

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1085448

נת/מק/1071/א - תוספת זכויות מתחם חבצלת נתניה

מרכז

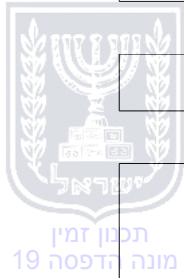
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית תמל/1071, כאשר תכנית זו באה להסדיר את הנושאים הבאים:

1. תיקון סתירות בין הוראות התכנית וטבלה 5.
2. הגדלת שטחי מרפסות
3. תוספת יח"ד במטרה ליישב את הסתירות בשטחי הבנייה כפי שנקבעו בטבלה 5 בתכנית המאושרת.
4. תוספת שטחי בניה במטרה להגדיל את גודל יח"ד ממוצע כדי לייצר תמהיל דירות מגוון ובהתאמה למדיניות העירונית.
5. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ו/או רוכבי אופניים לצורך הרחבת שבילים כפי שנקבעו בתכנית המאושרת והרחבת מדרכות לרווחת הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/1071/א - תוספת זכויות מתחם חבצלת נתניה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-1085448

מספר התכנית

378.213 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (1)
א4, א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (12), א62 (א) (1)
(4)

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינאטה X 187296

קואורדינאטה Y 695684

נתניה

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לשכונת עין התכלת וממזרח לתכנית תמ"ל 1010 עין התכלת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עין התכלת-מתחם חבצלת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8315	מוסדר	חלק	73	5, 29, 197
8322	מוסדר	חלק	1-6, 23-24, 26, 28, 283	16, 25, 27, 29-30, 47-48, 288, 300
8323	מוסדר	חלק	15-22, 30-37, 41, 43-44, 49	11-14, 23, 28-29, 42, 45

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/ 1071	101, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 300, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 416, 417, 418, 423, 424, 426, 429, 450, 500, 605, 606, 607, 608, 610, 612, 613, 614, 616, 617, 618, 619, 700, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 842, 843

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף השרון

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
תמל/ 1071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1071 ממשיכות לחול.	9335	2624		31/12/2020



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				אלבירה גולדשטיין בן-יוסף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלבירה גולדשטיין בן-יוסף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	12/03/2023	ירון גרנות	15: 08 13/03/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	09/03/2023	אלבירה גולדשטיין בן-יוסף	11: 54 09/03/2023	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
	ועדה מקומית	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		ועדה מקומית עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אלבירה גולדשטיין בן-יוסף		עיריית נתניה	נתניה	הצורן		09-8603332		elvira.g@net anya.muni.il
אדריכל	יועץ	ירון גרנות		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	150	03-9076955		yaron@yygra not.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 זכויות בנייה בייעודי מגורים ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי לבינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה

ב. תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה

ג. הוספת שימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית לפי סעיף

62א(א)(1)(12) לחוק התכנון והבניה

ד. הגדלת שטח כולל בבנייה רוויה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה

ה. הוספת שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)(1)(4) לחוק התכנון והבניה

