

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1094010

נת/מק/53/548 התחדשות עירונית ברודצקי-דוד שוב-הגליל-נתניה

מרכז

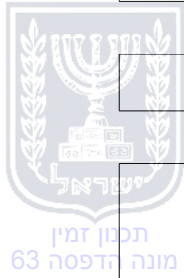
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005227638/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שבנדון ממוקמת בשכונת 'מרכז העיר דרום' בלב הבלוק הנתחם על ידי הרחובות הגליל ממערב, ברודצקי ממזרח וגן ברודצקי מצפון. שטח התכנית כ- 5.4 דונם.
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית ע"י איחוד וחלוקה של המגרשים הקיימים וקביעת מגורים, משרדים, גני ילדים, שטח פרטי פתוח ודרך. התכנית קובעת דרך חדשה להמשכו של רחוב דוד שוב וחיבורו לרחוב הגליל לשיפור הנגישות במתחם.

התכנית קובעת את הריסתם של שבעה מבני מגורים שהוקמו בשנות השישים הכוללים 81 יח"ד והקמת מבני מגורים חדשים הכולל עד 275 יח"ד, משרדים וגני ילדים בקומת הקרקע. לצד הבינוי החדש, התכנון שם דגש על יצירת קישוריות רגלית ומוטורית טובה יותר אל העיר ע"י קביעת שפ"פ המקשר את הבלוק מדרום לצפון וקביעת דרך חדשה שתחבר את רחוב שוב דוד אל רחוב הגליל. התכנית מציעה הגדלה של שטחים פרטים פתוחים וקביעת זיקת הנאה על מנת ליצור סביבה ראויה ומענה לצרכי התושבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נת/מק/53/548 התחדשות עירונית ברודצקי-דוד שוב-
הגליל-נתניה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-1094010

שטח התכנית
5.404 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נתניה

קואורדינאטה X

186435

קואורדינאטה Y

692110

1.5.2 תיאור מקום

לב העיר דרום בין הרחובות -הגליל, ברודצקי ודוד שוב.

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	ברודצקי	22א	
נתניה	ברודצקי	22	
נתניה	ברודצקי	24ב	
נתניה	הגליל	21	
נתניה	הגליל	23	
נתניה	הגליל	25	
נתניה	הגליל	27	

שכונה לב העיר דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	229-230, 258-259, 409-410, 416	

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

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
<u>נת/100/ש/1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/100/ש/1 בכל הנוגע לתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	3459			14/06/1987
<u>נת/400/7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/400/7 בכל הנוגע לתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	2844			26/08/1982
<u>נת/289/3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/289/3 בכל הנוגע לתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	669			07/05/1959



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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		12	03/04/2022	אביעד בראון	21: 23 12/07/2022	דוח רוחות	לא
איכות הסביבה	רקע		25	02/10/2022	אביעד בראון	11: 23 24/11/2022	דוח הצללות	לא
ביוב	רקע		8	26/07/2023	רועי שקדי	15: 13 13/08/2023	נספח תשתיות מים וביוב	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/03/2023	אבנר ישר	14: 04 22/05/2023	זכויות בניה מאושרות	כן
חלוקה ורישום	מחייב		28	31/07/2023	טוטיאן עמית	17: 19 28/12/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
ניקוז	רקע		16	23/07/2023	רועי שקדי	12: 10 27/12/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		17	22/11/2022	יהונתן גונן	14: 25 21/12/2023	שמירה על עצים בוגרים- סקר עצים	לא
ביוב	רקע	1: 200	1	06/12/2023	רועי שקדי	14: 21 21/12/2023	נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 200	1	06/12/2023	רועי שקדי	12: 08 27/12/2023	נספח ניקוז	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	03/12/2023	אבנר ישר	17: 07 03/12/2023	תכנית בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	05/12/2023	יהונתן גונן	14: 28 21/12/2023	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	06/12/2023	אבירם אגאי	14: 29 21/12/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/01/2024	קובי זייד	18: 22 18/01/2024	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			ויתניה בעמ	תל אביב-יפו	ולנברג ראול	4	03-6431931		
	פרטי			SGS חברה לבנין בעמ	תל אביב-יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ויתניה בעמ	תל אביב-יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777		ofer@vitania.co.il
פרטי			SGS חברה לבנין בעמ	תל אביב-יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777		sarit@s-g-s.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	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	365538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
	יועץ סביבתי	אביעד בראון		Greengineering	כפר סבא	ויצמן	130			aviad@greengineering.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen@trees.co.il
	מודד	קובי זייד	596	זייד גאומפ בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	9	03-6966667		zaid@geomap.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאת חיל	115954	ליאת חיל- אדריכלות נוף	קרית טבעון	השקדים	13			Lc.landscape.arch@gmail.com
	שמאי	טוטיאן עמית	0	פו כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgroup.co.il
יועץ תשתיות	יועץ	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roees@s-gilboa.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים הכוללים מגורים, משרדים, גני ילדים, שפ"פ עם זיקת הנאה ודרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התחדשות עירונית על-פי סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה כמפורט:

