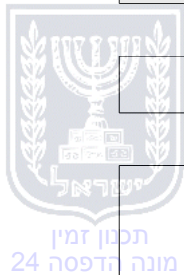


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1224781

התחדשות עירונית מתחם סלע נתניה נת/מק/500/33



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/SV4/1/4005310548/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת סלע בנתניה, בשטח של כ-12.8 דונם ומציעה התחדשות עירונית בין רחוב צייטלין במזרח, גליקסון במערב, פרוג בדרום ופרישמן בצפון, וכל זאת בצמידות דופן לכביש 2. התכנית מציעה פינוי והריסה של 116 יח"ד בשמונה בניינים בני שתיים עד ארבע קומות. בנוסף מתבטל רחוב פיירברג במרכז הפרויקט. במקומם יבנו 464 יח"ד חדשות בבנייה מגוונת המכילה מגדלים בני 32 קומות ובניינים נמוכים בני 10 קומות בצפיפות ממוצעת של כ-36 יח"ד לדונם ברוטו לכלל התכנית. בנוסף התכנית מציעה בנייה של מוסד ציבורי לבחירת העירייה בשטח של כ-1.4 דונם. התכנית מרחיבה ומסדירה את הרחובות הסובבים משפרת את הנגישות ומוסיפה שבילי אופניים. בנוסף מציעה התכנית שטחי מסחר בקומות המסד של מבני המגורים ושטח פרטי פתוח המשמש כפארק לינארי בין דרום השכונה לצפונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית מתחם סלע נתניה נת/מק/33/500

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1224781

1.2 שטח התכנית 12.790 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	187873
קואורדינאטה Y	693045

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בשכונת סלע בנתניה, בשטח של כ 12.8 דונם ומציעה ההתחדשות עירונית בין רחוב צייטלין במזרח, גליקסון במערב, פרוג בדרום ופרישמן בצפון, וכל זאת בצמידות דופן לכביש 2.

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	גליקסון	36	
נתניה	גליקסון	38	
נתניה	פיירברג	4	
נתניה	פיירברג	3	
נתניה	פיירברג	2	
נתניה	פיירברג	1	
נתניה	פרוג שמעון	7	
נתניה	פרוג שמעון	5	
נתניה	פרישמן	6	
נתניה	פרישמן	2	
נתניה	פרישמן	4	
נתניה	ציטלין הלל		

שכונה סלע

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8232	מוסדר	חלק	525-528, 533-538, 540, 544, 579	539, 543, 575
8284	מוסדר	חלק		153, 174

**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



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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 ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 1 /500 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית נת/ 1 /500 א בכל תחום הקו הכחול של תכנית זו.	4240	4705		18/08/1994
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -408 0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020
נת/ 8 /355 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית נת/ 8 /355 א בכל תחום הקו הכחול של תכנית זו.	2125			10/07/1975

הערה לטבלה:

\*תרש"צ 42 /14 /3



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	12: 35 24/01/2024	ליאור אחירון	17/12/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	12: 37 24/01/2024	רחלי טרייסטמן	10/01/2024	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב -חוברת	15: 47 09/11/2023	רועי שקדי	09/11/2023	9	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב תכנית	15: 46 09/11/2023	רועי שקדי	09/11/2023	1	1: 500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז-חוברת	13: 22 09/01/2024	רועי שקדי	09/01/2024	12	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז תכנית	14: 01 25/07/2024	רועי שקדי	24/07/2024	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה	12: 37 24/01/2024	רחלי טרייסטמן	05/06/2023	34	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח סביבתי כללי	17: 02 28/12/2023	רן קליק	28/12/2023	35	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שימור עצים -חוברת	10: 32 09/11/2023	אדיר אלוס	09/11/2023	27	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור עצים- תכנית	10: 31 09/11/2023	אדיר אלוס	09/11/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב קיים	16: 22 08/11/2023	ליאור אחירון	08/11/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	18: 52 07/01/2024	ליאור אחירון	07/01/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 30 11/01/2024	אנדריא אלביר	11/01/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח נופי	11: 29 08/11/2023	נתי בלוקא	08/11/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	בדיקת מיקרו אקלים- הצללות ורוחות	12: 36 24/01/2024	רן קליק	28/12/2023	40	1: 250	רקע	בדיקת הצללה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 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			"גבאי מניבים ופיתוח בע"מ"	תל אביב- יפו	הירקון	5	03-5612055		asaf@gabaygroup.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			"גבאי מניבים ופיתוח בע"מ"	תל אביב- יפו	הירקון	5	03-5612055		asaf@gabaygroup.com

