

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0930453

נת/542/א/25 מתחם 5, נתניה



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 408-0930453

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005112778/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נת/542/א ממוקמת במרכז העיר נתניה ומהווה עתודת קרקע משמעותית בפיתוח העיירה של העיר. תכנית נת/542/א אושרה בשנת 2003 אך לא מומשה. לאור הקשיים במימוש התכנית, יזמה עיריית נתניה הכנת מסמך מדיניות שיהווה מסגרת תכנונית לתוספת יחידות דיור, זכויות בניה וכן היקף ההפקעות לצורכי ציבור בתחום התכנית.

תכנית המתאר העירונית נת/2035 מגדירה את שטח תכנית נת/542/א כמע"ר החדש חלק מה"ציר הירוק" של נתניה המחבר את העיר ממזרח למערב. לשכונה רחוב ראשי מסחרי, ציר ראשי של שטחי ציבור וכן פארק מרכזי.

למע"ר נערך מסמך מדיניות השומר על מערכת הדרכים הראשית והחיבורים העירוניים המרכזיים ומאפשר תוספת במספר יחידות הדיור המאושר תוך הבטחה של היקפי השירותים הציבוריים הנדרשים בהתאמה.

התכנית המוצעת מוגשת בהתאם למסמך המדיניות. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בשטח של כ- 32 דונם. התכנית מציעה הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 312 יחידות דיור (מתוכן 20% יחידות דיור קטנות), הגדלת היקפי השטחים הציבוריים (שטח בניני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים) להיקף של כ- 12.5 דונם. שטחי הציבור הפתוחים המוצעים מחזקים את הקשרים השכונתיים והעירוניים תוך יצירת מרחב בעל אפיונים מגוונים. התכנית מציעה צמצום מספר הכניסות לחניונים תת קרקעיים ע"י יצירת מבנני בינוי בעלי חניונים משותפים וכן הגדלת סך השטחים למסחר ותעסוקה.



מכון זמין
מונה הדפסה 40



מכון זמין
מונה הדפסה 40



מכון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתשם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
נת/542/א/25 מתחם 5, נתניהמספר התכנית
408-0930453שטח התכנית 1.2
31.366 דונםסוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומיתהאם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזיתלפי סעיף בחוק
ל"רהיתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	185900
קואורדינאטה Y	690750

1.5.2 תיאור מקום

מצפון פלנטריום, מצפון מזרח - רח' אירנה סנדלר, מדרום מזרח - רח' שמעון ויזנטל וממערב - שד' בן-גוריון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נתניה

שכונה אופק הים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9137	מוסדר	חלק	112-114, 136, 165, 186	137, 187

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982			2844	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/7/400	החלפה	<u>נת/7/400</u>
15/08/1996		4534	4436	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/7/400/ 93. הוראות תכנית נת/400/ 7/93 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>נת/7/400</u>
03/02/2003		1364	5154	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/א/542	החלפה	<u>נת/א/542</u>
08/01/2009		1629	5897	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/א/542/3	החלפה	<u>נת/א/542/3</u>
17/05/2018		7903	7805	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0162438 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>408-0162438</u>
06/05/2020		5687	8843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0546879 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>408-0546879</u>
10/05/2016		6040	7262	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408-0092379	החלפה	<u>408-0092379</u>