ו. קביעת זיקות הנאה לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה

ז. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה

ח. תוספת קומה לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	605A, 606A, 607A, 608A, 610A, 612A, 613A, 614A, 616A, 617A, 618A, 619A
מגורים ד'	206A, 207A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A
דיור מיוחד	203
תעסוקה	204A, 205A
מתקנים הנדסיים	500, 300
מבנים ומוסדות ציבור	109, 107, 104, 103, 101
שטח ציבורי פתוח	450, 429, 426, 423, 418, 416, 414 - 404
שטח פרטי פתוח	200B, 201B, 202B, 204B, 205B, 206B, 207B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 214B, 605B, 606B, 607B, 608B, 610B, 612B, 613B, 614B, 616B, 617B, 618B, 619B
ככר עירונית	424
מרכז תחבורה	700
דרך מאושרת	843, 842, 816 - 814, 812 - 809
דרך מוצעת	813
מגורים ומשרדים	200A, 201A, 202A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	815, 814
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	610A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	209A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	404
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	815, 810
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	109, 107
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	207B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	418
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	815, 814, 810
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	813
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	107
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	612A
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	500
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	612B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	429, 418, 416
זיקת הנאה	דרך מאושרת	810
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה	מגורים ג'	608A, 612A, 613A, 614A
זיקת הנאה	מגורים ד'	212A, 213A
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	200A, 201A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	200B, 201B, 202B, 204B, 205B, 206B, 207B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 214B, 605B, 606B, 607B, 608B, 610B, 612B, 613B, 614B, 616B, 617B, 618B, 619B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	429, 423, 416, 414, 411 - 409, 407
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	810
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	424
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	612A, 613A, 614A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומשרדים	202A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	209B, 210B, 211B, 612B, 613B, 614B
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	810
חורשה להעתקה	ככר עירונית	424
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	109
חורשה להעתקה	מגורים ג'	610A
חורשה להעתקה	מגורים ומשרדים	200A, 201A
חורשה להעתקה	שטח פרטי פתוח	200B, 610B
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	408, 406
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	810
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	107
חורשה לכריתה	מגורים ג'	610A
חורשה לכריתה	מגורים ומשרדים	200A
חורשה לשימור	דרך מאושרת	811, 810
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	429
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	203
חזית מסחרית	דרך מאושרת	810
חזית מסחרית	מגורים ד'	206A, 207A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	200A, 201A, 202A
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	201B, 202B, 207B, 210B
חזית מסחרית	תעסוקה	204A, 205A
קו חוף	דרך מאושרת	810
קו חוף	מגורים ג'	605A
קו חוף	שטח פרטי פתוח	605B
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	450, 404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	814
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	212B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	429
שטח לניהול מי נגר	דיוור מיוחד	203
שטח לניהול מי נגר	דרך מאושרת	815, 814, 810
שטח לניהול מי נגר	ככר עירונית	424
שטח לניהול מי נגר	מבנים ומוסדות ציבור	104, 103, 101
שטח לניהול מי נגר	מגורים ג'	606A, 616A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לניהול מי נגר	מגורים ומשרדים	202A
שטח לניהול מי נגר	שטח פרטי פתוח	201B, 202B, 204B, 206B, 207B, 212B, 213B, 608B, 616B, 618B, 619B
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	429 ,426 ,423 ,418 ,416 ,414 - 404
שטח לניהול מי נגר	תעסוקה	205A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	6,392	1.69
דרך מאושרת	9,820.73	2.60
דרך מוצעת	98,476	26.05
ככר עירונית	6,661.06	1.76
מבנים ומוסדות ציבור	63,471.5	16.79
מגורים ג'	55,466	14.67
מגורים ד'	48,514	12.83
מגורים ומשרדים	19,303	5.11
מרכז תחבורה	5,402.07	1.43
מתקנים הנדסיים	2,731.4	0.72
שטח ציבורי פתוח	49,467.02	13.08
תעסוקה	12,385.99	3.28
סה"כ	378,090.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	6,392.92	1.69
דרך מאושרת	108,147.1	28.59
דרך מוצעת	149.59	0.04
ככר עירונית	6,661.06	1.76
מבנים ומוסדות ציבור	63,473.06	16.78
מגורים ג'	51,609.17	13.65
מגורים ד'	44,238.02	11.70
מגורים ומשרדים	18,532.37	4.90
מרכז תחבורה	5,402.07	1.43
מתקנים הנדסיים	2,731.4	0.72
שטח פרטי פתוח	9,624.79	2.54
שטח ציבורי פתוח	49,546.47	13.10
תעסוקה	11,705.18	3.09
סה"כ	378,213.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, רווחה ומועדונים, לרבות מועדון לקשיש
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. לא יותרו מגורים בתת הקרקע. ב. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר. ג. מרחק בין מבנים לא יפחת מ- 6 מ', למעט בקומת קרקע במגרשים הכוללים שטחים ציבוריים מבונים. ד. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות בגודל שלא יפחת מ- 73 מ"ר עיקרי. שינוי מינורי באחוזים לא ייחשב סטייה מהוראות התכנית. ה. לא תותר הפניית חצרות של דירות גן לחזית המגרש הפונה לרחוב. תותר הפניית חצרות לעורף הרחוב. ו. גובה קומות: 1) גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ- 5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ' בחזית הבניין. 2) גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מטרים. ז. תותר בניית מחסנים בגודל של עד 10 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע ו/או בתת הקרקע, שטחם יבוא במניין השטחים המוצעים בתכנית. ח. הבנייה תיצמד ככל הניתן לקו הבניין הפונה לרחובות, באופן שישמור על דופן רציפה לרחוב. ט. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת קרקע בהתאם להוראות סעיף 6.5. תותר חניה עלית לשטחי ציבור מבונים בלבד בהתאם לשימושים, ככל שניתן. י. בתאי שטח בהם קו הבניין הקדמי 5 מ', תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ'. יא. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חניה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי. בנוסף לאמור, בקומת הקרקע יותרו דירות גן.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי שטחי ציבור מבונים: א. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו עם כניסה נפרדת מהמגורים, מוגשת ותואמת השימושים הציבוריים המותרים. השביל יסומן בבקשה להיתר בנייה ויירשם בזיקת הנאה. לשטח הציבורי יהיה שילוט הכוונה בולט הנראה מהרחוב. ב. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה כך שתישמר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. ג. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. ד. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות ו/או חדרי טרנספורמציה. ה. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי.