1. שינוי יעוד מ'איזור מגורים ה' ושביל, ליעוד מגורים ד, שטח פרטי פתוח ודרך.
2. קביעת שימושים של מגורים, מבנה ציבור ומשרדים.
3. קביעת זכויות בניה, קביעת מספר קומות, הקמת עד 275 יח"ד, קביעת שטחי בניה וקווי בניין.
4. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.
5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 101
שטח פרטי פתוח	105 ,104
דרך מוצעת	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	102 ,101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	600
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	105
זיקת הנאה	מגורים ד'	103 - 101
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	105 ,104
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102 ,101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	105
להריסה	דרך מוצעת	600
להריסה	מגורים ד'	103 - 101
להריסה	שטח פרטי פתוח	105 ,104

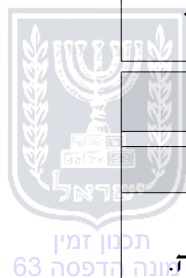
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	4,909	90.71
שביל	503	9.29
סה"כ	5,412	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	735.87	13.62
מגורים ד'	3,855.54	71.34
שטח פרטי פתוח	812.86	15.04
סה"כ	5,404.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע - מגורים ושטחים נלווים לרבות שטחי פנאי לשימוש הדיירים. - גני ילדים בקומת הקרקע בלבד. - משרדים. - שטחים משותפים מגוננים. בתת הקרקע - מרתפי חניה, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני אשפה לרבות מערכת פנאומטית ומחסנים. - תשתיות תת קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל, חדרי טראפו ותקשורת.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה קומה - גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ 3.3 מ' ולא יעלה על 4 מ'. - גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. - מעל קומת הקרקע תותר הקמת קומה חלקית עבור משרדים ועבור שטחי פנאי לרווחת הדיירים. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. לא יותרו משרדים מעל גני הילדים. קומה חלקית זו לא תמנה עם מספר הקומות הכולל של הבניין אך שטחיה יכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5. בקומה זו לא יותרו יחיד. - קומת הביניים תהיה חלק מחלל קומת הלובי הכפולה. - קומת גג טכני תהיה נוספת על מניין הקומות.
ב	בינוי - הבינוי המוצע הינו שילוב של בניה מרקמית ובניה רבת קומות. על רחובות הגליל וברודצקי, יבנו 3 בניינים כאשר אחד מהם יהיה מורכב משני אגפים. - מגורים- א. תמהיל הדירות: 20% יחיד בשטח של עד 85 מ"ר פלדלת. 80% יחיד בגודל ממוצע של 120 מ"ר פלדלת (למעט שטח דירות התמורה שיהיה על פי המדיניות). - דירות התמורה הינן לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת ובכל מקרה לא יפחתו מ-60 מ"ר פלדלת בהתאם למדיניות העירייה. ב. לא יותרו דירות גן. ג. חדרי שנאים/טרפו במידה ויידרשו ימוקמו בתת הקרקע בלבד והקמתם תיעשה ע"פ כל דין. ד. שטחי שירות טכניים ומתקני עזר, לרבות חדרי אשפה ימוקמו בקונטנר המבנה ככל הניתן בתת הקרקע, בקומת הקרקע או במקום מוצנע מחזית הרחוב. ה. מחסנים יותרו בתת הקרקע או בקומת הקרקע בלבד. ו. לא יבנו דירות בעלות כיוון אוויר אחד.



