

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0527762

נת/ 542 / א / 22 מתחם A8



מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 408-0527762

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 26/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2023

להפקיד את התכנית

01/01/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיישמת את המדיניות של הרשות המקומית במתואם עם הוועדה המחוזית להוסיף יח"ד לתחום התכנית נת/542/א', במשולב שטחי מסחר ותעסוקה תוך הפרשה לצורכי ציבור ע"י איחוד וחלוקה מחדש. תכנית זו היא חלק ממתחם 8 במדיניות לתכנית נת/542/א' המחולק ל-4 תתי מתחמים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

נת/ 542 / א/ 22 מתחם A8

מספר התכנית

408-0527762

שטח התכנית

1.2

7.362 דונם

סוג התכנית

1.4

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	185940
קואורדינאטה Y	690642

1.5.2 תיאור מקום

מתחם A8 - חלק מ-4 תתי מתחמים. ממוקם בצמוד לפינת הרחובות שמעון ויזנטל ווריאן פריי.

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 אופק הים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9137	מוסדר	חלק	111, 178	179

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 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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/ 542 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/542/א על תיקוניה ממשיכות לחול.	5154	1364		03/02/2003
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
408-0546879	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400/צ ממשיכות לחול.	8843	5687		06/05/2020
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית נת/7/400 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה בר-און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה בר-און		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 33 14/06/2023	אריה בר-און	12/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	12: 10 02/06/2021	אריה בר-און	02/06/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	15: 18 07/11/2023	אריה בר-און	07/11/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלאות הקצאה	13: 53 14/11/2023	עודד האושנר	25/07/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה וחניה	14: 30 24/10/2023	יעל יושע ברוך	22/10/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח שלביות תחבורתית	11: 01 18/12/2023	אריה בר-און	18/12/2023	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מיקרו אקלים	15: 53 20/06/2023	רונית טורק	19/06/2023	73	1: 1	מחייב	סביבה ונוף
לא	תשריט ניקוז	10: 03 28/06/2023	יצחק ברבי	27/06/2023	1	1: 500	מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט מים וביוב	11: 11 27/09/2023	יצחק ברבי	26/09/2023	1	1: 500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב	16: 04 20/06/2023	יצחק ברבי	15/06/2023	4	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז הידרולוגי	09: 53 22/06/2023	דוד זייטון	22/06/2023	33	1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח סקר פסולת	13: 15 09/07/2023	רונית טורק	09/07/2023	6	1: 1	מחייב	איכות הסביבה
לא	נספח סקר קרקע היסטורי	09: 42 18/12/2023	רונית טורק	18/12/2023	36	1: 1	מחייב	איכות הסביבה

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279		tomerd@lan d.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		חל"ת החברה לפיתוח ולתיירות נתניה	נתניה	הצורן	4	09-8854777		iris@halat.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלים	עורך ראשי	אריה בר-און	06599	בן-עמר בר-און בע"מ	נתניה	המעפילים	14	09-8823075	09-8617918	benabaro@ne tvision.net.il
שמאות מקרקעין	שמאי	עודד האושנר	187	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254688	03-6254622	office@haush ner.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
	יועץ תחבורה	יעל יושע ברוך	38184	חברת מהנדסים	בני ברק	לח"י	25	03-6772001	03-6776661	yael_y@ecds .co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	16	09-8828151	09-8624674	lazarby@netvision.net.il
מהנדס תברואה	מהנדס	יצחק ברבי	38690		נתניה	הליך	5	09-8340665	09-8343168	office@barra bi.com
ד"ר להידרולוגיה	יועץ תשתיות	דוד זייטון			ירושלים	הרב קוסובסקי	9			ed.technology@gmail.com



מכון תכנון זמין
מונה הדפסה 70



מכון תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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 מתחם הכולל 132 יח"ד בבניין אחד, מבני ציבור מבונים במגרש המגורים, המסחר והתעסוקה + שבי"צ ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 70

1. תוספת יח"ד מ-44 יח"ד ל-132 יח"ד.

2. קביעת שטחי בניה לשטחי ציבור מבונים בתא שטח 101.

3. שינוי ייעוד מדרך משולבת ומגורים ע"ג 2 קומות מסחר - למגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית, שבי"צ, שצ"פ, דרך ושביל.

4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

5. קביעת הוראות בינוי.