4.1	מגורים ג'
	ו. במגרשים 605A, 606A, 608A, 610A שטחי הציבור המבונים יותרו בקומת הקרקע בלבד. ז. שטחי הגינון והפיתוח של חצרות גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים. ח. יש להתקין גג/ מערכת הגנה מעל חצרות גני הילדים עפ"י תקן. יותר קירוי חצר גן הילדים עד גבולות המגרש. הקירוי לא ייכלל במניין השטחים המוצעים בתכנית.
ג	זיקת הנאה סימון מהשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב במקומות המסומנים בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר רכב. זיקת ההנאה תהיה ברוחב 3 מ' בכל תא שטח, סה"כ 6 מ'. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי מבקש הבקשה להיתר ובאחריותו.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ושימושים בעלי אופי ציבורי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי א. הבינוי המוצע הינו מגדלים הכוללים קומת קרקע גבוהה עם חזית מסחרית. ב. לא יותרו מגורים בקומות הקרקע ובתת הקרקע. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'. ג. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר. ד. מרחק בין המגדלים לא יפחת מ- 12 מ'. ה. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות בגודל שלא יפחת מ- 73 מ"ר עיקרי. שינוי מינורי באחוזים לא ייחשב סטייה מהוראות התכנית. ו. לא יותרו דירות גן ז. גובה קומות: (1) גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ- 5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ' בחזית הבניין. (2) גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מטרים. ח. קווי הבניין לאורך רחוב מס' 10. (1) חזית מסחרית תהיה בקו בניין 4 מ' לצורך בניית קולונדה בקו בניין "0". (2) יותרו קומות מגורים שמעל קומת המסחר בקו בניין 0 או 4 ובלבד שיהיה אחיד בכל תא השטח. ט. תותר בניית מחסנים בגודל של עד 10 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע ו/או בתת הקרקע, שטחם יבוא במניין השטחים המוצעים בתכנית י. לא יותרו כניסות / יציאות כלי רכב לתאי שטח מכביש מספר 10. יא. הוראות לשימושים מעורבים כמפורט בסעיף 6.1 ז'. יב. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת קרקע בהתאם להוראות סעיף 6.5. יג. ככל שקומות המגורים ייבנו בנסיגה של 4 מ' מקו הבניין למסחר, תותר הבלטת מרפסות של עד 2 מ'.



מגורים ד'	4.2
זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב במקומות המסומנים בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר רכב. זיקת ההנאה תהיה ברוחב 3 מ' בכל תא שטח, סה"כ 6 מ'. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי מבקש הבקשה להיתר ובאחריותו.	ב
מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. על החזית המסחרית יחולו הוראות סעיף 6.1 ה'. תחויב חזית מסחרית לאורך רחוב מס' 10. 2. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.1 ו'.	ג
מגורים ומשרדים	4.3
שימושים	4.3.1
א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ג. מסחר : מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ושימושים בעלי אופי ציבורי. ד. מעונות יום וגני ילדים, בתי כנסת, רווחה, מועדונים, משרדי עירייה, שימושי דת, תרבות, חינוך וקהילה. ה. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'.	
הוראות	4.3.2
בינוי א. הבינוי המוצע הינו מגדלים הכוללים עד 4 קומות מסד. ב. קומות המסד יכללו קומה מסחרית ועד שלוש קומות תעסוקה. ג. לא יותרו מגורים בקומות המסד, קרקע ותת הקרקע. ד. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'. ה. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר. ו. מרחק בין מבנים לא יפחת מ- 12 מ', למעט קומות קרקע ומסד. ז. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות בגודל שלא יפחת מ- 73 מ"ר עיקרי. ח. לא יותרו דירות גן. ט. גובה קומות : 1) גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ- 5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ' בחזית הבניין. 2) גובה ברוטו לקומת משרדים לא יפחת מ- 4.5 מ'. 3) גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מטרים. י. הוראות לשימושים מעורבים כמפורט בסעיף 6.1 ז'. יא. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת הקרקע בהתאם לסעיף 6.5. יב. שטחי ציבור מבונים ימוקמו בקומת הקרקע /או משרדים (קומות מסד).	א
עיצוב פיתוח ובינוי	ב

4.3	מגורים ומשרדים
	שטחי ציבור מבונים א. ככל שניתן, הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו עם כניסה נפרדת מהמגורים, מונגשת ותואמת השימושים הציבוריים המותרים. השביל יסומן בבקשה להיתר בנייה ויירשם בזיקת הנאה. לשטח הציבורי יהיה שילוט הכוונה בולט הנראה מהרחוב. ב. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה כך שתישמר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. ג. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. ד. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות ו/או חדרי טרנספורמציה. ה. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי. ו. שטחי הציבור המבונים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע. ז. שטחי הגינון והפיתוח של חצרות גני הילדים ו/או מעונות יום יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים. ח. יש להתקין גג/ מערכת הגנה מעל חצרות גני הילדים עפ"י תקן. יותר קירוי חצר גן הילדים עד גבולות המגרש. הקירוי לא יכלל במניין השטחים המוצעים בתכנית.
ג	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית, קומות המסד יכללו חזית מסחרית בקומת הקרקע ועד שלוש קומות תעסוקה מעל קומת הקרקע. ב. למשרדים יותר מסחר נלווה בקומות המסד. ג. קווי בניין במקומות המסומנים עם חזית מסחרית: (1) מסחר - קו בניין 3.5 מטר באופן שיאפשר בנית קולונדה בקו בניין "0". (2) משרדים - קו בניין 0 מטר (3 קומות מעל הקרקע) (3) מגורים - קו בניין 5 מ' (מקומה 5 ומעלה) ד. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד. ה. לא יותרו כניסות / יציאות לתאי שטח מכביש מספר 10. ו. על החזית המסחרית יחולו הוראות סעיף 6.1 ה'. ז. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.1 ו'.
4.4	דיוור מיוחד
4.4.1	שימושים
	א. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012, לא ניתן יהיה לרשום תת חלקות, הרישום יהיה ביחידה אחת (בבעלות אחודה). ב. מסחר בקומת הקרקע שיכלול את השימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי.
4.4.2	הוראות
א	בינוי א. הבינוי המוצע כולל 4 קומות מסד.