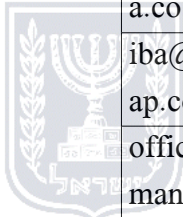
## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאור אחירון		גיורא גור ושות' אדריכלים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		04-8562021		Lior@gioragur.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אנדריא אלביר	108654	אנדיא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andria.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
פרוגרמה - מתכנן ערים	מתכנן	תמיר ארביב		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150			tamir@geokg.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	מתכנן	נתי בלוקא	37898	בלוקא	כפר סבא	ויצמן	25			office@baluka.co.il
מודד	מודד	אילן בן ארויה	808	פוטומאפ	דאלית אל-כרמל	(1)				iba@photomap.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	רחלי טרייסטמן	382	טרייסטמן אגמי	קרית תעופה	(2)		03-5372526	03-5372530	office@traistman.co.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	רון קליק		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	תל אביב-יפו	שונצינו	16			ran@yozmot-sviva.com
מהנדס	יועץ תשתיות	רועי שקדי	107047	גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית	3			roees@s-gilboa.co.il

(1) כתובת : ת.ד 21.

(2) כתובת : הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2.



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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**

התחדשות עירונית של מתחם סלע בנתניה באמצעות פינוי-בינוי, הכוללת פינוי של 116 ח"ד קיימות ובנייה של מתחם מגורים הכולל 464 יח"ד חדשות בשילוב עם משטחי מסחר שכונתי, שטח לגג ירוק ומוסדות ציבור, שצ"פים שפ"פים וחזית פעילה בקומת הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

פינוי בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחק התכנון והבנייה ע"י:

1. שינוי ייעוד משביל, דרך, מגורים ומוסדות ציבור לשצ"פ, שפ"פ, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת מספר יחידות הדיור, קומות והוראות בינוי.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת שטחי הבניה.
5. קביעת שימושים למגורים, מסחר ומבני ציבור.
6. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכב.
7. קביעת הוראות לתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	601
שטח פרטי פתוח	602
דרך מאושרת	705 - 702
דרך מוצעת	707, 706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	707
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	102, 101
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	602
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	702
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	602
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	602
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	707
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	602

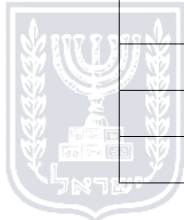
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
9.26	1,205	דרך מאושרת
3.88	505	דרך מוצעת
6.15	800	מבנים ומוסדות ציבור
5.09	662	מגורים
75	9,758	מגורים מיוחד
0.62	80	שביל
<b>100</b>	<b>13,010</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.36	567.95	דרך מאושרת
3.31	431.34	דרך מוצעת

