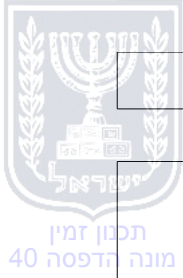


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1091750

שינוי למגרשים 7,9 שכונת בן ציון נת/מק/547/14/ג/1



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005226632/310>

## דברי הסבר לתכנית

בהתאם לתכנית נת/547/14/ג' מגרשים 7 ו-9 מיועדים למסחר ומשרדים ולמגורים. התכנית הקצתה מקומות חניה למגרש 9 מתחת לכביש מס' 11. כמו-כן קבעה התכנית שני מבני מגורים בני עד 13 קומות במגרש 7. בהתאם לבינוי שהוגש לוועדה המקומית נקבע כי מטרת התכנית הינה לבטל את זכות החניה למגרש 9 מתחת לדרך 11 ובמקומה להקצות למגרש חניה עילית בשצ"פ 2 הסמוך. התכנית מציעה איחוד וחלוקה לצורך הבניית בניין מגורים אחד במקום שני מבנים לרבות תוספת יח"ד תוך הקטנת תכסית למגורים, מבנה למסחר ותעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי למגרשים 7,9 שכונת בן ציון נת/מק/14/547/ג/1

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1091750

שטח התכנית 1.2  
11.537 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (13) ב) (א) (5), 62 א (א) (1) (5), 62 א (א) (1) (6), 62 א.א. (א) (13) ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	187490
קואורדינאטה Y	691197

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת "בן ציון" - נתניה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בן ציון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסדר	חלק	357	359, 361

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9 - 7, 2, 15, 11	נת/ 14 / 547 / ג
501, 401, 302	408-0534255

### 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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 14 /547 ג	שינוי		6377	2572		15/02/2012
408-0162438	שינוי	שם תכנית נת/2013/7/400 תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות על תיקוניה ממשיכות לחול.	7805	7903		17/05/2018
408-0534255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0534255 ממשיכות לחול.	8858	5876		13/05/2020



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא שפיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאות חתום	08: 47 30/08/2023	יורם ברק	05/01/2023	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מסמך הדרולוגי	10: 57 16/08/2023	הילה עבו	16/08/2023	16		רקע	ניקוז
לא	נספח בינוי	10: 20 28/08/2023	גיורא שפיר	28/08/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 15 04/06/2023	גיורא שפיר	28/05/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	13: 56 02/08/2023	אלכסנדר רבין	02/08/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מים וביוב	15: 37 13/08/2023	ואלי אנטוני	13/08/2023		1: 500	רקע	ביוב
לא	תשריט ניקוז	14: 42 01/08/2023	ואלי אנטוני	01/08/2023		1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח תשתיות למים וביוב	15: 38 13/08/2023	ואלי אנטוני	13/08/2023	8		רקע	תשתיות
לא	נספח הצללה	09: 37 06/08/2023	אסף טורק	06/08/2023	66		רקע	בדיקת הצללה
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות.	09: 07 04/06/2023	גיורא שפיר	04/06/2023	1		רקע	טבלת שטחים

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
קבלן	אחר	גבי מכלוף מכלוף בכור ובניו			אשקלון	בית המשפט	4	08-6750549		shlomit@machluf.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבי מכלוף מכלוף בכור ובניו			אשקלון	בית המשפט	4	08-6750549		shlomit@machluf.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא שפיר	25469		אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151		alla@bylazar.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכסנדר רבין	73642		תל אביב- יפו	החשמונאים	100	077-2121104		data@drh-eng.com
מים וביוב	מהנדס	ואלי אנטוני	91023		פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582		office@ah-eng.co.il
	שמאי	יורם ברק	294		בני ברק	לח"י	31	03-5701990		barak-valuer@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אסף טורק			אור עקיבא	תלפיות	7			asaf@environ it.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	הילה עבו			פתח תקוה	גונן	10	03-9265979		office@lddte ch.com



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**

איחוד וחלוקה תוך קביעת זכויות בניה למנה מגורים ולמבנה של מסחר ותעסוקה וביטול חניות מתחת לדרך והעברתם לשצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' - לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בינוי - לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת קווי בניין - לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת זיקות הנאה - לפי סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת קומות - בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
6. תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62 א (א) (13) לחוק התכנון והבניה.
7. הגדלת שטחים לצרכי ציבור על חשבון הקטנת שטחם לצרכי ציבור אחרים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
8. הוספת שימושים לשטחים לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

