

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1128537

נת/מק/1010/ב עין התכלת - מגרש 103 - נתניה

מרכז

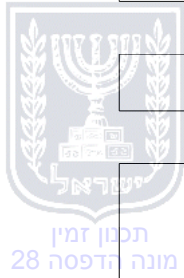
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005249570/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצמצמת את מספר הבניינים במגרש 103 לעומת הקבוע בתמ"ל 1010 מעשרה בניינים לשלושה, תוך הגבהת הבינוי המוצע והקטנת תכסית הקרקע, לשם שיפור המרחב הציבורי. התכנית מסדירה מעבר חופשי לציבור בתחום המגרש תוך יצירת מסחר הפונה למרחב זה ובכך מאפשרת את המשכיותו של ציר עירוני המקבל ביטוי במגרשים הסמוכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	408-1128537
-------------	-------------

שטח התכנית	7.312 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (6), 62א (א) (9), 62א (א) (1), 62א (א) (3)

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

186770

קואורדינאטה Y

695390

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

שכונה עין התכלת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק	366	

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>תמל/ 1010</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1010 ממשיכות לחול.	6190	9632		26/05/2021
<u>נת/ 400 / 7</u>	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		32	09/01/2023	רם מתן	13: 53 14/05/2023	נספח סביבתי	לא
טבלת שטחים	רקע			08/06/2023	קיקה ברא"ז	11: 58 08/06/2023		כן
שמירה על עצים בוגרים	רקע		2	24/10/2022	שבתאי גונן	12: 18 04/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/06/2022	לביב חלבי	08: 18 16/05/2023	מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	17/10/2023	קיקה ברא"ז	11: 09 18/10/2023	מנחה לענין זיקת הנאה	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/10/2023	יורם בש	12: 09 18/10/2023	נספח תנועה	לא
ניהול מי נגר	רקע		25	26/12/2022	יאיר קורנברג	17: 24 04/01/2023	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	26/12/2022	יאיר קורנברג	17: 23 04/01/2023	תשריט ניקוז	לא
מים	רקע		10	01/01/2023	יאיר קורנברג	15: 32 15/05/2023	נספח מים וביוב	לא
מים	רקע	1: 500	1	01/01/2023	יאיר קורנברג	15: 31 15/05/2023	תשריט מים וביוב	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	(1)		גלעד מאי, חברה להשקעות בניה ופיתוח	שפיים			09-9500813		tali@giladm ay.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוצות שפיים, קיבוץ שפיים, ת.ד. 369.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלעד מאי, חברה להשקעות בניה ופיתוח	שפיים	(1)		09-9500813		tali@giladm ay.co.il

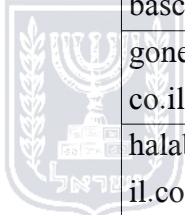
(1) כתובת: חוצות שפיים, קיבוץ שפיים, ת.ד. 369.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	71 ש 36	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	073-2628034		alon@kikabr az.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יצחק בלנק	35991	איזי בלנק אדריכלי נוף בע"מ	בני ברק	כנרת	13	03-6160016		izy@blanklan d.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן-עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ	דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab.il.co.il
	יועץ סביבתי	רם מתן		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		alon@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: דאלית אל-כרמל, רחוב 2/66 מיקוד: 30056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

שינוי בינוי, תוספת קומות, צמצום תכסית, הגדלת שטחים עיקריים ושינוי קווי בניין במגרש 103.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לבינוי, הבלטת מרפסות לקו בנין 0 קדמי והגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק.

2. תוספת קומות ושינוי גובה מבנים לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

3. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

4. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים לפי סעיף 62א(א)1(1) לחוק.

5. תוספת שטח עיקרי למסחר עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק.

6. ניווד שטח עיקרי מגורים לשטח עיקרי למסחר עפ"י סעיף 62א(א)6 לחוק.