מגורים ד'	4.1
3. מרחק בין הבניינים בין תאי שטח 102-103 לא יפחת מ-12 מטר. בין תאי שטח 101-102 לא יפחת מ-16.5 מטר. 4. משרדים: ניתן לייצר כניסה אחת למגורים ולשטחי המשרדים בקומת הביניים. 5. שטח ציבורי מבונה: א. בקומת הקרקע ייבנה גן ילדים עפ"י חוזר מנכ"ל משרד החינוך בשטח שלא יפחת מ-130 מ"ר בנוי/כיתת גן וימוקם כמסומן בנספח הבינוי. ב. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גן הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש, בשטח שלא יפחת מ-185 מ"ר חצר. ג. מעל חצר הגן, באזור יציאה לחצר מהגן, ימוקם גגון קשיח. מידותיו וצורתו יקבעו בתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. ד. תוצמד חניה לשטח הציבורי עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה, שתהיה במפלס הקרקע ככל הניתן. ה. השטח הציבורי יהיה יחידה תכנונית נפרדת ויכלול תשתיות נפרדות כגון חדר אשפה, כניסה נפרדת ויציאת חרום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבניין (כגון שוחות, פירי אוורור וכדומה). ו. תנאי לקליטת בקשה להיתר - תיאום עם האגף למבני ציבור, לרבות מיקום חצר גן הילדים.	
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
מעל הקרקע 1. על השטחים ביעוד זה תרשם זיקת הנאה על קרקעית לטובת הציבור, למטרת מעבר ושהייה. 2. נטיעות עצים, שדרות גינון וכדומה. 3. שבילי הולכי רגל ואופניים. 4. מעבר לרכבי חרום. 5. מתקני הצללה (פרגולה), מתקני משחק וכושר, קירוי מעל מגרשי משחקים, ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה, מופעי מים וכדומה). תת הקרקע 1. מעבר רכבים וחניה. 2. תשתיות כגון מערכות איגום מי נגר, מערכת פנאומטית וכיוצא בזה.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר הקמת גדרות, מפרדות או מחסומים. 2. השטח הפרטי הפתוח יפותח כשטח ציבורי הקושר בין רחוב טשרניחובסקי, דוד שוב וגן ברודצקי למגרשים בתחום התוכנית. תתאפשר גישה משטח זה למגרשי המגורים בתכנית. 3. לא תותר פליטת אוויר מהחניונים או פליטת אגוזו גרנטור לשטח השפ"פ ככל שניתן. 4. השטח הפרטי הפתוח יוקם ויפותח ע"י היזם והתחזוקה השוטפת תהיה באחריות הדיירים. 5. בתת הקרקע יבנו מרתפי חניה לשימוש הדיירים שבתאי שטח 101, 102 ו-103. 6. גג מרתף עליון יונמך כך שישמרו בתי גידול לגינון ולנטיעות עצים בוגרים. ישמר רצף בתי גידול ככל הניתן.	א

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. 2. בתת הקרקע - מעבר רכבים בחניון.
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. בחלקו המערבי של רחוב דוד שוב יותר מעבר תת קרקעי למעבר רכב על מנת לחבר את מרתפי החניה בתחום התכנית ומרתפי חניה עתידיים (בסמיכות לתכנית זו). 2. יותר מעבר נקודתי לצורך הקמה ומעבר של תשתית פנאומטית לפינוי אשפה (ככל שתוקם).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
מגורים ד'	מגורים	101	982	3460 (1)	1280			4740							510
מגורים ד'	משרדים	101	982	100	15			115							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	982	115 (2)	15 (3)			130							
מגורים ד'	<סך הכל>	101	982	3675	1310		3535	8520	34	37	10 (4)	4	(5)	(5)	510
שטח פרטי פתוח		105	672				2570 (6)	2570			4				
מגורים ד'	מגורים	102	1708	16164 (7)	5981			22145							2475
מגורים ד'	משרדים	102		125	15			140							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102	1708	230 (8)	30 (3)			260							
מגורים ד'	<סך הכל>	102	1708	16519	6026		6490	29035	165	107.9	30 (9)	4	(5)	(5)	2475
שטח פרטי פתוח		104	144				576 (6)	576			4				
מגורים ד'	מגורים	103	1169	7298 (7)	2700			14440	76	65	17 (10)	4	(5)	(5)	1140
דרך מוצעת	חניון	600	737				500 (11)								

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. יותר עד קו בניין אפס עבור המרתפים בתת הקרקע בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר.

ב. קווי הבניין כמופיע בתשריט המוצע.

ג. תאי שטח 104-105 ביעוד שפ"פ יאפשרו הקמת מרתפי חניה בתת הקרקע בלבד.

ד. תותר הקמת מרפסות מעבר לקווי הבניין כמותר בחוק התכנון והבניה - עד 40% לרחובות הגליל, ברודצקי דוד שוב בלבד.

ה. מספר יחידות הדיור המוצגות בפרייקט הינו מספר מקסימאלי.

ו. עבור כל כיתת גן תוצמד חצר של 185 מ"ר, שטחים אלו ירשמו על שם עיריית נתניה.

ז. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 15 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 15 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחים אלו לא כוללים את שטחן של מרפסות הגג.
ח. גודל לובי המגורים לכל מבנה לא יקטן מ- 50 מ"ר (שטח שרות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 100 מ"ר מתוך שטחים אלו יוקצו עבור שטחי פנאי לדיירים.