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
מגורים	107
שטח ציבורי פתוח	615 ,608 ,602
דרך מאושרת	711
דרך מוצעת	712 ,710 ,709
מסחר ותעסוקה	209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	711
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	710
גבול מגבלות בניה	מגורים	107
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	209
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	608 ,602
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	209
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	615 ,602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	209
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	209
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	711
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	712 ,710 ,709
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	209
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	615 ,608 ,602

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,775	24.05
מגורים	4,400	38.14
מסחר ותעסוקה	2,226	19.29
שצ"פ	2,136	18.51
סה"כ	11,537	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,719.98	14.90
דרך מוצעת	334.67	2.90
מגורים	4,400.29	38.11
מסחר ותעסוקה	2,226.25	19.28
שטח ציבורי פתוח	2,865.37	24.82
סה"כ	11,546.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>1. תותר הצמדת מחסן דירתי עד לגודל 8 מ"ר נטו בכל הקומות. יותרו מחסנים קומתיים ובלבד תכנון זמין מונה הדפסה 40</p> <p>2. גובה קומת הכניסה של מבנה המגורים 6.5 - 5.5 מ'.</p> <p>3. שטח הלובי לא יפחת מ-80 מ"ר.</p> <p>4. חדרי שנאים/טרפו במידה ויבנו יהיו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה בתאום עם חברת החשמל ועל פי כל דין.</p> <p>5. יוקצו שטחי פנאי לדיירים בהיקף שלא יפחת מ-100 מ"ר.</p>
ב	<p>תמהיל דירות ללא מרפסות:</p> <p>108 יח"ד בגודל ממוצע של כ- 122 מ"ר פלדלת. גודל דירה מינימלי לא יפחת מ-98 מ"ר פלדלת.</p> <p>4 יח"ד גדולות בגודל ממוצע של כ- 213 מ"ר פלדלת. גודל דירה מינימלי לא יפחת מ-190 מ"ר פלדלת.</p> <p>גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3.15 מ' ברוטו.</p> <p>גובה קומת פנטהאוז לא יפחת מ- 3.32 מ' ברוטו.</p>
ג	<p>גינון ועצים</p> <p>א. למטרות גינון וצמחיה ישמרו שטחים בהיקף שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש נקיים ממעברים ומשטחי תמרון. באזורים אלה ניתן יהיה לתכנן ערוגה בעומק של 50 ס"מ לפחות, וככל הניתן כמקטע רציף. עצים ו/או צמחים יינטעו בשטח התכנית יהיה מינים מקומיים למניעת פגיעה במרקם האקולוגי האזורי, חסכוניים במים ובעלי נוף רחב.</p> <p>ב. בתחום המגרש תחול חובה על נטיעה של עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית בתוך המגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש בגבול בין חצר המגרש לרחוב ולשצ"פ. העץ יהיה בגיר (מספר 8 לפחות לפי הגדרות משרד החקלאות).</p> <p>ככל מקום בו ינטעו עצים ישמר בית גידול לעצים בגודל 2*5 מ' לכל הפחות 2 מטר ועומק 1.5 מ'.</p> <p>גג המרתף עליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות.</p>
4.2	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	שימושים
	מסחר, תעסוקה ומשרדים לרבות מרפאות.