4.4	דיוור מיוחד
	ב. יותרו מגורי דיוור מוגן בכל הקומות למעט בקומת קרקע וקומת מרתף. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת הקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, חנייה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'. ג. תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד. ד. על חזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.1 ה'. ה. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת הקרקע בלבד בהתאם להוראות סעיף 6.5. ו. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 70 מ"ר (כולל שימושים עיקריים משותפים). ז. גובה קומות: 1. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר. 2. גובה ברוטו לקומות הדיוור המוגן בקומה הטיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים. ח. קווי בניין: 1. קווי בניין במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית: 2. קו בניין לקומת הקרקע המסחרית 3.5 מטר. 3. קו בניין ל-3 קומות המסד מעל קומת הקרקע יהיה "0" 4. קו בניין מקומה 5 והלאה יהיה 5 מטר. ט. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד. י. הוראות לשימושים מעורבים כמפורט בסעיף 6.1 ז'. - יא. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.1 ו'.
ב	זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ו/או אופניים. זיקת ההנאה תהיה בחזית מסחרית ברוחב 3.5 מ'. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי מבקש הבקשה להיתר ובאחריותו.
ג	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. חזיתות מסחריות יפנו לכיכר עירונית, דרך ושצ"פ גובלים. ב. הכניסות הרגליות לחזית המסחרית יהיו מחזית הרחוב או מהכיכר. ג. על החזית המסחרית יחולו הוראות סעיף 6.1 ז'. ד. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.1 ח'.
4.5	תעסוקה
4.5.1	שימושים
	א. משרדים ותעשייה עתירת ידע בכל הקומות למעט קומות התת קרקע. ב. מסחר בקומת הקרקע שיכלול את השימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות וקליניקות, בתי קפה, מסעדות. ג. ניתן לייעד 15% משטחי התעסוקה לשטחי מלונאות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי א. הבינוי המוצע הינו מגדלים, כולל קומת קרקע גבוהה עם חזית מסחרית. ב. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת הקרקע בהתאם להוראות סעיף 6.5. ג. גובה קומות:



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.5	תעסוקה
	(1) גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר. (2) גובה ברוטו לקומת משרדים לא יפחת מ-4.5 מ'. ד. קווי בניין במקומות המסומנים עם חזית מסחרית: (1) מסחר לכיוון דרך 10 - קו בניין 4 מ' באופן שיאפשר בניית קולונדה בקו בניין 0. (2) מסחר לכיוון דרך 16 - קו בניין 5 מ' באופן שיאפשר בניית קולונדה בקו בניין 0. (3) לכיוון דרך 10 - יותרו קומות משרדים שמעל קומת המסחר בקו בניין 0 או 4 ובלבד שיהיה אחיד בכל תא שטח. (4) לכיוון דרך 16 - יותרו קומות משרדים שמעל קומת המסחר בקו בניין 0 או 5 ובלבד שיהיה אחיד בכל תא שטח. ה. מעל גג קומת קרקע יותרו גגות ירוקים בלבד. ו. מלונאות - הבנייה תעמוד בתקני משרד התיירות לאישורים (תנאי לקליטת בקשה להיתר- אישור משרד התיירות). חדרי המלון יירשמו בבעלות אחודה. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין. ז. לא יותרו כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים מכביש מספר 10. ח. הוראות לשימושים מעורבים כמפורט בסעיף 6.1 ז'. ט. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת הקרקע בהתאם לסעיף 6.5.
ב	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד. למשרדים יותר מסחר נלווה. ב. על החזית המסחרית יחולו הוראות סעיף 6.1 ז'. ג. הוראות להקמת קולונדה כמפורט בסעיף 6.1 ח'.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה עבור: א. שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ב. מעבר כלי רכב לכניסה ויציאה מחניה. ג. ריהוט רחוב, גינון וכדומה. ד. חניה תת קרקעית
4.6.2	הוראות
א	בינוי א. השטח מיועד למעבר רגלי ואופניים, כולל ריצוף, גינון, נטיעת עצים, שבילים, ספסלים ותאורה. ב. יותר מעבר כלי רכב לחניונים ובלבד שישמר רצף ההליכה. ג. חניה תת קרקעית ד. לא תותר גדר או סגירה של השטח, למעט קולונדה לאורך חזית מסחרית, ככל ונדרש. יותר מונה הדפסה 19 אמצעי בטיחות לצורך מעבר לכלי רכב ככל ונדרש ועל פי תכנון מפורט. ה. פיתוח ותחזוקת השפ"פ ייעשה על חשבון היזם, בתיאום עם מחלקת עיצוב עיר. ו. יישמר בית גידול לעצים של 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמך ב- 1.5 מ' לפחות במידת הצורך. בכל מקום בו יש צמחייה, תינתן ערוגה מגוננת בעומק של 50 מ"מ לפחות בעדיפות כמקטע רציף. לא יותרו נטיעות במיכלים/ערוגות גבוהות. ז. תהיה חובת נטיעה של עץ בוגר אחד כל 5 מ"א בחזית המגרשים ויושקו במערכת השקיה

4.6

שטח פרטי פתוח

קבועה.

