

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1073394

נת/מק/801/40 - מגורים, משרדים וחזית מסחרית ברחוב הרצל 14

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/SV4/1/4005215404/310>

## דברי הסבר לתכנית

הריסת מבנה קיים לצורך הקמת מבנה חדש הכולל מגורים, משרדים וחזית מסחרית ברחוב הרצל 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/40/801 - מגורים, משרדים וחזית מסחרית ברחוב הרצל 14

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1073394

שטח התכנית 1.2 0.916 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (א) 4א, 62א (א) (5), 62א (א) (1) (1) (א) (2)

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	נתניה
קואורדינאטה X	186522
קואורדינאטה Y	692882

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרצל 14 פינת רח' תל-חי

### 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
	14	הרצל	נתניה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8264	מוסדר	חלק	36	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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 זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/114	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/114. הוראות תכנית נת/114 תחולנה על תכנית זו.	0			19/08/1937
נת/400/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	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			אילן אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	13: 21 04/07/2023	אילן אפשטיין	13/01/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	11: 51 19/08/2024	יורם וגשל	19/08/2024	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב לבינוי	09: 47 09/10/2023	רון גלמור	10/07/2023		1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי	13: 14 06/09/2023	אילן אפשטיין	06/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	10: 02 24/08/2022	אריה פלנר	11/08/2022	1	1: 200	מנחה	חניה
לא	נספח ניקוז לבינוי	09: 49 09/10/2023	רון גלמור	10/07/2023	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	16: 05 28/12/2022	אילן אפשטיין	27/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			דנלי נכסים בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926		yoram@zenoulaw.co.il
	פרטי			י.ג.בוארון חברה לבניין בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926		yoram@zenoulaw.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דנלי נכסים בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926		yoram@zenoulaw.co.il
פרטי			י.ג.בוארון חברה לבניין בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926		yoram@zenoulaw.co.il
פרטי			פרחוד מימון ונדלן בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926		yoram@zenoulaw.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	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	ברנר	10	09-8324882		mepsarc@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ אינסטלציה ה	מהנדס	רון גלמור	124493	ת.מ.א. תכנון מערכות אינסטלציה הנדסה ויעוץ בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	03-7519037		tma_ltd@net vision.net.il
אגרונומיה	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037		yoram.vagsha I@gmail.com
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8828151		alla@bylazar. co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(2)		09-8997260		fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

(2) כתובת: ת.ד. 3769.



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 16



תכנון  
וזמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הקמת מבנה מגורים מעל מסחר ומשרדים ע"י תוספת זכויות ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר לפי הקטן מבניהם עפ"י סעיף 62א(א)16(א)(1) לחוק.
2. תוספת 60% מהשטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)1(1)(א)(2) לחוק.
3. קביעת זיקת הנאה עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק.
4. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
5. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
6. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ומשרדים	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומשרדים	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
זכות מעבר	מגורים ומשרדים	2
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	2
להריסה	מגורים ומשרדים	2
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	95	10.37
מסחרי 4	821	89.63
סה"כ	916	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.31	10.45
מגורים ומשרדים	816.45	89.55
סה"כ	911.76	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה יותרו התכליות דרך כמפורט בהוראות החוק.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> כמפורט בחוק
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומשרדים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, משרדים וחזית מסחרית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> כללי: 1. בקומות תת הקרקע יותרו השימושים הבאים: מחסנים לשימוש המסחר, התעסוקה והמגורים, חדר מדרגות, מעליות וחדרי מכונות ומערכות טכניות לשימוש הבניין בקומות הקרקע יותרו השימושים הבאים: מסחר, חדרי אשפה, מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מדרגות, מעליות ולובי משותף לשימוש התעסוקה והמגורים בקומות 1-3: משרדים. לא יותרו מלאכות הפוגעות באיכות הסביבה והמהוות מטרד לדיירים. בשאר הקומות: מגורים 2. יותר מבנה אחד בלבד בחלקה. 3. לובי הכניסה בקומת הקרקע וחדר המדרגות יהיו משותפים למגורים ולתעסוקה. תתוכנן הפרדה בין המגורים ושאר השימושים במעליות ובחדרי פינוי האשפה 4. חדרי האשפה לשימוש המגורים, התעסוקה והחזית המסחרית יתוכננו, כך שיהיו מקורים ובקונטור המבנה. 5. קומות משרדים יהיו בגובה עד 4.1 מ'. קומות מגורים בגובה עד 3.5 מ'. 6. גינון: באזורים בהם יינטעו עצים בוגרים יוקצה שטח בו המילוי יהיה לכל הפחות 1.5 מ' רוחב ועומק ליצירת בית גידול. 7. במרתף יתאפשר שימוש חניה עתידי ככל ויהיה חיבור לפרויקט עתידי ברחוב דיזינגוף/הרצל
ב	<b>בינוי</b> מגורים: 1. ממוצע גודל דירות (ללא דירות קטנות) 120 מ"ר פלדלת. 2. דירות קטנות: 80 מ"ר פלדלת, עד 20%. 3. לא יותרו דירות עם כיוון אויר אחד בלבד. 4. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחורי מסתור הכביסה, כחלק אינטגרלי מהבניין. 5. גג הבניין, יהיה כחלק אינטגרלי מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות על הגג, ישולבו בעיצוב הגג. 6. במימוש זכויות עפ"י תכנית נת/400/7 (גגות נתניה, החזית החמישית) תותר הצמדות לקווי חזיתות מבנה המגורים בתנאים הבאים: א. מבנה המגורים נמצא בנסיגה מקו הבניין הקבוע