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שלביות תחבורתית	10: 55 13/02/2023	ליאת איינהורן פנחס	13/02/2023	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 43 17/01/2022	קובי זייד	02/01/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
כן		11: 36 31/05/2022	ליאת איינהורן פנחס	31/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 36 03/04/2023	ליאת איינהורן פנחס	03/04/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		16: 33 03/04/2023	אייל קראוס	03/04/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		14: 33 11/06/2023	טל אספריל	08/06/2023	151	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	תשריט ניקוז	15: 20 12/02/2023	נגם דאהר	24/01/2023	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	דוח הידרולוגי	12: 36 23/03/2023	נגם דאהר	31/03/2021	33	1: 1	רקע	ניקוז
לא	פרשה טכנית - ביוב	09: 06 18/11/2021	נגם דאהר	28/02/2021	5	1: 1	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית - מים	11: 58 22/11/2021	נגם דאהר	28/02/2021	4	1: 1	רקע	תשתיות
לא	תשריט מים וביוב	16: 32 03/04/2023	נגם דאהר	03/04/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	1/2 עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	15: 35 23/03/2023	אביב גלעד	16/02/2023	32	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	2/2 טבלת הקצאה ואיזון	15: 34 23/03/2023	אביב גלעד	16/02/2023	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות	12: 56 23/03/2023	נעמן כספי	02/03/2023	2	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט	12: 50 23/03/2023	נעמן כספי	02/03/2023	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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	09-7455179		
	פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		itai@dimri. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		itai@dimri.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail .com
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011730		kcroads@kcr oads.co.il
	יועץ תשתיות	נגם דאהר	116473	נ.איה הנדסה בע"מ	נוף הגליל	המלאכה		04-6216201		ayaeng10@g mail.com
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		Tal.A@yozm ot-sviva.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	נעמן כספי			רמת השרון	ששת הימים	10	09-7455179		caspian7@gmail.com
	מודד	קובי זייד	596	זייד גאומפ בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid@geomap.co.il
	שמאי	אביב גלעד	258	אביב גלעד הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין	רמת גן	שלם	3	03-6782113		office@gilad.biz



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם הכולל מגורים ל 312 יחידות דיור, מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה.

2. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ע"ג 2 קומות מסחר, מגורים מיוחד ע"ג מסחר ומשרדים, שבי"צ ודרך קיימת למגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

3. קביעת מספר יח"ד ושטחי בניה לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת מספר קומות.

6. קביעת קווי בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	20
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	31
דרך מוצעת	30
מגורים ותעסוקה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	30
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	20
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	31
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	30
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	20
דרך /מסילה לביטול	מגורים ותעסוקה	2, 1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	10
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	30
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	20
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	31
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	30
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	20
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותעסוקה	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	20
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	10

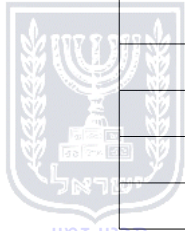
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,246	35.85
מבנים ומוסדות ציבור	9,806	31.26
מגורים מיוחד ע"ג מסחר ומשרדים	1,589	5.07
מסחרי (מע"ר)	8,725	27.82
סה"כ	31,366	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
28.82	9,041.15	דרך מאושרת
8.74	2,742.07	דרך מוצעת
37.33	11,709.03	מבנים ומוסדות ציבור
23	7,215.25	מגורים ותעסוקה
2.10	658.17	שטח ציבורי פתוח
100	31,365.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