ב

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה

- א. תירשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט ונספח הבינוי לטובת הציבור. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי מבקש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ב. תותר הקמת מרתף חניה מתחת לשטח זיקת הנאה.

4.7

מבנים ומוסדות ציבור

4.7.1

שימושים

- א. מגרשים 109,107,104,103 ישמשו עבור מבנים ומוסדות חינוך כשימוש ראשי ומרכז תרבות, שירותי דת, גני ילדים ומעונות יום כשימוש משני.
- ב. מגרש 101 ישמש לצורך שירותי חירום ומוסדות חינוך כשימוש ראשי.
- ג. במגרשים : 101, 104, 109 יתאפשר שימוש של מגרש אימונים. היקף מסחר נלווה וכן מבנים מלתחות ושירותים לא יעלה על 300 מ"ר.
- ד. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית.
- ה. מסחר.

4.7.2

הוראות

בינוי

א

- א. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
- ב. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.
- ג. חניה :
- (1) תותר חניה עילית בהיקף של 7% משטחו של כל תא שטח.
- (2) שאר שטחי החניה ככל שיידרשו יהיו תת קרקעיים.
- ד. מסחר :
- (1) יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש בתאי שטח שגודלם עולה על 4 דונם.
- (2) מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.
- (3) מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.

4.8

שטח ציבורי פתוח

4.8.1

שימושים

- א. פארק שכונתי וגינה ציבורית.
- ב. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים (בתאי שטח 416, 418, 423).
- ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.
- ד. רכזים לחלוקת דואר.

4.8	שטח ציבורי פתוח
	ו. קיוסק/ בית קפה. ז. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.
4.8.2	הוראות
א	בינוי א. תותר הקמת קיוסק או בית קפה בהיקף בינוי שלא יעלה על 50 מ"ר בתאי שטח 416, 418, 423, 429. ב. שטח השהיה, איגום וחילחול מי נגר ובנוסף עפ"י דרישת מהנדס העיר. ג. חניה עילית בתאי שטח 416, 418 בהיקף של עד 7% משטחו של כל תא שטח. ד. תותר גישת כלי רכב חירום בתאי שטח 406-407.
4.9	ככר עירונית
4.9.1	שימושים
	א. כיכר עירונית. ב. שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני הצללה, גינון ופיתוח נופי, לרבות נטיעות. ג. בתת קרקע יותרו השימושים הבאים: חניון, אחסנה, חדרים טכניים ושנאים.
4.9.2	הוראות
א	בינוי בינוי ו/או פיתוח א. הכיכר העירונית תהא פתוחה לציבור ותשתלב ככל הניתן במפלס הרחובות ההיקפיים. ב. הכיכר העירונית תפותח ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית וכן אירועים מיוחדים.
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	תא שטח 500: א. תחנת שאיבה לביוב וכלל המתקנים הנדרשים לתפעולה. ב. תחנת שאיבה לניקוז וכלל המתקנים הנדרשים לתפעולה. ג. מתקן הנדסי לפי הצורך. תא שטח 300: א. מתקן אשפה פניאומטי וכלל המתקנים הנדרשים לתפעולו. ב. מתקן הנדסי לפי הצורך.
4.10.2	הוראות
א	בינוי המתקנים יטופלו באמצעים נופיים כדי ליצור מופע מינימאלי תוך שימוש בצמחיה להסתרת המבנה.