4.2	מגורים ומשרדים
	<p>בתכנית. ב. יוכח כי בכך ישתפר עיצוב המבנה.</p>
ג	<p><b>בינוי</b> מסחר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ' נטו.</li> <li>2. לא יותרו הצבת מתקנים טכניים על גבי גג המסחר.</li> <li>3. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב הרצל ותל חי תהיינה מזוגגות ושקופות.</li> <li>4. לא תותר הקמת גלריות לכיוון חזית קדמית.</li> <li>5. תכנון החזית יכלול הגדרת מיקום ייעודי לשילוט מואר, שיהיה אחיד ולאישור מחלקת בינוי ועיצוב עיר.</li> <li>6. יש לתכנן פיר למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: +2.0 מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ- 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומה המסחרית. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.</li> </ol>
ד	<p><b>בינוי</b> משרדים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גג המסחר יפותח, כגג ירוק וישמש את קומת התעסוקה בלבד. 30% משטח קומת הגג שמעל המסחר יהיו מגוננים ויש לתת פתרונות קונסטרוקציה, איטום וכדומה. הגישה לקומה זו תהיה מתוך הבניין בלבד.</li> <li>ב. יותקנו מקלחות, במקום נגיש, לשימוש העובדים.</li> <li>ג. לא יותרו מגורים בקומות המשרדים.</li> </ol>
ה	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חדר שנאים/טרפו ימוקם בתת הקרקע בלבד והקמתו תעשה עפ"י כל דין.</li> <li>2. המרתף לא יבלוט מעל מפלס המדרכות.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (1)	36.9	12		1134	821	2	מגורים ומשרדים	
(3)	(2)							400	821	2	מגורים ומשרדים	
(3)	(2)							780	821	2	מגורים ומשרדים	
(3)	(2)	2	9 (1)	36.9	12	67	800 (5)	973 (4)	2314	821	2	מגורים ומשרדים <סך הכל>

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. מרפסות עפ"י התקנות

ב. קווי הבנין למרתפים יהיו עד 0 בקווי בניין צדדיים ולרחוב תל חי ו-3 מ' לרחוב הרצל בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.4 מי נגר.

ג. בנוסף תותר בניה על הגג בתוספת של 80 מ"ר סה"כ בגין נת/7/400/ג גוות נתניה 408-0298224

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

(1) קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית + 3 קומות לתעסוקה + 5 קומות מגורים + גג טכני.

(2) לרחוב הרצל - 3.0 מ', לרחוב תל חי - 0.00 מ'.

(3) קו בנין 0 לקומת הקרקע, 4.5 מ' למשרדים ומגורים לכיוון מערב, קו בנין 4.5 מ' לכל השימושים לכיוון דרום.

(4) סה"כ שטחי השירות מיועדים לשימושים השונים. מתוכם 328 מ"ר בקומת הקרקע בלבד, שלא ניתן לנייד לקומות מעל או מתחת לפני הקרקע.

