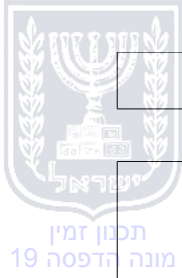


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0639328

התחדשות עירונית - נת/ מק/ 91/800 - סמילנסקי 29 ו-31 נתניה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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, מציעה התחדשות עירונית ברחוב סמילנסקי 29 ו- 31. התכנית מציעה הריסה של שני בניינים הכוללים סה"כ 31 יח"ד והקמת בניין אחד הכולל 104 יח"ד הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר ומבנה ציבורי.

התכנית המוצעת הינה חלק מחזון רחוב עירוני פעיל ומגוון המשלב קומת מסד מסחרית בחזית רחוב סמילנסקי. מאפשרת זיקת הנאה למעבר רכב לצורך התחדשות המתחם מדרום לתכנית זו.



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

התחדשות עירונית-נת/ מק/ 91/800 - סמילנסקי 29 ו-31 נתניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

408-0639328 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 2.533 דונם

1.4 סיווג התכנית 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	186430
קואורדינאטה Y	692518

1.5.2 תיאור מקום**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
	29	סמילנסקי	נתניה
	31	סמילנסקי	נתניה

מרכז העיר דרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8264	מוסדר	חלק	71, 116	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/ 100 / ש / 1	החלפה	תכנית נת/100/ש/1 מוחלפת על ידי תכנית זו בכל הנוגע לתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3459			14/06/1987
נת/ 114	החלפה	תכנית נת/ 114 מוחלפת על ידי תכנית זו בכל הנוגע לתחום הקו הכחול של תכנית זו.	0			19/08/1937
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית נת/7/400 על תיקוניה מוחלפת על ידי תכנית זו .	2844			26/08/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאור אחירון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאור אחירון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	10: 59 15/08/2023	ליאור אחירון	15/08/2023	1		רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מצב מאושר	16: 39 12/12/2022	ליאור אחירון	12/12/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	11: 02 15/08/2023	אליה בן שבת	15/08/2023	1		רקע	תנועה
לא	דוח מיקרו אקלים- הצללות ורוחות	16: 42 05/01/2023	סיון גרוף	27/11/2022	23		רקע	בדיקת הצללה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	10: 47 10/08/2023	יצחק ברבי	10/08/2023	4		רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב	11: 10 15/08/2023	יצחק ברבי	15/08/2023	1		רקע	ביוב
לא	חו"ד הידרולוגית - שימור ומיתון נגר - ניקוז	10: 17 13/08/2023	דוד זייטון	23/10/2023	22		רקע	ניהול מי נגר
לא	תכנית ניקוז- שימור ומיתון נגר	10: 18 13/08/2023	דוד זייטון	10/08/2023	1		רקע	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים	08: 34 31/08/2022	גיא תמרי	22/05/2022	7		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים, מחייב לנושא העצים בלבד	11: 52 15/08/2023	ליאור אחירון	15/08/2023	1		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	12: 15 15/08/2023	יונתן לוי	15/08/2023	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה	12: 16 15/08/2023	יונתן לוי	15/08/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת שטחים מאושרים	18: 40 10/08/2023	ליאור אחירון	10/08/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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
	אחר	(1)		החברה לפיתוח ולתיירות נתניה	נתניה	הצורן	4	09-8854777		yonihalat. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ד 8419, כתובת: ת.ד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		החברה לפיתוח ולתיירות נתניה	נתניה	הצורן (1)	4	09-8854777		yonihalat.co.il

(1) כתובת: ת.ד.

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	ליאור אחירון		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		lior@gioragu r.com
ד"ר להנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	שד הנשיא	77	04-8100085		elia@eliabs.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	יועץ	יצחק ברבי		יצחק ברבי מהנדסים ויעצים בע"מ	נתניה	הליך	5	09-8340665		office@barra bi.com
סביבה	יועץ סביבתי	סיון גרוף	166594	ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160		mail@esd- env.com
הידרולוג	יועץ סביבתי	דוד זייטון		א.ד. טכנולוגיה	ירושלים	הרב קוסובסקי	9			ed.technologi e@gmail.co m
שמאי מקרקעין	שמאי	יונתן לוי	4115091	לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ	פתח תקוה	הצפירה	2	077-3370336		h0545223728 @gmail.com
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8828151		alla@bylazar. co.il
אגרונום	סוקר עצים	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6958120		g_tamari@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 16265.