6. קביעת זכויות בניה: קומות, גובה מבנים, מס' מבנים בחלקה, קווי בניין, שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע. מונה הדפסה 70

7. קביעת שלביות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	401
דרך מוצעת	301
שביל	501
מגורים ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותעסוקה	101
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	2,964	40.26
מגורים ע"ג 2 קומות מסחר	4,398	59.74
סה"כ	7,362	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	59.63	0.81
מבנים ומוסדות ציבור	1,439.6	19.55
מגורים ותעסוקה	3,477.29	47.22
שביל	576.91	7.83
שטח ציבורי פתוח	1,810.34	24.58
סה"כ	7,363.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר (חזית מסחרית), תעסוקה ושטחי ציבור מבונים למשרדים לשירות הציבורי כגון: משרדי רווחה וחברה, משרדי עירייה, צורכי חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, שירותים עירוניים ומרפאות..
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> מימוש שטחי המגורים יותנה במימוש בד בבד של שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי הציבור המבונים. קומות הביניים באם יהיו, יהיו כחלק ממספר הקומות המותרות בטבלה 5. חדרי שנאים באם יהיו יתוכננו בתת הקרקע בלבד. תישמר הפרדה בין שימושים השונים כדוגמת אשפה, חניה וכו' לרבות כניסות. הקצאת והצמדת החניות יהיו לפי השימוש. <p>ב. מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותרו דירות במפלס הקרקע. לא יותרו דירות בהן ישנו רק כיוון אוויר אחד. מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של לפחות 4.5 מ' מהמסד בקו הבניין הקדמי. <p>ג. תעסוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מס' קומות התעסוקה יהיה מחייב. שטחי התעסוקה במבנה התעסוקה בנפרד ויהיו בקומות 1-3 ולא יפוצלו. גג התעסוקה יפותח כגג ירוק. <p>ד. שטחי ציבור מבונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> השטח הציבורי המבונה ימוקם מעל קומת המסחר וייבנה כמקשה אחת ובמפלס אחד. השטח הציבורי המבונה והחניות יירשמו ע"ש עיריית נתניה. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי הטרנספורמציה. אצירת אשפה לשטחי הציבור המבונים תהיה נפרדת מאצירת האשפה לשימושים מסחר ותעסוקה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.



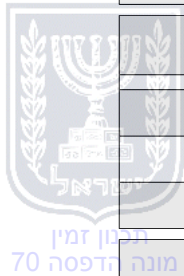
תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



4.1	מגורים ותעסוקה
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו 3 קומות מרתף לטובת חניה ושטחי שירות נוספים כגון אחסנה, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים לשימוש הבניין.</p> <p>2. לא יותרו ניווד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע.</p> <p>3. לא יותרו פתחי אוורור של חניונים כלפי חזית לרחוב או כלפי שטח ציבורי. יש להתחשב בטופוגרפיה בתכנון כניסות ויציאות למגרשים.</p> <p>4. גובה קומת המרתף לא תבלוט מגובה פני המדרכה.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בשטח זה תותר הקמת חזית מסחרית (קומת מסד) בקומת הקרקע כאשר מעליה שטחי ציבור מבונים.</p> <p>2. השילוט יהיה אחיד וחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.</p> <p>3. פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר יינתנו בתוך המבנה.</p> <p>4. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג. הגג יפותח כחזית חמישית למבנה.</p> <p>5. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה : במפלס +2.00 מעל הגג העליון במבנה.</p> <p>6. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנות תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה 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 שיקומו בתי אוכל/ מסעדות וכד'.</p> <p>7. תותר הורדת עמודים לתמיכת קומות התעסוקה ושטחי הציבור המבונים שמעל, עד לקו בניין "0" (אפס).</p> <p>8. תותר פתיחת החזית המסחרית אל הגינה הפנימית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בתי כנסת, אשכול גנים ומעונות יום משולבים עם מרכז לקשיש ומסחר.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינות ציבוריות לרבות מתקני משחק וכושר, שבילים, מעברים, ריהוט גן ותאורה ושילוט.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	השביל יגונן וירוצף כיחידה תכנונית אחת עם מוסדות הציבור והשצ"פ ללא גדרות ומכשולים.