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.85	1,412.57	מבנים ומוסדות ציבור
64.79	8,437.44	מגורים ד'
10.55	1,374.07	שטח פרטי פתוח
6.13	798.73	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>13,022.1</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. במקומות בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, בתי עסק למזון, מרפאות, משרדים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יותרו דירות גן.</p> <p>2. לא יותר גידור של מגרשי המגורים.</p> <p>3. חניות פרטיות לדיירי הבניינים יותרו במרתפי החניה בלבד.</p> <p>4. חניות אופניים וחדרי עגלות ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע.</p> <p>5. תמהיל יח"ד:</p> <p>20% יח"ד בשטח של עד 89 מ"ר פלדלת ולא פחות מ 74 מ"ר פלדלת</p> <p>80% יח"ד גדולות בשטח ממוצע של 120 מ"ר פלדלת ( למעט שטח דירות התמורה שיהיה עפ"י המדיניות)</p> <p>6. שטח דירות תמורה לדיירים יהיה בהתאם למדיניות העירייה ובתנאי שגודל דירות התמורה לא יפחת מ 60 מ"ר פלדלת</p> <p>7. שטח מרפסת לדירה לא יפחת מ-12 מ"ר ליח"ד.</p> <p>8. מחסנים לא יותרו בקומות אלא בתת קרקע בלבד.</p> <p>9. רבי הקומות יכללו מועדון דיירים.</p> <p>10. תותר הקמת שטחים משותפים לכלל הדיירים בגג הבניה המרקמית בתאי שטח 101 ו-102. גג זה ישמש כגג ירוק משותף לשימוש הדיירים הכולל צמחיה ובית גידול מתאים בשטח של לפחות 50% משטח הגג, יש לשמור גל גישה מגרעין המבנים לגג הירוק.</p> <p>11. ברבי הקומות תותר הקמת קומה טכנית על הגג ובין קומות המגורים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין ולא תחשב במניין הקומות המותרות לבניה.</p> <p>12. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח.</p> <p>13. יותר פתרון הצללה לחזית המסחרית. פתרון הצללה יהיה אחיד כפי שיקבע היתר</p> <p>14. מרחק בין מבני המגורים:</p> <p>א. המרחק בין מבנים מרקמיים לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>ב. המרחק בין מבנים מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ-15 מ'.</p> <p>ג. המרחק בין רבי הקומות ברחוב צייטלין יהיה 20 מ' אולם ניתן לצמצם ל 15 מ' לצורך תכנוני, לא תותר הבלטת מרפסות.</p> <p>ד. המרחק בין המגדלים למבנה הציבורי לא יפחת מ 16 מ</p> <p>ה. המרחק המינימלי בין מבנה מגורים דרומי בתא שטח 101 לבין המבנה הציבורי מדרום לו לא יפחת מ 9 מ'.</p> <p>15. במבני מגורים הכוללים דופן הפונה לשפ"פ תתאפשר כניסה מכיוון זה.</p> <p>כיכר פתוחה לציבור:</p> <p>16. זיקת הנאה:</p> <p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>ב. במגרש 101 תפותח חזית מסחרית וכיכר פתוחה לציבור בשטח עילי פנוי של לפחות 300 מ"ר (מסומן בתשריט כזיקת הנאה) ניתן לשנות את המיקום זיקת הנאה כל עוד ישמר סה"כ 300 מ"ר</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>לכיכר ציבורית.</p> <p>17. תמורות לדיירים- השטח הקיים בהיתר +12 מטר+מרפסת</p> <p>18. שטח דירות תמורה לדיירים יהיה בהתאם למדיניות העירייה ובתנאי שגודל דירות התמורה לא יפחת מ 60 מ"ר פלדלת חזית מסחרית</p> <p>19. תעשה הפרדה בין הכניסות למבני המגורים ושטחי המסחר, וכן של המערכות הטכניות ככל האפשר.</p> <p>20. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה .</p> <p>הפיר יתוכנן כך שתתאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן וגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכו'.</p> <p>ככל שיהיו גלריות, הן לא יופנו לכיוון חזית הרחוב.</p> <p>21 שתילה:</p> <p>בתחום כל המגרשים 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).</p> <p>בכל מקום בו יינטעו עצים, יישמר בית גידול לעצים בעומק של 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמך ב-1 מ' לפחות</p> <p>ישמרו שטחי גינון נקיים ממעברים ומשטחי תמרון.</p> <p>באזורים המיועדים לצמחיה וגינון ניתן לתכנן ערוגה בעומק של 50 ס"מ לפחות בעדיפות כמקטע רציף</p> <p>22. יוקמו שטחי מסחר בתא שטח 102 לכיוון השפ"פ בהתאם למסומן בתשריט</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, רווחה, משרדי עירייה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כשימוש נלווה.</p> <p>4. תשתיות קוויות תת קרקעיות לרבות לפינוי אשפה</p> <p>5. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יותר שימוש למסחר בהתאם לטבלה 5</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. גינות ציבוריות.</p> <p>2. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, בריכות נוי, בריכה אקולוגית, ריהוט גן ותאורה, מתקני</p>