	<b>4.2</b>
	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	<b>4.2.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומות הקרקע תהיה מסחרית. גובה קומה מירבי עד 6.2 מ'.</li> <li>2. גלריות למסחר לא יופנו לחזית רחוב ושצ"פ.</li> <li>3. השימוש הנדרש לחניית יהיה בתחום המגרש ובשצ"פ מספר 602.</li> <li>4. ארקדת החזית המסחרית מלווה רחוב בקו בנין "0".</li> <li>5. לאורך הארקדה/מעבר מקורה מסומנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. רוחב נקי למעבר חופשי.</li> <li>6. בין עמודי הארקדה/סטיו לא יפחת מ-3 מטר נטו.</li> <li>6. הכניסות לחנויות ולמשרדים יהיו ממפלס הרחוב דרך מעבר מקורה ארקדה/סטיו.</li> </ol>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פרט שילוט אחיד יחייב את כל בעלי החנויות לאורך הארקדה.</li> <li>2. יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה במפלס 2. + מעל הגג העליון של מבנה המשרדים. גודל הפיר הנדרש יגזר משטחי המסחר המבוקש אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומת המסחר.</li> <li>תכנון הפיר יאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות מסעדות, מכבסות וכדומה. תתאפשר גישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכת סינון משנית ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכו'.</li> <li>3. חדרי שנאים/טרפו במידה ויבנו יהיו בתת הקרקע והקמתם תעשה בתאום עם חברת החשמל ועל פי כל דין.</li> <li>4. לפחות 50% משטח הגג העליון הפנוי יאפשרו לתכנון גג ירוק.</li> <li>5. במבני תעסוקה ומסחר יותקנו מקלחות, במקום נגיש, לשימוש העובדים.</li> </ol>	
	<b>4.3</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.3.1</b>
	<b>שימושים</b>
	מיועד לריצוף, מתקני שעשועים, גינון והצבת ריהוט גן ורחוב וחניה בשצ"פ 602.
	<b>4.3.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתחום שצ"פ בתא שטח 602 יתוכננו 20% מהחניות הדרושות לתא שטח 209.</li> <li>2. לא ניתן יהיה להצמיד חניות בתחום השצ"פ לתעסוקה.</li> </ol>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל הוראות תכנית כוללנית לשצ"פים, 408-0162438 יחולו על תוכנית זו.</li> <li>2. מיועד לריצוף, גינון והצבת ריהוט גן ורחוב.</li> </ol>	
	<b>4.4</b>
	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.4.1</b>
	<b>שימושים</b>
	על פי הוראות החוק.
	<b>4.4.2</b>
	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
א	<b>זרכים</b> דרך מוצעת: מעבר להולכי רגל ולכלי רכב לסוגיו בהתאם לתכנית התנועה.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> על פי הוראות החוק.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> דרך מוצעת: מעבר להולכי רגל ולכלי רכב לסוגיו בהתאם לתכנית התנועה.
ב	<b>תשתיות</b> תותר העברת תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: חשמל מים ביוב וכדומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	30 (1)	107.67	112		27500	6000		8300	13200	4400	107	מגורים	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	3 (6)	8 (5)	45			1135	(4)		(3)	1135	2226	209	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	3 (6)	8 (5)				18500	8200 (4)		2440 (3)	7860	2226	209	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
3200	107	מגורים	מגורים
	209	מסחר	מסחר ותעסוקה
	209	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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:**

- מרתפים עד קו בניין "ס" ובתנאי עמידה בסעיף 6.5 מי נגר עלילי.
- ניתן להמיר שטחי מסחר לתעסוקה ובלבד שתישמר חזית מסחרית רציפה ופעילה (עיקרי לעיקרי ושירות לשירות) ככל שיותרו שטחי המסחר, ניתן להעלותם לקומות העליונות (קומות התעסוקה).
- במבנה המגורים ניתן לנייד שטחי שרות מעל הקרקע לשטחי שרות לשימושים השונים מתחת לקרקע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) 29 קומות למגורים מעל קומת כניסה לא כולל קומת גג טכני..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח משותף מסחר ותעסוקה.
- (4) למרתפים משותף מסחר ותעסוקה.
- (5) קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית + 7 קומות תעסוקה. לא כולל קומת גג טכני..
- (6) למסחר ולתעסוקה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה:

1. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
  2. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספחי התכנית.
  3. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
  4. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור תכנית בנינו פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו
- התכנית תכלול:
- \* העמדת המבנים, חזיתות, דרכי גישה וההסדרי חניה, מפלסי כניסה, פתחי אוורור למרתפים.
  - \* יושם דגש על טיפול בחזיתות מסחריות.
  - \* התכנית תכלול הוראות שילוט שיהיה אחיד ואינטגרלי מעיצוב המבנה.
  - \* יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק.
  - \* התכנית תכלול מעברים לציבור, תאורה וגינון.
  - \* יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים הציבוריים.
  - \* מיקומם הסופי של שטחים מבונים ציבוריים.
  - \* זיקות הנאה על קרקעות.
  - \* גג ירוק.
  - \* עמידה בהוראות בניה ירוקה.
5. בקשה להיתר תכלול את מבנה התעסוקה.
  6. רכבים חשמלים - תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.
  7. מיקום סופי של הקידוחים בורות השאיבה יבוצע בתאום עם מחלקת התשתיות בעירית נתניה.
  8. הכנת סקר קרקע היסטורי לאישור אגף איכה"ס.