4.4	שביל
	פיתוח יוטמע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר רכב, מעבר הולכי רגל, מבני דרך, מתקני דרך, מתקני תשתית.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח מרבי בתא	מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				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	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
1980	1	4.5			7	2										מגורים ותעסוקה	
	1	3			7	2										מגורים ותעסוקה	
	1	0			7	2										מגורים ותעסוקה	
	1	0			7	2										מגורים ותעסוקה	
							3				30 (3)					מגורים ותעסוקה	
	1	0	3	0	0	0	2		4							מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
										9219		7356	15740	3476	101	<סך הכל>	
										4317	1223	720	(4) 3598	1440	201	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- בינוי המרתף יהיה בקו בנין 0, ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על 85%.
- שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). 20% מהדירות, קרי 26 יח"ד, תהיינה בשטח של 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 12200 למגורים ו-100 מ"ר לשרותי פנאי לדיירים.
- (2) שטחי השרות התת קרקעיים של כלל השימושים יחד הינם 9219 מ"ר.
- (3) קומת מסחר + 3 קומות תעסוקה בבנין אחד. בקומה 1 לתעסוקה ישולבו שטחים למוסדות ציבור. בבנין שני צמוד: 25 קומות מגורים+גג טכני, סה"כ: 30 קומות.
- (4) יותרו עד 100 מ"ר למסחר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. ב. תכנית הבינוי מחייבת לעניין: 1. מיקום המבנה והרמפות. 2. כניסת הולכי רגל לקומות התעסוקה תהיה מקומות הקרקע המסחרית. 3. לקומות המסחר תוצמד החצר הפנימית. ההצמדה תהיה באופן יחסי לשטחי המסחר שיתוכננו. ג. שטחי גינון בתא שטח 101 יהיו לפחות 25% משטחו. ד. בחלק מאזור הגינון תידרש הנמכת תקרת החניון שתאפשר בית גידול לנטיעת עצים. ה. גג התעסוקה יהיה מגונן לפחות בכ-50% ו. לא יותרו פתחי אוורור מהחניון כלפי השביל והשצ"פ.</p>	<p>6.2 זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה לרכב תהיה ברוחב של 7 מטר, כמסומן בתשריט המוצע.</p>	<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>קולטי השמש ימוקמו על גג בניין המגורים בהתאם להמלצת נספח האקלים.</p>	<p>6.4 סקר איכות קרקעות</p> <p>טרם תחילת עבודות בניה בתחום התכנית יבוצע סקר קרקע וסקר גזי קרקעות כמומלץ בנספח סקר קרקע היסטורי.</p>	<p>6.5 חניה</p> <p>א. נספח התנועה והחניה מחייב לנושא כניסות ויציאות ב. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. ג. בתכנון החניה תהיה הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למגורים לאלה המיועדות למסחר ולמבני ציבור. ד. החניה המיועדת למסחר ותעסוקה לא תהיה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית וחניית אורחים לכלל יח"ד בתכנית. ה. פתרון חניה עבור כל השימושים יתוכנן בקומות המרתף למעט חניה תפעולית. ו. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.</p>	<p>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת. ד. נדרש סימון המבנה בסימון לילה ה. גובה הבינוי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>
---	---	---	--	--	---



6.7 רישום שטחים ציבוריים	6.7
<p>א. בתוך תחום האיחוד והחלוקה יבוצע רישום שטחי ציבור בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית.</p> <p>במגרשים פרטיים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ב. הקרקע לצרכי צבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קבלה הודעה על ההפקעה המתוכננת לפחות 30 יום לפני מועד ההפקעה המתוכננת.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתוך המבנה בתא שטח 101 - יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ תקנון התכנית.</p>	



6.8 תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>א. תנאים לקליטת בקשה להיתר :</p> <p>1) הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. התכנית תכלול בין היתר מפלסי 0.0, חומרי גמר, פיתוח נופי והוראות לשתילה ונטיעות, תיאום תשתיות, הוראות לעניין בנייה ירוקה, פתרונות אשפה, מיקום פיר הארובה וכדומה.</p> <p>2) תיאום מוקדם מול אגף תברואה.</p> <p>ב. השלמת חקירת הקרקע וביצוע הקידוחים והאנליזות בפועל, בהתאם לתכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי לתחילת עבודות יהיה ביצוע ניפוי של הקרקע בעת עבודות החפירה והפיתוח לניפוי של הפסולת מן הקרקע. בקרקע שתנופה יבוצע דיגום ערימות, עפ"י הנחיות המשרד להג"ס ובאישורו.</p> <p>ד. תנאי לתחילת עבודות ההקמה/בנייה יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול באתר וקבלת NFA.</p> <p>ה. תנאי לתחילת עבודות יהיה טיפול במינים פולשים ומתפרצים :</p> <p>1) יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית. צמחים פולשים שימצאו יעקרו ו/או יודברו בהקדם.</p> <p>2) אין לזרוע או לשתול צמחים ממנים הידועים כפולשים או מתפרצים.</p> <p>3) אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. המגורים והתעסוקה יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.
2. זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.





טבלת זכויות בניה-מצב מאושר לפי תכנית נת/542/א

קו בנין				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה				גודל מגרש			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי	מגרש	שימוש	יעוד ראשי
									(1)	3300	4400	612	מסח' ק.ק. מסח' ק.א. מג' ג' 1	מגורים ע"ג 2 קומות מסחר
										2420				
						44				5280 (2)				

(1) עפ"י הסבה נת/542/א
 (2) ובנוסף מרפסות עפ"י התקנות