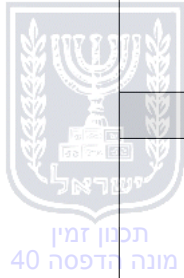
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מחסנים משותפים ודירתיים בקומת הקרקע ו/או המרתף בלבד.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה.</p> <p>4. שטחי פנאי משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה.</p> <p>5. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים לרבות חדר טרפו, ומחסנים משותפים ו/או דירתיים ושטחים עיקריים לרווחת הדיירים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. בתא שטח מס' 1 תבנה קומת מסד מסחרית לאורך שדרות בן גוריון ומעליה בנסיגה 2 בנייני מגורים ובניין תעסוקה.</p> <p>בתא שטח מס' 2 יבנה מסד בעל קומת מסחר ומעליה 2 קומות נוספות לתעסוקה. מעל המסד, בנסיגה, בניין מגורים.</p> <p>2. גודל דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר (פלדלת).</p> <p>3. 20% מהדירות יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר (פלדלת).</p> <p>4. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו.</p> <p>5. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>6. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>7. מפלס קומת הקרקע שבו מתקיים מסחר יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית.</p> <p>8. שטחי המסחר יבנו בנסיגה של 3 מ' לאורך החזיתות הפונות לרחובות שד' בן גוריון ואירנה סנדלר.</p> <p>9. בחזיתות מסחריות ישולב מעבר מקורה (ללא עמודים) בקו בנין 0 שישמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע כמסומן בתשריט ע"י זיקת הנאה ובפרט בנספח הבינוי.</p> <p>10. גובה מעקה המרפסת בגג המסד לא יקטן מ- 1.5 מ' ויבנה בגמר אטום כדוגמת החזית.</p> <p>11. לאורך רחובות איראנה סנדלר ובן-גוריון תחוייב חזית מסחרית של לפחות 70% מאורך סה"כ החזית.</p> <p>12. קו בניין קדמי למגורים הינו 5 מ' מגבול תא השטח.</p> <p>13. המרחק בין מגדלים לא יפחת מ 20 מ' (לא כולל קומת מסד).</p> <p>14. יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר דרך הבנין כולו ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה במפלס +2.00 מ' מעל גג עליון. גודל הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p> <p>15. לא תותר גישה ישירה לחניונים (בתת הקרקע) ומיקום רחבת כיבוי אש ברחוב שדרות בן-גוריון. הגישה לתא שטח מס' 1 תתוכנן דרך הכביש הפנימי, רחוב צ'אונה סוגיהארה ומרחוב שמעון ויזנטל.</p> <p>16. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה בקומות הקרקע ובתת הקרקע.</p> <p>17. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות.</p> <p>18. יחוייבו אחוזי גינון בהיקף שלא יקטן מ- 10%. שטחים אלו יהיו נקיים ממעברים ושטחי תימרון.</p> <p>19. תותר חצר משק עילית מקורה בתנאי שתהיה מוצנעת מחזיתות הפונות לרחובות שדרות בן</p>