תנאי למתן היתר בניה:

1. תנאי להיתר בניה למגורים (תא שטח 107) יותנה בהיתר בניה למבנה מסחר ותעסוקה (תא שטח 209).
2. תנאי למתן לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית - הגשת התכנית בבקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז.
3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות:
  - א. במייל: [air21@idf.gov.il](mailto:air21@idf.gov.il)
4. היתר בניה יכלול סימון של בתי גידול לעצים.
5. בבקשה להיתר בניה ישולבו תכנית גינון והשקיה.
6. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות הצללות (במידה ומוגש בנינו שונה מזה של התב"ע) אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, סקר היסטורי וגזי קרקע, בנייה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה,

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>נטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאויר צח, פירי ארובה למסחר וכו'.</p> <p>7. הגשת דו"ח חיזוי אקוסטי סביבתי לרבות רעש מכביש החוף והטמעת פתרונות בבקשה להיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. סיום פיתוח וביצוע זיקות ההנאה לאישור מחלקת פיקוח .</p> <p>2. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין, תינתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>3. ביצוע פירים כמסומן ביתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם הבקשה להיתר בניה לא כוללת בתי אוכל/מסעדות/מכבסה וכיוצ"ב.</p> <p>4. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.</p> <p>5. תעודת גמר למבנה המגורים בתא שטח 107 יותנה בתעודת גמר ברמת מעטפת וגרעינים לתעסוקה בתא שטח 209.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה בשטח התכנית תהיה על פי תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 או ש"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><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי התובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פ מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>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 במידת האפשר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעיף 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.</p> <p>2. כל חניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.</p> <p>3. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע לעת הגשה בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים ושטחם.</p> <p>4. חניות למילוי התקן הדרוש בהתאם לשימושים לתא שטח 209 יהיו בתא שטח 602 (עד 20%) ויבוצעו על ידי מבקש ההיתר. חניות אלו לא יוצמדו לאף יחידת מסחר או תעסוקה.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>5. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע לעת הגשת בקשה להיתר מותנה באישור רשות הכיבוי.</p> <p>6. פתרון חניה לאופניים ינתן בחדר אופנים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופנים מחוץ למבנה בתחום המגרש.</p> <p>7. 25% מכלל החניות במגרש 107 יהיו מעל הקרקע.</p> <p>8. ינטע עץ בוגר כל 4 חניות.</p> <p>9. לפחות 30 אחוזים מסה"כ החניות בחניון המיועד למגורים ובחניון המיועד למסחר ותעסוקה יכללו תשתית מקדמים לטעינת רכבים חשמליים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>רת"א</p> <p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 100 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 + מטר מעל פני השטח מעלה הינו תאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>מעהב"ט</p> <p>1. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מ' מעפ"ש בסימון אזהרה בהתאם לתקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 זיקת הנאה</b></p> <p>לאורך הארקדה מסומנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. רוחב נטו למעבר בין עמודי הארקדה/סטיו לא יפחת מ-3 מטר. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר משנה ממועד האכלוס. כל עוד לא נרשמה, יובטח רישומה על ידי רישום הערת אזהרה מכוח תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק - שצ"פים בתאי שטח 602,608,615 ודרכים 709-712 ירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 סטיה ניכרת</b></p> <p>תוספת קומות ויחידות דיור מעבר למצוין בתכנית זו יחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קידוח מי שתיה - בנקודות הדיון של הקידוח 161880/619660 ברדיוס מגן 10-117 ו-234 מ' יחולו המגבלות הבאות:</p> <p>באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט למבנים המשמים להפעלת הקידוח לשיפור מימיו.</p> <p>באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השיה בקולחין.</p>	<p><b>6.11</b></p>

<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b>
	<p>רדיוסי המגן</p> <p>לא תותר בניה בתחום רדיוסי מגן א ו-ב של קידוחי מי שתיה.</p> <p>בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה יש לתכנן מערכות ביוב בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

תכנית מס': 408-1091750 - שם התכנית : שינוי למגרשים 7,9 שכונת בן ציון נת/מק/14/547/ג/1



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר מתוכנית נת/14/547/ג

קווי בניין ע"פ נספח בינוי				סה"כ במ"ר	שטח במ"ר				קומה	שימושים	מגרש		יעוד	
					שרות		עיקרי				שטח בדונם	מס'		
מע'	דר'	מז'	צפ'	8200	תת קרקעי	על קרקעי	%	מרתפים	חניה	2.226			9	תעסוקה + מסחר
0	0	0	0		8200	8200						-		
0	7	3.5	4	11435	2440			1135	קרקע	מסחר	2.226	9	+	
								7860	1-7	משרדים תע"י				
									גג	טכני				
0	0	0	0	6000	6000				מרתפים	חניה	4.440	7	מגורים	
5,6	6	5	2	600		300		300	קרקע	מבואות ח.כושר				
				19880		8000				קרקע עליונה				מחסנים
								135*88 =11880	1-13	88 יח"ד				
									גג	טכני				

הערות :

1. קו בניין 0 למרתפים - בתנאי שיהיה מתן לפתרון למעבר תשתיות.
2. קו בניין מערבי מגורים - לפי נספח בינוי