4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות
א	דרכים א. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. ב. תותר התקנת מקומות חניה ציבוריים לאורך הרחובות למעט כביש מס' 10, 16. ג. לא תותר הצמדת מקומות חניה בבעלות פרטית והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה. ד. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. ה. מדרכות ברוחב מינימלי של מדרכות 3.0 מטר.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.12.2	הוראות
א	דרכים כל ההוראות המפורטות בייעוד דרך מאושרת.
4.13	מרכז תחבורה
4.13.1	שימושים
	א. מרכז לתחבורה ציבורית. ב. חניונים. ג. מבנה לנהגים. ד. משרדים. ה. עמדת טעינה ו. מסחר נלווה
4.13.2	הוראות
א	בינוי א. ניתן להקים מבנה מנוחה לנהגים, שירותים, משרדים ומסחר נלווה בהיקף של עד 400 מ"ר מירבי. ב. לא יתאפשר בשטח זה הקמת מוסכי טיפול או מתקני שטיפת רכב. ג. הבינוי יהיה לאורך חזית הרחוב ויכלול נטיעת עצים לצמצום מפגעי רעש וזיהום אוויר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט
2040	3	23	81	136	60	34654	13510		6392	14752	7562	200A	מגורים
					60	1535			460	1075	7562	200A	מגורים
					60	3302			990	2312	7562	200A	מגורים
					60	2717			815	1902	7562	200A	מגורים
2040	3	23	81	136	70	34654	13510		6392	14752	6196	201A	מגורים
					70	400			100	300	6196	201A	מגורים
					70	3302			990	2312	6196	201A	מגורים
					70	2751			825	1926	6196	201A	מגורים
2400	3	23	81	160	70	39105	14585		7200	17320	5348	202A	מגורים
					70	1534			460	1074	5348	202A	מגורים
					70	2275			682	1593	5348	202A	מגורים
					70	3302			990	2312	5348	202A	מגורים
6000	1	22	81	500	70	60225	7225		15000	38000	6392	203	מגורים
					70	1151			345	806	6392	203	מגורים
					70	2582			775	1807	7172	204A	מגורים
	1	22	106		70	76554	24365		15152	37037	7172	204A	מגורים
					70	2516			755	1761	5213	205A	מגורים
	4	22	106		70	44064	14615		8594	20855	5213	205A	מגורים
2880	2	18	63	192	65	44940	14910		9186	20844	6655	206A	מגורים

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		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות		
מגורים ד'	מסחר	206A	6655	1750	750			2500						
מגורים ד'	מגורים	207A	5847	18276	8010			32816	6530		56	16	2	2520
מגורים ד'	מסחר	207A	5847	1610	690			2300						
מגורים ד'	מגורים	209A	7238	18276	7560			35556	9720		56	16	2	2520
מגורים ד'	מסחר	209A	7238	1890	810			2700						
מגורים ד'	מגורים	210A	7222	20844	8640			40614	11130		63	18	2	2880
מגורים ד'	מסחר	210A	7222	2030	870			2900						
מגורים ד'	מגורים	211A	4831	16250	6750			33230	10230		79	23	3	2250
מגורים ד'	מסחר	211A	4831	1278	548			1826						
מגורים ד'	מגורים	212A	6323	16250	6750			33315	10315		79	23	2	2250
מגורים ד'	מסחר	212A	6323	1364	584			1948						
מגורים ד'	מגורים	213A	6186	13896	5760			28616	8960		63	18	2	1920
מגורים ד'	מסחר	213A	6186	1412	605			2017						
מגורים ד'	מגורים	214A	4212	6948	2880			14543	4715		64	18	2	960
מגורים ד'	מסחר	214A	4212	851	365			1216						
מגורים ג'	מגורים	605A	6117	14324	5544			27828	7960		31	9	2	1980
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	605A	6117	182	78			260			3.5			
מגורים ג'	מגורים	606A	5270	10800	4200			21170	6170		31	9	2	1500
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	606A	5270	182	78			260			3.5			
מגורים ג'	מגורים	607A	3440	9031	3486			17372	4855		34	10	2	1245
מגורים ג'	מגורים	608A	6770	17905	6930			34935	10100		34	9	2	2475
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	608A	6770	364	156			520			3.5			
מגורים ג'	מגורים	610A	8680	21329	8274			41823	12220		34	10	2	2955
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	610A	8680	568	244			812			3.5			
מגורים ג'	מגורים	612A	2161	7162	2772			13814	3880		34	10	3	990
מגורים ג'	מגורים	613A	5517	14324	5544			27568	7700		34	10	3	1980
מגורים ג'	מגורים	614A	5170	12612	4872			24244	6760		34	10	2	1740
מגורים ג'	מגורים	616A	3476	8874	3444			17173	4855		34	10	2	1230
מגורים ג'	מגורים	617A	2768	7162	2772			13859	3925		34	10	2	990

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		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
מגורים ג'	מגורים	618A	3448	7162	2772		3970	50	66	34	10	2	990
מגורים ג'	מגורים	619A	2649	7162	2772		4015	50	66	34	10	2	990
מבנים ומוסדות ציבור		101	5662	14150	2800	5631	19875	60		20.5	5	4	
מבנים ומוסדות ציבור		103	13086	39258	13086	11123	39258	60		31	8	4	
מבנים ומוסדות ציבור		104	8206	24618	8206	6975	24618	60		31	8	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	107	26278.5	73050	23676	20984	74060	60		31	8	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	107	24686	910	390			60			1		
מבנים ומוסדות ציבור		109	10239	29088	8450	8771	30957	60		31	8	4	
מתקנים הנדסיים		300	1131	300	100	400	800			6	1	2	
מתקנים הנדסיים		500	1600	1200		2800	4000			6	1	2	
מרכז תחבורה		700	5402	350	50		400						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	416	3394	35	15		50						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	429	8346	35	15		50						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	418	8439	35	15		50						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	423	2280	35	15		50						
ככר עירונית		424	6661	15	15	13322	26674					2	

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. מספר הקומות כולל את כל השימושים במגרש

ב. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובפרק יעודים, פרק 4 (מגורים ד', תעסוקה, מגורים ומשרדים ודירור מיוחד).

ג. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ד. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרש על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

ה. זכויות הבניה לתת הקרקע יהיו לכלל השימושים.