<p>מגורים ותעסוקה</p>	<p>4.1</p>
<p>גוריון ואירנה סנדלר. 20. תותר בניית גישה מקורה לחניונים (בתת הקרקע), כחלק אינטגרלי מהבינוי במישור החזית עד גבול תא השטח בתנאי עמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר. 21. לא ניתן יהיה לנייד שטחים המיועדים לרווחת הדיירים עבור שימושים אחרים.</p>	
<p>גגות</p> <p>1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטרואות פתוחות, ובתנאי שירוצפו. 2. בהיקף הגגות של קומת המסד יוקצה שטח לצמחיה בהיקף של כ- 30% משטח הגג. 3. שטחי גגות מסד שאינם מוצמדים ליחידות דיור במסגרת השימושים המאושרים ישמשו לטובת רווחת הדיירים.</p>	<p>ב</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי: 1. יפותח כשטח פתוח לציבור וישמש כמעבר מקורה רציף בחזית קומת הקרקע לאורך שדרות בן גוריון ורחוב אירנה סנדלר שיפותח כיחידה תכנונית אחת בעומק של 3 מ'. 2. בתא שטח 1 - יקבע מעבר מרחוב בן גוריון לרחוב סוגיהארה ברוחב 10 מ' לשיפור ההליכתיות. 3. זיקות ההנאה ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>ג</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>1. חינוך, דת, ספריה ומוזיאון. 2. לפי תכנית מאושרת נת/7/400/צ - שטחים לצורכי ציבור. 3. בתא שטח מספר 20 יותרו שימושים מסחריים נלווים. ייאסרו שימושי הסעדה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי</p> <p>1. כל הוראות תכנית מאושרת נת/7/400/צ - שטחים לצורכי ציבור יחולו על תכנית זו למעט היקף שטחי המסחר. 2. בתא שטח מספר 20: א. יותרו שטחי מסחר. ב. ככל שימוקמו שטחי מסחר לאורך רחוב אירנה סנדלר יותר מסד בקו בנין 0 במטרה לייצר חזית מסחרית רציפה לרחוב ככל שניתן. החזית המסחרית תמוקם בנסיגה של 3 מ' מגבול זכות הדרך של רחוב אירנה סנדלר.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פיתוח השטח יאפשר נגישות רציפה בכל שעות היום. פיתוח השטח יותאם לעצים הקיימים ושמירה על המקבץ הקיים.</p>	<p>ב</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. מעברים ציבוריים, ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, בריכות נוי, שבילי אופניים, ריהוט רחוב. 2. מתקני תשתית, חדר טרפו.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	בהתאם לקבוע בתכנית מספר 408-0162438 שטחים ציבוריים פתוחים. התכנון המפורט יאפשר השהייה של כ-14 קוב מים נפח נגר יומי בהסתברות של 2%.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיו"ב.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיו"ב.
4.5.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שטחי בניה	שטח	שטח					שטח
(4)	(3)	(3)	(3)	6	30 (2)	264	85	1437	82261	19465		22559	(1) 40237	5724	1	סך הכל<	מגורים ותעסוקה
												12470	26040		1	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
												(5) 1194	855		1	מסחר	מגורים ותעסוקה
												8895	13342		1	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(4)	(3)	(3)	(3)	5	16 (7)	48	85	1045	15570	5066		4223	(6) 6281	1489	2	סך הכל<	מגורים ותעסוקה
												3020	4780		2	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
												(5) 439	354		2	מסחר	מגורים ותעסוקה
												764	1147		2	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	5	8		60	706	84126	35736	7998	11912	28480	11912	20	סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור
											7998	11912	28230		20	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
												250			20	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				1			3	3	(8) 25				25	659	10	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ותעסוקה	<סך הכל>	1	3	3168
מגורים ותעסוקה	מגורים ד'	1		
מגורים ותעסוקה	מסחר	1		
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	1		
מגורים ותעסוקה	<סך הכל>	2	1	576
מגורים ותעסוקה	מגורים ד'	2		
מגורים ותעסוקה	מסחר	2		
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2		
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	20		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	20		
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	20		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	10		

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:

- 20% מסך הדירות יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר (פלדלת).
- תתאפשר המרה של עד 5% משטחי תעסוקה לשטחי מסחר.
- בשטחים המיועדים למסחר ותעסוקה יותר נידוד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים ובלבד שתישאר חזית מסחרית מלאה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 300 מ"ר לטובת שטחי פנאי משותפים לשני מבני המגורים (150 מ"ר לכל מבנה).
- (2) עבור 2 מבני מגורים: קומת מסחר/לובי גבוהה + 28 קומות מגורים + קומת מסחר/לובי גבוהה + 28 קומות תעסוקה + קומת תעסוקה + קומת תעסוקה.
- (3) חלקית עליונה + גג טכני.
- (4) עפ"י תשריט.
- (4) קומת מסד 0, חזית מסחרית 3 מ', מגורים 5 מ'.
- (5) כולל שטח המעבר המקורה.
- (6) שטח זה כולל 100 מ"ר לטובת שטחי פנאי משותפים.
- (7) ק.מסחר/לובי גבוהה + 2 ק. מסד לתעסוקה (בשילוב אפשרי של מסחר) + 12 ק.מגורים + ק.מגורים חלקית עליונה + גג טכני.
- (8) עבור מבנה קיים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאים לקליטת בקשה:

1. אישור תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לתכנית זו בוועדה המקומית.