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 19



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 19

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

תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ברחוב סמילנסקי במרכז העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התחדשות עירונית עפ"י סעיף 62א(א)(2)(1) לחוק התכנון והבניה כמפורט:

1. הריסת שני בניינים והקמת בניין אחד ע"י איחוד וחלוקה.
2. קביעת שימושים למגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.
3. קביעת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית ל 104 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה וקווי בנין למגורים מסחר, משרדים וגן ילדים.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר רגלי ולרכב.
7. קביעת מספר קומות.
8. הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	מגורים ד'	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	222	8.77
מגורים ב'	1,037	40.96
מגורים ד'	1,273	50.28
סה"כ	2,532	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	222.98	8.81
מגורים ד'	2,309	91.19
סה"כ	2,531.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, משרדים, גן ילדים. חניה, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות בינוי מסחר
א	<p>1. בקומת הקרקע יותרו השימושים: מסחר, מחסנים, חדרים טכניים, ככל ויבנה משרד הוא לא יהיה בחזית המסחרית.</p> <p>2. מפלס הכניסה למסחר יהיה במפלס המדרכה.</p> <p>3. תשמר הפרדה בין הפונקציות המשמשות למגורים והפונקציות המשמשות למסחר.</p> <p>4. פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר יהיו כחלק מהמבנה.</p> <p>5. גובה קומת המסחר עד גובה 6.2 מ' נטו.</p>
ב	<p>בינוי הוראות בינוי גן ילדים</p> <p>1. בקומת הקרקע תיבנה כיתת גן ילדים אחת.</p> <p>2. לצרכי הגן בקומת הקרקע יותרו השימושים: גן ילדים, מחסן, חדרים טכניים.</p> <p>3. הכניסה לגן הילדים תהיה נפרדת מהמגורים והמסחר ותקבע על ידי זיקת הנאה במפלס הקרקע בהתאם לתשריט.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. מעל חצר הגן באזור יציאה לחצר מהגן, ימוקם גגון קשיח בעומק של 3 מ' לפחות.</p> <p>6. תוצמד חניה לשטח הציבורי עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה שתהיה במפלס הקרקע ככל הניתן.</p> <p>7. השטח הציבורי ירשם כיחידה תכנונית נפרדת ויכלול תשתיות נפרדות כגון חדר אשפה, כניסה נפרדת ויציאת חרום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבניין אשר אינן משרתות באופן ישיר את מבנה הציבור. (כגון שוחות, פירי אוורור וכדומה)</p> <p>8. 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 ככל שניתן.</p> <p>9. תאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.</p>
ג	<p>בינוי מגורים</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו השימושים: לובי כניסה לבנייני מגורים, מחסנים, חדרים טכניים, שטחי פנאי לשימוש הדיירים, משרד - לא יבנה ע"ח החזית המסחרית (ככל ולא יבנה בקומה הראשונה).</p> <p>2. בקומה ראשונה יותרו השימושים: מועדון דיירים, מחסנים, חדרים ומערכות טכניות, דירות מגורים, משרד(ל ככל ולא יבנה בקומת קרקע), שטחי פנאי לשימוש הדיירים וכדו'.</p> <p>3. תותר בנית קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים, מתקנים טכניים לשירות המבנה וכיו"ב.</p> <p>4. לא יותרו דירות גן.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>5. הכניסה ללובי המגורים תהייה נפרדת מהמסחר.</p> <p>6. תמהיל הדירות מגוון, לא יותרו דירות עם כיוון אוויר אחד.</p> <p>7. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים וינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.</p> <p>8. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/ או במרפסות הדיוור, אלא במתקנים על גג הבנין, ו/או בגוף הבניין, במרפסות השירות ומאחורי מסתור הכביסה.</p> <p>9. תותר הקמת קומת ביניים מעל גן הילדים עבור שטח שירות בלבד וללא מתקנים טכניים או הנדסיים.</p> <p>10. תמהיל יח"ד יהיה ממוצע 120 פלדלת למעט דירות התמורה שיהיו לפי ההיתר ותוספת של 12 מ"ר ומרפסת. 73 דירות יזם ו- 31 דירות תמורה. דירות התמורה לדיירים יהיו בהתאם למדיניות העירייה ובתנאי שדירת תמורה לא תפחת מ 60 מר פלדלת.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. חדרי טרנספורמציה ימוקמו במרתפי החניה בלבד, בתחום המגרש תתאפשר כניסה ופריקת ציוד במפלס קומת הקרקע .</p>
ה	<p>גגות</p> <p>"גג ירוק" - גג קומת המסחר</p> <p>1. 50% משטח הגג יהיה פנוי וישמש כגג משותף עם גישה ישירה מגרעין בנייני המגורים.</p> <p>2. היציאה לגג הירוק תהיה המשכית לפנים הבניין.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. גינון:</p> <p>ישמרו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים עם עדיפות לבתי גידול רציפים .</p> <p>2. צמחייה:</p> <p>עדיפות למקם מעל שטחים המיועדים לחלחול טבעי. במידה ומתוכננים מעל קומת מרתף יש להציגם בערוגה מגוננת ככל האפשר בעומק של לפחות 50 ס"מ עם מינים מקומיים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>בין היתר יותרו מעבר תשתיות תת קרקעיות, חניה, עצים, גינון וריהוט רחוב, הצבת מתקני מיחזור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