7. ניווד שטח שרות למגורים לשטח שרות למסחר עפ"י סעיף 62א(א)6 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		103
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	103
חזית מסחרית	מגורים ד'	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	7,312	100
סה"כ	7,312	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	7,299.03	100
סה"כ	7,299.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור המשמשת למגורים וחדרים ומתקנים טכניים. 2. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים): א. שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל דיירים ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין. ב. מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדרים ומתקנים טכניים. 3. שימושים מותרים במגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע: שימושים למסחר קמעונאי, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ומסעדות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתא שטח מס' 103 יוקמו 3 מבני מגורים: שני מגדלים ובניין מרקמי, מעל מסד מסחרי. 2. מרווח בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-18 מטר. מרווח בין המגדלים לבנייה המרקמית לא יפחת מ-10 מטר. מרווח בין מגורים לקומת מסד מסחרית לא יפחת מ-10 מ'. 3. גובה מפלסי הכניסה (ה-0.00) של המבנים יאושר בשלב הגשת תכנית להיתר בניה עפ"י תכנון סופי של מערכת הכבישים. 4. שטח לובאי המגדלים לא יקטן מ-80 מ"ר. 5. גודל ממוצע עיקרי ליחיד הינו 117 מ"ר. 6. מחסנים דירתיים בקומות יתוכננו עם כניסה חיצונית, ללא קשר ישיר לדירה, וינותקו מיחידות הדיור בקיר בטון. 7. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה. והכל בהתאם להוראות היחידה הסביבתית למניעת מטרדי רעש. 8. למגדלי המגורים יידרשו חדרי דחסנית, חדר מיחזור וחדר למכש קרטונים. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה. 9. חדרי שנאים/טרפו במידה ויתוכננו, ימוקמו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה על פי כל דין. 10. הגגות הפנויים שמעל קומת המסד יפותחו כחזית חמישית. תתאפשר בניית מרפסות גג הצמודות לדירות במפלס זה. תכנון שטח הגג יבנה בהפרדה מלאה בין המגורים, השימושים הנלווים למגורים והשימוש המסחרי. תותר נטיעת עצים על הגג וקביעת אמצעי הצללה לניצול מיטבי של גג המבנה. גגות מסחר יוגנו בשטח שלא יפחת מ-30% משטח הגג. 11. גגות המבנים יתוכננו כגגות ירוקים ככל הניתן ועפ"י התכנון לאישור אגף איכות הסביבה. בין היתר יותקנו מתקני השהייה למי גשם. 12. ישמרו שטחי גינון, נקיים ממעברים ומשטחי תמרון, בשטח שלא יפחת מ-25% משטח המגרש. 13. באזורים המיועדים לצמחיה וגינון ניתן לתכנן ערוגה בעומק של 50 ס"מ לפחות בעדיפות כמקטע רציף. 14. בתחום כל המגרשים, למעט האזור בו מסומנת חזית מסחרית הפונה לרחוב, תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית בתוך המגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ. העץ יהיה בכיר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות). בכל מקום בו יינטעו עצים יישמר בית גידול לעצים בגודל 5*2 מ' לכל הפחות ובעומק

4.1

מגורים ד'

- 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות.
15. חניות עיליות יהיו מגוננות ויינטע עץ כל 4 חניות.
16. מספר העצים הסופי ייקבע בעת בקשה להיתר בניה.
17. צמחיה: עדיפות למקם מעל שטחים המיועדים לחלחול טבעי.
18. יותרו שטחי פנאי לרווחת דיירים בהיקף המצוין בטבלה 5, ניתן יהיה לתכנן שטחים אלה במבנה אחד או במספר מבנים ובתנאי שישרתו את כלל הדיירים במגרש.