תנאים למתן היתר:

1. אישור תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית (עבור כל המתחם בשלמותו), בקני"מ 1:500 שינתן בה דגש על פיתוח קומת הקרקע לרבות קביעת 0.0, מפלסים, קירוי המסחר, מיקום שילוט, חזיתות ונסיגות של המגורים כמו כן תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, סוג חומרי גמר, פיתוח שטח (כולל נספח שיקום ככל שנדרש), פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, טיפול בעצים, קביעת שלביות ביצוע לכל עבודות התשתית כולל העתקת תשתית ככל שנדרש. מיקום זיקות ההנאה, מתן מענה לנוחות אקלימית לרבות אמצעים למיתון רוח קיצון, לבניינים הגובלים עם רחוב בן גוריון הצגת דו"ח חיזוי אקוסטי, פרישת שימושי מסחר וכו'.
 2. ביצוע דיגום קרקע בשולי המתחם הדרומי והמזרחי. לאישור המשרד להגני"ס או מי מטעמו.
 3. היתר הבניה הראשון למגורים בתא שטח 1 יכלול לפחות 75% מהזכויות לתעסוקה.
 4. הגשת הבקשה למשרד הביטחון.
 5. רישום הערת אזהרה לעניין זיקות הנאה.
 6. בדיקה אקוסטית למטרדי רעש פוטנציאליים מתחבורה ומשימושים משולבים בבנייני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש, תתבצע כתנאי להיתר, זאת בכפוף ולשימושים המוצעים באזורים אלו. בהתאם לממצאים, יוטמעו ההמלצות בהגשה להיתר (מיגון דירתי או אחר) ככל שיידרש. הנספח האקוסטי יוגש לגורם הסביבתי המוסמך.
- תנאים לתחילת עבודות:
7. תיאום עם אקולוג העיריה לעניין טיפול במינים פולשים.

6.2**פיתוח ונוף**

1. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי: באזורי גינון תדרש הנמכת חניון ב 1.5 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים.
2. בחזית תא שטח לכיוון שצ"פ ינתן פתרון נופי המייתר ככל שניתן בניית גדרות ו/או קירות תמך.
3. השטחים המגוונים בתחום תא השטח יתוכננו במפלס נמוך ב 10 ס"מ משבילים, מדרכות חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית מתא השטח. נפח האיגום יעמוד על כ-1,800 קוב נפח נגר יומי בהסתברות 2% בכל שטח התכנית.
4. בתחום תאי השטח תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד כל 5 מ"א חזית בגבול שבין החצר לרחוב, למעט בחזית שבה נקבע מסד בקו בנין 0.

6.3**חניה**

1. חניה תהיה תת קרקעית ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה (למעט חניה תפעולית וחניה לאנשים עם מוגבלויות).
2. מרתפי החניה יבנו בתחום התא השטח בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0, בתנאי עמידה בדרישות סעיף ניהול מי נגר.
3. תשמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות למסחר ותעסוקה.
4. בתחום התכנית תוסדר חניית אורחים בשיעור של 15% ממספר יחידות הדיור. חניית האורחים יכולה להיות ברחוב ובתחום המגרשים. חניית אורחים בתחום המגרשים לא תוצמד

6.3	חניה
	<p>לשימוש קרקע כלשהו.</p> <p>5. החניה עבור המסחר לא תוצמד ותשמש גם כחניית אורחים עבור המגורים בכל המתחם.</p> <p>6. לא יותרו פתחי אוורור לחניונים כלפי חזית הרחובות ושטח הציבור ככל הניתן.</p> <p>7. במקרה של ביצוע בשלבים, בתחום תא שטח:</p> <p>א. תובטח אפשרות גישה רכב אל החניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.</p> <p>ב. יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים, לרבות רכבים תפעוליים, באישור הועדה המקומית.</p> <p>8. חניות אופניים:</p> <p>א. יתכוננו באופן מרוכז ככל הניתן, תוך הפרדה בין חניות האופניים למגורים לחניות האופניים עבור שאר השימושים.</p> <p>ב. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. ניתן למקם חלק מחניות האופניים עבור מסחר ותעסוקה מחוץ לבניין ובתחום תא השטח, בהתאם לתקנות החנייה.</p> <p>9. לא תותר כניסה ויציאת כלי רכב מתא שטח 1 ישירות לשדרות בן גוריון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.4	איכות הסביבה
	<p>1. רעש:</p> <p>א. בשלב הליך הרישוי תדרש בדיקה אקוסטית למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים בבנייני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש.</p> <p>ב. לא תותר הקמת עסקים המהווים מטרד לשימושי המגורים.</p> <p>ג. חיזוי אקוסטי לבניינים הגובלים עם רחוב בן גוריון, יעשה במסגרת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> <p>2. תאורה:</p> <p>א. תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור.</p> <p>3. מיתון רוחות:</p> <p>יוצג לשלב ההיתר פתרון הכולל משברי רוח ואמצעי מיתון רוחות בנקודות בהן נמצאו חריגות בשטחי הפיתוח, כפי שאובחנו במודל הרוחות שבוצע בשלב התב"ע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. בהתאם לתמ"א 1:</p> <p>א. התכנית לא תכלול שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ג. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. בשטח התכנית יותרו שטחים מחלחלים ללא תכנית תת קרקעית, כאשר בשטחי תאי שטח 1,2 יותרו לפחות 10% שטחי חלחול, בתא שטח 20 יותרו לפחות 15% שטחי חלחול ובתא שטח 10 יותרו לפחות 70% שטחי חלחול וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, שהייתו ו/או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו').</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p>