ו. חניה תת קרקעית מתחת לשפ"פ (תא שטח B): השטחים המפורטים לתא שטח A, כוללים שטחי בנייה תת קרקעיים עבור תאי שטח A+B בהתאמה למספר תא השטח.

ז. גודל תא שטח A מתייחס לתא בשלמותו (A+B), בהתאמה למספר תא השטח.

ובנוסף במידת הצורך:

ח. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ט. הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 106+ מטר מעל פני השטח. בחריגה מגובה זה נדרש תיאום עם משרד הבטחון ורת"א.

י. שטח הקולונדה ומצללות/ יריעות הצללה לא ייחשב במניין הזכויות הבניה.

יא. מתוך השטחים העיקרים המצוינים בטבלה 5 יוקצו 100 מ"ר שטחים עיקרים משותפים כגון מועדון דיירים לכל בניין ביעוד מגורים ד' ומגורים ומשרדים ו- 50 מ"ר לכל מבנה ביעוד מגורים ג'.

יב. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל 6.8 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

יג. ביעודים שפורטו בסעיף תשתיות 6.15 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף לקווי בניין ביעודים השונים יהיו

בהתאם למסומן בתשריט למעט קווי הבניין ביעודים "מגורים ומשרדים" ו"תעסוקה" ו"מגורים ד'" בהם קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בהוראות.

יד. ניתן יהיה לנייד זכויות בין תאי השטח ביעוד שצ"פ.

טו. תתאפשר, למעט במגרשים 614A, 209A, 207A, 619A, 610A, 616A, 607A, 606A, 605A, 608A, תוספת של עד 2 קומות לשיפור תכנון בכפוף לסעיף 6.2 ד'. תתאפשר תוספת גובה בהתאמה לתוספת

הקומות.

טז. לצורך קביעת קווי בניין, השפ"פ נכלל בחלקה במלואה. קווי הבניין יימדדו מגבול המגרש (A+B).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

- א. קו הבניין התת קרקעי יהיה עד אפס ובלבד שישמרו 15% אשר ישמשו כאזורי חלחול, בכפוף להוראות ניהול מי נגר.
- ב. ככל האפשר השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפותח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים. סעיף זה לא יחול על חזיתות מסחריות.
- ג. אזורי הכניסה לבניינים יתוכננו באופי המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
- ד. 15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון במגרשים שאינם ציבוריים (A+B).
- ה. הוראות לבניית חזית מסחרית כמסומן תשריט:
- ניתן להוסיף חזיתות מסחריות מעבר לקיים בתשריט.
 - הכניסות הרגליות לחזית המסחרית יהיו מחזית הרחוב ו/או השצ"פ ו/או הכיכר העירונית בלבד.
 - השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, ללא מכשול ו/או גידור ביניהם ובין המדרכה.
- ו. הקמת קולונדה - במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט חלה חובת הקמת קולונדה לפי ההנחיות הבאות:
- בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
 - בשטח הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.
 - השטח שמתחת לקולונדה ירוצף כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.
 - הפרדה בין שימושים מעורבים:
- במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
 - בייעוד מעורב הכולל מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים.
 - תחוב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם.
- ח. במגרשים: 608A, 605A, 606A, 607A, 616A, 610A, 619A, 207A, 209A, 614A, בינוי שתי הקומות העליונות שמתחת לקומת הגג יבוצע בדירוג ובנסיגה של החזית העיקרית באורכה הפונה לכיוון שטחי המועצה האזורית עמק חפר. הדירוג יכלול נסיגה בקומה שלפני אחרונה בן שני מטרים לפחות, ובקומה האחרונה דירוג של שני מטרים נוספים לפחות (סך-הכול, לפחות ארבעה מטרים הנסיגה). במקרים חריגים תוכל הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בה מוצג דירוג שונה, אולם זאת אך ורק במקרה בו מוכח, באמצעות חוות דעת אדריכלית, כי זכויות הבניה המוקנות במגרש אינן ניתנות למיצוי תוך הקפדה על הדירוג הנדרש.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה:
- א. הגשת תשריט זיקות הנאה.



תנאים בהליך הרישוי	6.2
ב. תיאום עם אגף תברואה. ג. בקשה לקליטת היתר תכלול את המבנים הציבוריים בתחומה עבור מגורים ג' ומגורים ומשרדים. ד. תוספת קומות מעל המספר הנקוב בטבלה 5 תהיה בתנאי הוכחה לעניין ניצול מיטבי של הזכויות. ה. אישור מחלקת עיצוב עיר ואגף גנים ונוף לפיתוח שפ"פים, לרבות התאמת מפלסים, הבטחת ושמירת בתי גידול לעצים בוגרים תנאים לבקרת תכן : א. תנאי למתן היתר בניה מעל גובה 91 מ' הינו סימון מבנים עגורנים ומנופים מעל פני השטח לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). ב. תנאי למתן היתר בניה למבנים הגבוהים מ 70 מ' מעל פני השטח הינו אישור רת"א ביחס למגבלות הגובה הנובעות מבטיחות טיסה. ג. תנאי למתן היתר בניה למרכז התחבורה הינו ביצוע בדיקה סביבתית והטמעת פתרונות מתאימים ככל שימצא לכך צורך. ד. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גני הילדים לרבות הצמדת חניות ו/או כל שימוש אשר נקבע בתכנית ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה. ה. אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך לגני ילדים ו. אישור אגף מבני ציבור בעירייה. ז. תנאי לתחילת עבודות : הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה). תנאים לאיכלוס : א. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה / הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה, לציבור בתחום המגרש ב. רישום זיקות הנאה ברשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין. ג. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור. ד. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/מסעדות/מכבסה וכיוצ"ב. ה. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה. ו. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות מסחר ושימושים, פיר ארובה, נטיעת עצים, בניה ירוקה, איורור חניונים וכו'.	
מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.3
1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הועדה. כל שימושי ההתארגנות	

