 8) לפחות 30% מסה"כ החניות בחניון המיועד למגורים יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים. 9) לפחות 30% מסה"כ החניות בחניון המיועד למסחר יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים. 10) כל שימוש בשטח הציבורי כגון העמדת רחבת כיבוי אש, העמדת רכב תפעולי וכדומה, יותנה</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.7 חניה</p> <p>באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי להיתר בניה. 11) עומס תקרת המרתף באזור רחבת כיבוי אש / דחסנית / חדר טרפו ובתוואי הנסיעה אליהם יעמוד בת"י 412.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.8 בניה ירוקה</p> <p>1) הבניין יבנה על פי תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקונו כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי A או תקן שווה ערך. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.9 סטייה ניכרת</p> <p>1) תוספת יח"ד, ביטול חזית מסחרית, ביטול זיקות הנאה, המרת שטחי מרפסות למגורים, המרת שטחי פנאי למגורים, הפחתה בשטחים למבני ציבור, והפחתה של שטחי מסחר בהיקף של מעל 10% (ובלבד שישמרו במלואן החזיתות המסחריות) יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו על פי חוק.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +100 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +100 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.11 זיקת הנאה</p> <p>1) זיקות ההנאה יהיו רציפות והמשכיות לאורך חזיתות המגרש הפונות לרחוב דיזנגוף ולרחוב המייסדים, למעט בתחום רמפות הכניסה לחניון, שם תהיה זיקת הנאה למעבר ברכב. בנוסף תירשם זיקת הנאה למעבר ברגל לאורך חזיתות המסחר במעבר הציבורי בין רחוב דיזנגוף ועד לשפ"פ ליצירת מעבר הולכי רגל המחבר בין רחוב דיזנגוף ובין רחוב המייסדים. 2) זיקות הנאה למעבר ברגל במעבר הציבורי יהיו ברוחב מינימלי של 8.0 מ'. 3) תרשם זיקת הנאה בתחום חניות גני הילדים בקומת הקרקע. 4) זיקות ההנאה ירשמו בלשכת רשם המקרקעין על ידי יום התכנית ובאחריותו. 5) זיקות ההנאה יבוצעו כמפורט בנספח הבינוי. תותר גמישות של עד 10% במקומן ובשטחן למעט בזיקות ההנאה לאורך הרחובות והשפ"פ, ולא פחות מקו הבניין המסומן.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.12 הריסות ופינויים</p> <p>הריסות ופינויים:</p> <p>1) לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות פסולת הבניין. על פי הערכה זו ובחינה סביבתית ובהתאם להנחיות הרשמות המקומית ייקבע באם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר טיפול פסולת בניין או מחסור. 2) לעת הוצאת היתר הריסה יבוצע סקר אסבסט באתר. עבודות פירוק האסבסט, ככל וימצא, תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולת ההריסה. העבודה תבצע באמצעות קבלן מורשה לפירוק האסבסט ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה והכל על פי החוקים והתקנות למפגעי אסבסט ואבן מזיק על תיקונייהם. פסולת הבניין תופנה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 1(ג) לתקנון התכנון והבנייה תש"ל 1970. 3) שימוש במבנים המסומנים להריסה בתשריט יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח</p>	<p>6.12</p>

6.12	הריסות ופינויים
<p>מהוועדה המקומית בתא השטח בו קיים המבנה.</p> <p>פינוי עודפי עפר :</p> <p>(1) 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 על פי מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.2007 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>(2) בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	



6.13	תשתיות
<p>(1) אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>(2) הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכיו"ב.</p> <p>(3) עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