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	בשלב הכנת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב בתחום השב"צ, שצ"פ ודרכים ישולבו עצים רבים ככל שניתן. ככל שתידרש עקירה יידרש אישור פקיד יערות.
6.8	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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



7.2 מימוש התכנית

- המגורים והתעסוקה יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.
- זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר לפי נת/542/א														
אחורי	צדי	קווי בניין קדמי	ת"ק	קומות עליו	מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				שימוש	יעוד	שטח	חלקה	
						שירות תת קרקעי	עיקרי תת קרקעי	שירות עליו	עיקרי עליו					
0	0	5	ככל הנדרש	מגורים+2 ק. מסחר/6	21					1533	מסחר ק. קרקע	מסחרי (מע"ר)(1)	2043	112
										1124	מסחר ק. א			
										2454	מגורים ג1			
0	0	5	ככל הנדרש	מגורים+2 ק. מסחר/6	25	לפי הסבה נת/542/א		לפי הסבה נת/542/א		1882	מסחר ק. קרקע	מסחרי (מע"ר)(1)	2508	113
										1380	מסחר ק. א			
										3010	מגורים ג1			
0	0	5	ככל הנדרש	מגורים+2 ק. מסחר/6	42					3132	מסחר ק. קרקע	מסחרי (מע"ר)(1)	4174	114
										2297	מסחר ק. א			
										5011	מגורים ג1			
אין	0	5 למעט 3 לרח' צ'אונה סוגיהארה	4	8	0	29418	8335	9806	29418	(2)	מבנים ומוסדות ציבור (4)	9806	165	
אין	3 צפ מע 5 דר מע	3	3	מסחר בקומה כפולה + קומת משרדים + מגורים ב-6 ק. + גג	24	4000			690	מסחר	מגורים מיוחד ע"ג מסחר ומשרדים (3)	1589	186	
אין	0 צפ מע 5 דר מע	3 צפ מז 5 דר מז							250	משרדים				
אין	5	3 צפ מז 5 דר מז							960	מגורים				
						112			56,151			20,120	סה"כ	

הערות:

- (1) לפי תכנית נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, שירותי בריאות, שירותי תירות, בידור, דיור מוגן, חניונים
- (2) מבני תרבות חינוך ופנאי כגון: פלנתריום, מוזיאונים וגלריות לאומנות, אולמות הרצאות, תיאטראות, מבני חינוך ומבני ספורט, גינות חניהתת קרקעית ועלית, וחדרי ביטחון. תותר הקמת קפיטריה/קיוסק או בית קפה, לצורך השימוש המבוקש
- (3) לפי תכנית נת/542/א/3
- (4) לפי תכנית מס' 4080546879 נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור הערה כללית: קווי בניין למרתפים - 0