(2) עבור כיתת גן ילדים אחת.

(3) עבור מיגון מוסדי.

(4) בניין אחד הכולל קומת קרקע גבוהה + 9 קומות מגורים וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות.

(5) כמסומן בתשריט המוצע.

(6) עבור שטחי שירות למרתפי חניה. יותר ניווד השטחים התת קרקעיים בין השפ"פ למגורים ולהיפך.

(7) 150 מ"ר מתוך שטחים אלו יוקצו עבור שטחי פנאי לדיירים בכל בניין.

(8) עבור שתי כיתות גן ילדים.

(9) בניין אחד הכולל קומת קרקע גבוהה + 29 קומות מגורים וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות ובניין שני הכולל קומת קרקע גבוהה + 9 קומות וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות.

(10) בניין אחד הכולל קומת קרקע גבוהה + 16 קומות מגורים וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות.

(11) שטחים אלו יוקצו לטובת מעבר תת קרקעי וחיבור בין מרתפי החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים תנועה ו/או חניה**

1. תקן חניה יהיה לפי תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
2. תישמר הפרדה פיסית בין חניות המיועדות למגורים ולמשרדים לחניות המיועדות למוסדות ציבור.
3. הכניסות לחניונים התת קרקעיים, תהיינה משותפות לכל המתחם ותהיינה בזיקת הנאה.
4. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
5. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה מחוץ למבנה בתחום המגרש.
6. תותר תוספת קומות מרתף ושטחי בניה בהתאמה במידה ויעלה הצורך לטובת עמידה בתקן חניה.
7. בתחום תא שטח 101 תוקם רמפה חד סיטרית לרכב המחברת את המרתף העליון עם רחוב הגליל. ככל שתמומש תכנית מדרום לתוכנית זו תתאפשר הקמת רמפה משותפת וחיבור חניונים.
8. תנאי מימוש חיבור חניונים ושימוש ברמפה עבור תוכנית שתוקם מדרום לתוכנית זו הינה הקמת נתיב נוסף לרמפה בסמוך לרמפה בתא שטח 101 ותירשם זיקת הנאה בהתאם.
9. חניות לרכב פרטי יהיו תת קרקעיות.
10. החניה תתוכנן ברמת שירות 1. ככל שיוכח כי לא ניתן לממש את התכנון בחניה רגילה, יותר שימוש בפתרון חניה מכני בהיקף שלא יעלה על 20%.
11. גובה קומת חניונים תותאם לדרישות הנדסיות. תותר קומת חניון עליונה בגובה התואם צורכי פינוי דחסנית ורכב שירות.
12. לפחות 30% מסה"כ החניות בחניון המיועד למגורים יכלול תשתית מקדמית לעמדות טעינה לרכב חשמלי.
13. כל שימוש בשטח ציבורי יותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי למתן היתר בניה.
14. חניות נכים לא יוצמדו לאף יחיד ויירשמו על שם בעלי הזכות בנכס כרכוש משותף.

6.2**פיתוח ונוף**

- בית הגידול - ככל הניתן בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש ינטעו עצים כל 8 מטרים. נטיעות אלו יתבצעו תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.

6.3**תשתיות**

1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים ולפי הנחיות מהנדס העיר.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.4**איכות הסביבה**

1. אצירת אשפה - בהתאם למדיניות עירונית תקפה, אצירת אשפה של השימושים השונים תהיה נפרדת (ציבורי/מגורים).
2. הבניינים יהיו עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקוניו 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.

6.5

ניהול מי נגר

1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או ע"י התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שיאפשרו ע"י רשות המים.
2. חישוב נפח יעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

- בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל את אישור פיקוד היערות בגין שמירת עצים בוגרים/העתקה/כריתה על העצים הקיימים במגרש. ככל שנדרש, ניתן יהיה לשנות סטטוס העצים באישור פקיד היערות.

6.7

זיקת הנאה

1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל/אופניים בתאי השטח של השפ"פים - 104 ו-105.
2. לאורך חזית רחוב ברודצקי ורחוב הגליל תירשם זיקת הנאה ברוחב של 4 מ' כמסומן בתשריט. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל ובמפלס אחד עם המדרכה וישמש למעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים.
2. לאורך חזית רחוב דוד שוב תירשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל ובמפלס אחד עם המדרכה וישמש למעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים.
3. בתחום דרך תא שטח 600 תיקבע זיקת הנאה בתת הקרקע לצורך מעבר כלי רכב וחיבור החניון התת קרקעי של המתחם. בתחום זה יתאפשר מעבר כלי רכב 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה יקבע במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
4. זיקות ההנאה ירשמו על שם הציבור בלשכת רשם המקרקעין על ידי יזם התכנית.