(5) סה"כ שטחי השירות מיועדים לשימושים השונים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חניה</b>	<b>6.1</b>
<p>א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. מקומות החניה הדרושים יסופקו באמצעות כופר חניה, בשל העובדה שאין אפשרות גישה לכלי רכב לתחומי המגרש</p> <p>ג. מכיוון שהחניות לא מוצמדות לאף שימוש, יתאפשר חישוב מקומות חניה בהתאם להצטברות מירבית של מקומות חניה בעת ובעונה אחת לפי חלקי היממה כאשר אחוז הדרישה בכל חלק יחושב לפי טבלת חפיפה.</p> <p>ד. מיקום סופי לרחבת כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה, מותנה באישור רשות הכיבוי ובאישור ראש מנהלת התחדשות מרכז העיר.</p> <p>ה. כל שימוש בשטח עירוני מותנה באישור וועדת תנועה עירונית כתנאי להיתר בניה.</p>	
<b>6.2 איכות הסביבה</b>	<b>6.2</b>
<p>א. תתוכנן הפרדה בחדרי פינוי אשפה ומעליות בין המגורים לתעסוקה והמסחר.</p> <p>ב. יש לתכנן פיר לארובה לטיפול במטרדי ריח. מוצא הפיר יהיה בגג המבנה העליון.</p> <p>ג. רעש - מערכות מכניות: בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>ד. יש לתכנן מערכת קדם שפכים.</p>	
<b>6.3 בניה ירוקה</b>	<b>6.3</b>
<p>הבניה תהייה עפ"י תקן ישראלי לבניה 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 אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>	
<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
<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.</p>	
<b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. יש להגיש לאישור מח' ניקוז את תכנית הניקוז בנפרד מתכנית סניטרי (ללא תוכניות מים וביוב) לפי הנחיות מחלקת הניקוז לרבות סכמת חלחול עם פרט בור חלחול.</p> <p>ב. אישור מחלקת בינוי ועיצוב עיר לעניין הגג הירוק מעל המסחר.</p> <p>ג. אישור תצ"ר בועדה המקומית.</p> <p>ד. בקשה להיתר תכלול את סימון זיקת ההנאה.</p> <p>ה. אישור אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים עפ"י הנחיות עדכניות בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>ו. בקשה להיתר תכלול סימון פירים גם אם בשלב הבניה לא צפויה הקמתם של בתי אוכל/מסעדות/ וכו'.</p>	

	<p><b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים לשלב בקרת תכן:</p> <p>א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בנייה ירוקה, אישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעות עצים, איורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר וכו'.</p> <p>ב. אישור רשות הכיבוי, למיקום סופי עבור רחבת כיבוי אש.</p> <p>ג. היתר הבנייה יכלול את כל השימושים המבוקשים בתכנית.</p> <p>ד. סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאים לאישור תחילת עבודות:</p> <p>א. אישור פקיד היערות.</p>
	<p><b>6.6 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>ללא תלות בשימושים המבוקשים</p> <p>א. ביצוע בפועל של פיר הארובה עפ"י היתר הבניה.</p> <p>ב. נטיעת עצים בוגרים בתחומי המגרש</p> <p>ג. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.</p> <p>ד. רישום תלצ"ר להפקעת דרך בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ה. גמר פיתוח זיקות הנאה.</p> <p>ו. אישור מחלקת פיקוח לעניין ביצוע הפירים, גמר פיתוח זיקות הנאה ונטיעת עצים כמסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>ז. החזרת המרחב הציבורי והפרגולות ברחוב הרצל לקדמותו.</p>
	<p><b>6.7 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. ביטול או הפחתת שטחי מסחר ו/או תעסוקה וביטול חזית מסחרית, יהוו סטיה ניכרת מתכנית ע"פ הוראות החוק.</p> <p>ב. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>ג. לא תותר המרת שטחי מסחר ומשרדים למגורים.</p>
	<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית. תפיסת החלקה תעשה בהתאם לדין.</p>
	<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978</p>
	<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>א. מערכת התשתיות: אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי"ס וכיו"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת התשתיות לצורך היתר הבניה, תהיה על חשבון היזם.</p>





חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן 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.</p> <p>ב. 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.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.12
<p>סעיף מטרדי אבק בשלב הקמה:</p> <p>א. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה בפעולות בניה היוצרות אבק בתכנית כגון: הריסה, קידוחי כלונסאות, נסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות - יש לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לכך כמו: גידור גובה, הרטבה במים של הקרקע, כיסוי משאיות המובילות פסולת בניין/עפר, מיקום ערימות עפר וכו'.</p> <p>ב. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 35% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנה"ס.</p> <p>ג. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכת של כמות פסולת הבניין. עפ"י ההערכה זו וההערכה סביבתית ובהתאם להנחיות הרשות המקומית ייקבע באם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתו לאתר בטיפול פסולת בניין או מחזור.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	כל הפרוייקט יבנה בהינף אחד	1

### 7.2 מימוש התכנית

--







**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/100/ש/1**

קדמי לתל-חי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי להרצל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
0.00	0.00 או 6.60 (3)	0.00 או 6.60 (3)	3.00	2	7	15	12	30	310	2546 מ"ר + ק.עמודים	800 (2)		403 מ"ר + ק.עמודים (1)	1343 מ"ר (163.5%)	821	36/2	מסחרי 4	
															95	36/1	דרך	



- (1) שרות עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 30% משטח עיקרי בקומות + שטח קומת עמודים
- (2) עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 80% משטח החלקה, מתוכם יותרו מחסנים פרטיים לדיירי הדירות בהיקף של עד 6 מ"ר ליח"ד
- (3) קו בנין 0.00 מתייחס רק ל-2 הקומות הראשונות.
- קווי בנין למרתפים : 0.00 צדדי ואחורי.
- הוראות וזכויות נת/7/400-ג – גגות נתניה, החזית החמישית יחולו בנוסף לאמור