ב

בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. תיבנה חזית מסחרית לאורך הרחובות כמסומן בתשריט. בנוסף, תותר חזית מסחרית מסביב לקונטור המבנה הדרומי כמסומן בבינוי.
2. יותרו שימושים מסחריים גם על גג המסד המסחרי.
3. החזית המסחרית לא תפחת מ-70% מקונטור המסד המסחרי.
4. כניסות הולכי רגל למגורים תהיינה נפרדות מהכניסות לשימושים המסחריים. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחובות ומשטח זיקות ההנאה בהיקף המבנה המסחרי.
5. חניות למגורים תופרדנה מחניות למסחר.
6. מפלס המסחר יהיה במפלס המדרכה ובכפוף להנחיות מי נתניה.
7. לא תותר הפניית גלריות לחזיתות.
8. תותר הקמת קירוי רציף המקרה את אזור הכניסה למסחר בקו בנין 0 לרחוב גדעון שיפוני. אופי הקירוי למסחר יהיה אחיד ורציף לאורך כל החזית המסחרית הפונה לרחובות.
9. בגג המסד המסחרי יותרו שימושים לרווחת דיירי הבניין דוגמת שטחים משותפים, כמו-כן יותרו דירות גג עם הצמדה של מרפסות גג.
10. הנחיות גינון למסחר וסביבתו: תישמר רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לאורך החזית המסחרית הפונה למעבר הפנימי.
11. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס +2.0 מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/ משרדים). גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות ככל שהמסחר יכיל בתי אוכל.
12. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. תתאפשר גישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכו'.
13. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים טכניים ימוקמו בנסיגה של 2 מ' מהחזית המסחרית, ישולבו באופן אינטגרלי ויוסתר.
14. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, כגון מגורים ומסחר, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם, לרבות מעליות, מדרגות, חניה, מערכות סניטריות ופינוי אשפה.
15. לא ניתן יהיה למקם דירות בקומת ביניים. ככל ומבוקשת קומת ביניים - היא תחשב כקומה נוספת.

ג

זכות מעבר

סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי

4.1

מגורים ד'

1. זיקות ההנאה כמסומן בתשריט תיקבענה לאורך החזיתות המסחריות הפונות לרחובות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.
2. בנוסף למסומן בתשריט, תיקבע זיקת הנאה כמסומן בבינוי ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' ובשטח כולל שלא יפחת מ-1300 מ"ר. זיקת ההנאה תשמש למעבר ממזרח למערב. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי.
3. שטח זיקות ההנאה יפותח כשטח פתוח הכולל שבילים, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, פינות ישיבה ומצללות. שטח זיקות ההנאה יוותר פנוי ממכשולים.

מרתפים

ד

1. תותר בניית מרתפים עד לגבול המגרש בתנאי עמידה בסעיף 6.3 ניהול מי נגר עילי.
2. סך היקף התכסית הבנויה לא יעלה על 85% משטח המגרש.
3. מרתף החניה יהיה משותף לכל המבנים שבתא השטח.
4. לא יותרו הבלטות מרתפים וגדרות מעל מפלס רחוב.
5. אוורור חניונים מערכת האוורור בחניונים סגורים ופתוחים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק המפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. פתחי כניסת האווריר לחניונים ימוקמו רחוק מנקודת הפליטה. נקודות הפליטה ממערכות האוורור של החניונים תיקבענה בהתייחס למיקום רחוק ממקומות בעלי שהייה רציפה, החניונים יכללו אמצעים לניטור איכות האווריר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.
6. טעינת רכבים חשמליים תהיה עפ"י מדיניות הוועדה התקפה עת הגשת בקשה להיתר בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים	103	7312	24600	11425	18610	54635	40	210	(1) 97	(2) 27	3	(3)	(3)	(3)	(3)	4200		
מגורים ד'	מסחר	103	7312	1125	375		(4) 1500			(1) 16	2		(3)	(3)	(3)	(3)			

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% מכלל יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל המותר לבניה יהיה 90 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
- תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו לשימושים המותרים בתת הקרקע (עיקרי ושירות).
- 500 מ"ר מתוך השטחים העיקריים למגורים יהיו עבור שטחי פנאי לדיירים. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לטובת שימושים אחרים.
- תותר הבלטת מרפסות בקומה ראשונה מעל מסד מסחרי עד קו בנין 0 ליצירת קירוי מעל חזית מסחרית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל גג טכני.
- (2) תא השטח כולל 3 מבנים: מגדל הכולל ק"ק+26 קומות מגורים, מגדל הכולל ק"ק+22 קומות מגורים, ומבנה הכולל קומת מסד+9 קומות מגורים (בחלק המזרחי מוצעת קומת מסד כפולה). מספר הקומות אינו כולל גג טכני.
- (3) עפ"י תשריט.
- (4) שטח קירוי הכניסות למסחר יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
2. תיאום מול מחלקת עיצוב עיר לעניין הגג הירוק מעל המסחר.
3. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים עפ"י הנחיות עדכניות בעת הגשת בקשה להיתר.
4. אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, לרבות העמדת המבנים, עיצוב חזיתות מסחריות, שילוט, הפרדת שימושים, הסדרי חניה ומיקום זיקות הנאה למעבר לציבור, הטמעת פתרונות למיתון רוחות באזורי ההתגברות, לרבות אמצעים אדריכליים, נטיעות עצים וכלובי רוח.