6.8

סטיה ניכרת

1. תוספת יח"ד, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות, סגירת מרפסות ו/או המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר וכן ביטול או הפחתת שטחי ציבור וניוד שטחי משרדים למגורים יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.
2. תוספת קומות חניה ושטחי חניה לצורך עמידה בתקני חניה לא תהווה סטיה ניכרת.

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) בעתיד, במקרש של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6367970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
4. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

6.10

תחזוקה

1. כל השטחים המשותפים לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם.

6.10

תחזוקה

2. השטח הפרטי הפתוח יוקם ויפותח ע"י היזם והתחזוקה השוטפת תהיה באחריות הדיירים.

6.11

חומרי חפירה ומילוי

1. ככל תידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/7/07 או מסמך שיחליף אותו.
2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

- תנאים לקליטת בקשה להיתר:
1. הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע ו/או מי מטעמו אשר תכלול התייחסות לסעיפים הבאים: הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לנושא העמדת המבנים, מרחק בין המבנים וגובהם, מיקום ומפלסי הכניסות, חתכים וחזיתות עקרוניים, לרבות חומרי גמר בחזיתות, עיצוב החזית החמישית, פיתוח לרבות זיקות הנאה, סידורי תנועה, מפלסים ואחרים.
 2. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
 3. תיאום עם האגף למבני ציבור לעניין השטח הציבורי.
 4. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
 5. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית ובהסכם לאישור מחלקת מבני ציבור ומחלקת נכסים.
 6. תיאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
 7. תיאום עם חברת החשמל וכיבוי אש לעניין קווי החשמל העילי לאורך החזית לרחוב הגליל.
 8. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גני הילדים לרבות הצמדת חניות ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו ואישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך ואישור מחלקת מבני ציבור בעירייה.
 9. בבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות ואמצעים למיתון רוחות באזורים בהם ימצאו חריגות עפ"י דו"ח רוחות שיערך בעת הגשת בקשה להיתר בניה, וזאת על מנת למנוע מטרדי רוח באזורים בהם הרוח צפויה להתגבר מעל הקריטריון.
 10. אישור פקיד היערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בית הגידול, השקיה וכדומה. יישמרו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל שניתן.

תנאים לבקרת תכן

1. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.
2. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.
3. תנאי להיתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 5 שנים לצורך מימון עלות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.
4. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון.
6. הסטת ו/או הטמנת קו מתח עילי ככל שידרש לאישור הרשות המוסמכת.

תנאים לתחילת עבודות

1. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות לעירייה).
2. ביצוע סקר סיכונים - טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור הדפסה 63 תכנון זמין
- 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.

6.13

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאיכלוס מבנה ראשון - העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה.
2. תנאי לאיכלוס מבנה ראשון - רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
3. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה / הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה לציבור בתחום המגרש.
4. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.
5. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם. העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור.
6. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי.
7. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתן ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר המאפשר נעילה של האופנוע.
8. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.

6.14

רישום שטחים ציבוריים

1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בסעיף 188(ב) לחוק - דרך - יירשמו על שם הרשות המקומית, במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תיעשה בהתאם לדין.
2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור - גן ילדים - יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה על פי מסמכי התכנית. עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רישומה של הערת אזהרה לטובת עיריית נתניה וזאת להבטחת רישום הבעלות על שם עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.
3. הוצאות רישום התכנית יחולו על היזם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר על פי נת/100/1

יעוד	חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות		מספר יח"ד		קו בנין (מטר)										
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	כמות יח"ד לדונם	כמות יח"ד לפי גודל מגרש	צידי-	צידי-	אחורי	קדמי					
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות			
מגורים ה	409	853	(3)	0%	80% ⁽²⁾	2	12	6	2218	6 ע"ע	5	5.8	5.8	15	6	5			
	410	852							2216	6 ע"ע						8	5.8	15	
	259	1141							2967	6 ע"ע						5	5.8	20	5
	258	713							1826	5 ע"ע						8	5	12	8
	255	761							1979	6 ע"ע						5	5.8	13	5
	230	675							1729	5 ע"ע						5	5	11	5
	229	675							1729	5 ע"ע						5	5	11	5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

- מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבניה, כמסומן בתקנות הבניה טור ה' מחולק ב-100 ובתוספת כמצוין בסעיף משנה להלן
- שטחי שירות תת קרקעיים הינם 80% משטח החלקה
- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 30% מסך השטח העיקרי.