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 יח"ד	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						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					
	(4) 10	(4) 6	(4) 6	(4) 8		(3) 1				10	(2) 130	(1) 2311	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1925	10	6	(8) 6	8	4	(7) 30	105	104	(6) 6600	6136	(5) 11081	2311	201	מגורים ד'	מגורים ד'	
	0	6	6	8		1	8			190	380	2311	201	מסחר	מגורים ד'	
	10	6	6	8							57	2311	201	משרדים	מגורים ד'	

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. תותר העברת שטחי שירות עד 10% מסך השטחים בכל המפלסים והקומות.
- ב. קו בניין תת קרקעי עד 0 בהתאם לסעיף מי נגר בפרק 6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכיתת הגן תוקצה חצר- מרפסת גג בשטח שלא יפחת מ- 185 מ"ר חצר..
- (2) מיועד לטובת כיתת גן אחת.
- (3) תותר הקמת קומת ביניים מעל גן הילדים עבור שטח שירות בלבד וללא מתקנים טכניים או הנדסיים..
- (4) תותר הקמת גגון מעבר לקו בניין עבור קירוי גן הילדים, שטח הגגון לא ייחשב במניין השטחים..
- (5) מתוכנן 200 מ"ר לשטחי פנאי.
- (6) שטחים מתחת למפלס כניסה הקובעת מיועדים לכלל השימושים.
- (7) קומת קרקע עבור מסחר וגני ילדים+29 קומות למגורים+ קומת גג טכני גבוהה.
- (8) תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>א. תקן חניה יהיה עפ"י תקן חניה ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.</p> <p>ב. תותר חניה עילית למילוי התקן עבור מבנים ומוסדות ציבור וחניות הנכים.</p> <p>ג. בתכנון חניה תהיה הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות לשאר השימושים.</p> <p>ד. לפחות 30% מסה"כ החניות בחניון יכללו תשתיות לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>ה. כל שימוש בשטח ציבורי כגון מיקום רחבת כיבוי אש, חניה תפעולית וכד' יותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ו. חניה תפעולית לצורך פריקה וטעינה תמוקם בתחום המגרש או בסמוך לו בנוסף לחניות הרגילות בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>ז. תוצמד חניה לשטח הציבורי עפ"י התקן הארצי התקף.</p>
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה תהייה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. הפרדת שימושים: תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים לרבות אצירת אשפה. מיקום אצירת האשפה יהיה עפ"י הנחיות אגף תברואה עפ"י המדיניות העירונית בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. פתרון לנושא הרוחות יהיה בהתאם לדוח הסביבתי בתחום הרוחות.</p> <p>3. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס 2.0+ מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכדו'.</p> <p>4. טעינת רכבים חשמליים תהייה עפ"י מדיניות הוועדה התקפה עת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>5. בגג המסחר יתוכנן גג ירוק אשר תכנונו יאושר במחלקת איכות הסביבה ובמחלקת עיצוב עיר. השטחים יגוננו לרווחת המשתמשים במבנה.</p> <p>6. אוורור חניונים- מערכת האוורור בחניונים סגורים ופתוחים תעמוד בדרשות ובתנאים לרישיון עסק המפורסמות ע"י המשרד להגנה"ס. פתחי כניסת האווריר לחניונים ימוקמו רחוק מנקודת הפליטה. נקודות הפליטה ממערכות האווריר של החניונים תקבע בהתייחס למיקום, החניונים יכללו אמצעים לניטור איכות האווריר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.</p>
<p>6.4</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כל השטחים המשותפים לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון מתקני משחקים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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 לחלופין התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע בהתאם לתמ"א 1.</p>