6.3

מתקנים ו/או שימושים זמניים

יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס הועדה.
5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודים "שטחים ציבוריים".

6.4

עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין בשיעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.5

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. כל מקומות החניה בתחום המגרשים בתכנית יהיו בחניונים תת קרקעיים בלבד למעט שצ"פ כמפורט בפרק 4. במגרשי מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר גם חניה עלית בהיקף של 7% משטחו של כל תא שטח.
- בחניונים תת קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:
 - א. תינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים.
 - ב. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.
 - ג. נקודות פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.

6.6

בניה ירוקה

מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישת תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.

6.7

הפקעות ו/או רישום

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.
2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.
3. בתאי שטח 605, 606, 608, 610 יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש כמפורט בסעיף 4.1.1 מגורים ג'. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

6.8

חשמל

- א. תחנות השנאה: חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:



חשמל	6.8
1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, משרדים ומגורים, דיור מיוחד, מרכז תחבורה, תוטר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי (תת קרקעי) בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 3. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי תת קרקעי. ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.	

ניהול מי נגר	6.9
בהתאם להוראות תמל/ 1071 סעיף 6.16 ניהול מי נגר.	

שמירה על עצים בוגרים	6.10
בהתאם להוראות תמל/ 1071 סעיף 6.9 שמירה על עצים בוגרים.	

סטיה ניכרת	6.11
א. כל תוספת קומות למס' הקומות המצויין בטבלה 5 והערותיה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002). ב. תוספת יח"ד מהמצוין בטבלה 5 יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002). ג. ביטול / הקטנת שטחי ציבור מבונים; ביטול חזית מסחרית; ביטול שטחי תעסוקה; ניוד שטחי מרפסות לשטח עיקרי למגורים ייחשבו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002). ד. מספר הקומות שמעל הכניסה הקובעת, כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 5 להוראות תכנית זו ובהערות לטבלה - סופי. תוספת קומות עיליות בהקלה לא תותר ותהווה סטיה ניכרת כמובנה בתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
בהתאם להוראות תמל/ 1071 סעיפים 6.5 - 6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.	

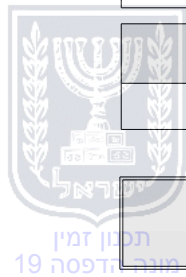
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
1. גובה הבניה המרבי הוא 106 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון/ רשות תעופה אזרחית. 2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 90 מ' יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. 3. טרם תחילת עבודות הפיתוח תועבר הודעה לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית	

זיקת הנאה	6.14
השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. סימון זיקות ההנאה לרכב אינן מחייבות ובתנאי שיישמר הרצף למעבר הולכי רגל. במקומות המסומנים בתשריט בזיקת הנאה למעבר כלי רכב, תתאפשר כניסה משותפת. מיקומה הסופי ייקבע בעת בקשה להיתר בנייה ורישומה בלשכת רשם המקרקעין יחול על מבקש הבקשה ויהיה תנאי לאכלוס.	





6.14	זיקת הנאה
	במגרשים 612B-614B: שפ"פ בזיקת הנאה ברוחב 2.5 מ' לאורך רחובות 17, 21. שפ"פ בזיקת הנאה ברוחב 3 מ' לאורך רחוב 18. במגרשים B209-B211: שפ"פ בזיקת הנאה ברוחב 5 מ' לאורך ציר פנימי. שפ"פ בזיקת הנאה ברוחב 2.5 מ' לאורך רחובות 17, 21. במגרשים B605-B608, B610, B616-B619, B200-B202, B204-B207, B213, B214: שפ"פ בזיקת הנאה ברוחב 2.5 מ', כמסומן בתשריט. במגרש B212: שפ"פ בזיקת הנאה ברוחב 3 מ', כמסומן בתשריט.



6.15	תשתיות
	בהתאם להוראות תמל/ 1071 סעיף 6.11 תשתיות.
6.16	חומרי חפירה ומילוי
	בהתאם להוראות תמל/ 1071 סעיף 6.14 חומרי חפירה ומילוי.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ושטחים לצרכי ציבור	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



7.2	מימוש התכנית
	בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח בפועל.