ב. תנאים למתן היתר בניה:

1. התכנית אינה משנה את התנאי למתן היתר בניה הקבוע בסעיף 6.5, ס"ק ב', לתמ"ל 1010.
2. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. אישור האגף לאיכות הסביבה לעניין מיקומו, שטחו וגבהו של פיר מרכזי למעבר ארוכה במגרש.
4. מטרדי ריח: יש להציג אמצעים לפליטת אוורור מקומת המסחר בגג המבנים וללא תלות במסחר המבוקש בעת הבקשה להיתר לאישור האגף לאיכות הסביבה.
5. פסולת: היתר הבניה לשימושים מסחריים (בעיקר לבתי אוכל) יכלול פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים ופתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.
6. ביצוע מערכות הביוב הנדרשות למתחם שאליו מתייחס ההיתר.
7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי:
 - א. הנספח יתייחס למטרדים פוטנציאליים בשלב ההקמה, ויתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'.
 - ב. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות להפחתת מטרדים אקוסטיים.
 - ג. הנספח יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
 - ד. הנספח יתייחס למכלול ההיבטים האקוסטיים הפוטנציאליים, ובפרט לרעש הצפוי מתנועת כלי רכב. בהתאם לתוצאות הבדיקה יינתנו המלצות אקוסטיות להפחתת הרעש במבנים בדירות, לפי העניין והצורך.
8. רישום זיקות ההנאה, כמסומן בתשריט, בלשכת רשם המקרקעין.
9. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח בקרה וכל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי.
10. אצירת אשפה תיקבע בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות. חדרי אצירת האשפה, לרבות קרטונים ומיחזור יתוכננו עפ"י תקנות תכנון ובניה, הנחיות אגף תברואה והנחיות עירוניות. לכל השימושים תהיה הפרדה מוחלטת.
11. אישור אגף לאיכות הסביבה לרבות רוחות, הצללות (במידה ומוגש בינוי שונה מזה של התב"ע), דו"ח אקוסטי סביבתי, דו"ח קרינה אלקטרו מגנטית, סקר הסטורי, דיגום גזי קרקע ואישור סופי מהמשרד להגנת הסביבה, בניה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעת עצים, אוורור חניונים, מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארוכה למסחר וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
12. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 13. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון ובאמצעות הח"מ. ג. בקשה להיתר תכלול: 1. הפרדה בין השימושים השונים וביניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב. 2. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה על פי תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.	
סטיה ניכרת	6.2
1. המרת שטח גזוזטראות/ מרפסות לכל שימוש אחר יחשבו כסטיה ניכרת. 2. דירות גן ו/או דירות במפלס הכניסה הקובעת, יחשבו כסטיה ניכרת. 3. הקטנת השטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 4. תוספת יח"ד והמרת שטחי פנאי לשימושים אחרים יחשבו כסטיה ניכרת.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל +60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות 810L- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א 03-6067970\1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.	
חניה	6.4
1. החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי. 2. מספר סופי של החניות ייקבע לעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימושים ולשטחם. 3. כל מקומות החנייה הפרטיים הצמודים לדירות יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש. 4. החניה תתוכנן תוך הפרדה פיזית בין שימושי המסחר והמגורים, אופן ההפרדה יקבע במסגרת בקשה להיתר. 5. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה או בקומות החניון. ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש. 6. חניות נכים לא יוצמדו לאף יח"ד. הם יירשמו ע"ש כל בעלי הזכות בנכס כרכוש משותף. 7. לפחות 30% מסה"כ מקומות חניה בחניון למגורים יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.5	תשתיות
	1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יהיו לפי הנחיות מה"ע. 2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז - תהינה תת קרקעיות. המבנים הקשורים למערכות אלו כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים בתת הקרקע או בגומחות ביקורת, קירות תומכים וכד', עם גימור הזהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. 3. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז עירוניים. 4. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו מוגדרות כל מערכות התשתית, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביי"ס וכיו"ב. 5. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.6	ניהול מי נגר
	1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעיף 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגוס 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.7	בניה ירוקה
	הבניה תהיה 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 אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.