<p>6.6 סטייה ניכרת</p> <p>תוספת יח"ד, תוספת קומות, סגירת מרפסות ו/או המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר, המרת שטחי מגורים למסחר/משרדים ולהיפך ביטול או הפחתת שטחי ציבור וניוד שטחי פנאי למגורים יהיו סטייה ניכרת.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחים המיועדים למבנה ציבורי יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ תקנון התכנית (ראה טבלת הקצאה).</p> <p>2. עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית - לאישור מחלקת מבני ציבור.</p> <p>ג. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.</p> <p>ד. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>ה. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גני הילדים לרבות הצמדת חניות ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בין היזם לבין עיריית נתניה.</p> <p>ו. אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך.</p> <p>ז. תאום מול מחלקת עצוב עיר לעניין הגג הירוק מעל המסחר</p> <p>ח. תאום עם האגף למבני ציבור לעניין השטח הציבורי.</p> <p>2. תנאים לבקרת תכן:</p> <p>א. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות הצללות (במידה ומוגש בינוי שונה מזה של התב"ע), אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בנייה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר וכו.</p> <p>ב. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון לפרוייקט יהיה הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 5 שנים לצורך מימון עלות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.</p> <p>4. תנאים לתחילת עבודות:</p> <p>א. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות לעירייה).</p> <p>ב. סקר סיכונים - 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</p>	<p>6.9</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות.</p> <p>5. תנאים לאיכלוס המבנה :</p> <p>א. העברת מלוא כספי הקרן ההוגנית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון הנאמנות.</p> <p>ב. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.</p> <p>ג. רישום תצ"ר הכולל רישום זיקות הנאה כמסומן בתשריט בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>ד. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה / הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה לציבור מונה הדפסה 19 תכנון זמין</p> <p>ה. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ו. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם היתר הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/מסעדות/מכבסה וכיוצ"ב.</p> <p>ז. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם הערייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מחלקת מבני וציבור.</p> <p>ח. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי לפחות ל 30% מהחניות.</p> <p>ט. 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.</p>	

תשתיות	6.10
<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו ניתן יהיה להבטיח ביצוע עבודות תשתיות והפיתוח הדרושות לצורך היתר לרבות: כבישים, מערכות ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיוצ"ב.</p>	

זיקת הנאה	6.11
<p>א. בשטח המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר רכב עבור כניסה ומעבר למרתפי החניה בתכנית זו וכן למעבר למרתפי חניה עתידיים של חלקה מספר 70 הגובלת מכיוון דרום למפלס הרחוב/ קרקע בלבד.</p> <p>ב. בשטח המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לגן הילדים.</p> <p>ג. במסגרת תכנית להיתר תתאפשר גמישות במיקום זיקת ההנאה לצורך הקמת תשתיות, קירוי לצרכי גן הילדים, המסחר והמגורים בתנאי שרוחב המעבר בזיקת ההנאה ע"פ תשריט ונשמר פנוי למעבר הולכי רגל, לא תותר בניה בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע.</p> <p>ד. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו.</p>	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19