6.8	הוראות בזמן בניה
	מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בניה. 1. תנאי למתן היתר בניה לעבודות החפירה ו/או ההקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה. 2. עבודות עפר ייעשו אך ורק בתוך רצועת העבודה המאושרת שתסומן לפני ביצוע העבודה. 3. לא תותר שפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח רצועת העבודה. 4. לא תושלך פסולת בנייה, חומרי בנייה, מערומי עפר וכיו"ב, מחוץ לתחום העבודות. 5. לא תורשה תנועה של כלי רכב כבדים אלא על הדרכים המוסדרות באתר העבודות. 6. עודפי עפר ופסולת בניה מגבולות התכנית יפנו לאתר פינוי מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 7. גריסת חומר לצרכי ויסות ומחזור בתחום התכנית תבוצע במסגרת התנאים להיתר בנייה. 8. הפחתת אבק בעת עבודות ההקמה ינקטו אמצעים להפחתת אבק מאתרי בנייה ומדרכי הגישה כמפורט בנספח הסביבה ובתיאום עם הרשות המקומית. 9. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי ייעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. 10. פסולת בנייה: תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות הסביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון, עץ וכדומה. 11. תנאי לתחילת עבודות: ביצוע סקר אסבסט. ככל וימצאו ממצאים חיוביים, טיהור השטח עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה.



6.9	הנחיות מיוחדות
	א. חניונים תת קרקעיים : 1. תינתן עדיפות לאוורור טבעי. 2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה. 3. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוג' בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. 4. נקודות פליטת האוורור ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. 5. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות תקן ישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה. 6. ניקוז החניונים יהיה באחריות היזם בלבד. ב. מכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. ג. בניית חדרי שנאים תת קרקעיים תעשה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה. ד. תאורה : 1. יש לתכנן תאורה באופן שמצמצם ככל האפשר את זיהום האור בשטחים בעלי רגישות אקולוגית.

6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש. 2. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. 3. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם היתר הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/ מסעדות/ מכבסה וכיו"ב. 4. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות מסחר ושימושים, פיר ארובה, נטיעת עצים, בניה ירוקה, אוורור חניונים וכ"י.

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	פינוי עודפי עפר : א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו. 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.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה במגרש 103- לפי תמ"ל / 1010

יעוד	שימוש	תאי שטח	בנין/ מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
					גודל מגרש כללי		עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	
מגורים ד'	מגורים ד'	103		7314	24600	11550		24817	845	50	210	29	(1)	4	(2)	(2)	(2)	(2)	3150
מגורים ד'	מסחר	103			500	250							1		(2)	(2)	(2)	0	

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.

הערה ברמת הטבלה:

- שטח עיקרי מחושב לפי 110 מ"ר ליח"ד בממוצע + 150 מ"ר למועדון דיירים לבנין.
- ניתן להעביר את השטח המיועד למועדון דיירים לתת הקרקע.
- שטח עיקרי למבנה ציבור מחושב לפי 200% משטח המגרש.
- שטח שירות למבנה ציבור מחושב לפי 50% מהשטח העיקרי למגרש.
- שטח גזוזטראות לא נכלל באחוזי בניה כוללים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) שטח עיקרי מחושב לפי 40 מ"ר ליח"ד + 400 מ"ר לשטחים משותפים לכל המבנים בתא שטח.