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<p>משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>3. מבני שירותים ציבוריים.</p> <p>4. תשתיות קוויות תת קרקעיות לרבות לפינוי אשפה.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>6. מתקני מחזור.</p> <p>7. גישה לרכב תחזוקה וחירום</p> <p>8. מקלט תת"ק ציבורי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</p>	א
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>1. רצועות הליכה ורכיבה.</p> <p>2. גינון ופיתוח לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל.</p> <p>3. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>4. תשתיות קוויות בתת הקרקע לרבות לפינוי אשפה.</p> <p>5. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר.</p> <p>6. חנייה תת"ק למגרשי המגורים 101-102.</p> <p>7. תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>8. אחזקת השפ"פ הכולל זיקת הנאה להולכי רגל תהיה באחריות בעלי הזכויות במתחם.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תותר הצבת ריהוט רחוב בתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל.</p> <p>2. השבילים יתוכננו ברציפות לשטחים פתוחים סמוכים ולקישוריות מיטבית לרשת ההליכה.</p> <p>3. בהיתר תוצג תכנית שתילה המאפשרת גידול עצי צל מותאמים לסביבה.</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. תשתיות, בין היתר לפינוי אשפה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בהתאם להוראות הדרך בחוק</p>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	2.תשתיות, בין היתר לפינוי אשפה .
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בהתאם להוראות הדרך בחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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	שרות	עיקרי					
0	(5)	(5)	(5)	(5)	4	5	40	0	9665	(4) 4233	(3) 1200	(2) 705	(1) 3527	1411	401		מבנים ומוסדות ציבור
900	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(6) 10	40	60	23145	12126	0	3065	6264	3157	101	מגורים	ד' מגורים
0	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(8) 1	40	0	(7)	(7) 0	0	296	594	3157	101	מסחר	ד' מגורים
6060	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(9) 32	120	404	84600	20836	0	22052	40912	5271	102	מגורים	ד' מגורים
0	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(8) 1	40	0		(10)	0	266	534	5271	102	מסחר	ד' מגורים
0	0	0	0	0	4	0	0	0	5452	(11) 5452		0	0	1373	602		שטח פרטי פתוח
0	(5)	(5)	(5)	(5)	2	2	10	0	1674	812	(13) 812	0	(12) 50	798	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- השטחים המשותפים לרווחת הדיירים, כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד', ירשמו כשטחים משותפים בעת רישום בית משותף ולא ניתן להצמידם ליח"ד ספציפית.
- ניתן להעביר זכויות בניה (שטחי שירות בלבד) וקומות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות.
- תאי שטח הכוללים מסחר בטבלת הזכויות יותרו השימושים במוגדרים בסעיף 1.9 לעניין חזית פעילה.
- במגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור תותר חריגה של מצללות מקווי בנין ועד גבול המגרש.
- בתא שטח 102- 600 מ"ר עיקרי נועד לשטחי פנאי לדיירים לא ניתן להעביר למגורים.
- בתא שטח 101- 200 מ"ר עיקרי נועד לשטחי פנאי לדיירים לא ניתן להעביר למגורים.
- קווי בניין תת"ק עד 0 ובתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר.
- קווי בניין עיליים לפי תשריט.
- במגרש 401 מתוך סה"כ השטחים יותרו עד 100 מ"ר למסחר למעט מוסדות חינוך על יסודיים בהם יותרו 50 מ"ר מסחר בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית השבצים העירונית - 250%.

(2) לפי תכנית השבצים העירונית - 50%.

(3) לפי תכנית השבצים העירונית - 85%.

(4) לפי תכנית השבצים העירונית - 300%.

(5) לפי תשריט.

(6) שני בניינים אשר כל אחד מהם כולל קומת קרקע+9 קומות וקומת גג טכני.

(7) ביחד עם מגורים.

(8) כלול במספר קומות המגורים.

(9) שלושה בניינים אשר מחולקים לפי החלוקה הבאה: שני בניינים כוללים קומת קרקע+31 קומות גג טכני אשר אינה נספרת במניין הקומות ובניין נוסף הכולל קומת קרקע+22 קומות גג טכני אשר אינה

נספרת במניין הקומות.

(10) כלול במגורים.

(11) כחלק מחניון מגרשים צמודים.

(12) שטח זה יוקצה לטובת כניסה למקלט תת קרקעי קיים בלבד.

(13) שטח זה יוקצה לטובת מקלט תת קרקעי קיים בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**




<p><b>6.1 תנאי להקמה</b></p> <p>טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין יוכן עבור בעל היתר ועל חשבונו דוח הנדסי המתאר פגמים קיימים והוראות שיש לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל היתר טרם תחילת ביצוע העבודות - הדוח יועבר לאישור מהנדס העיר</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי</b></p> <p>1. לכל מבנה תהיה כניסת הולכי רגל ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש. 2. הוראות לחזית פעילה ולשטחי המסחר: א. בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית פעילה ייקבעו שימושי מסחר בקומת הקרקע. ב. שטחי המסחר ייבנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור בין לבין המדרכה. ג. גובה קומת המסחר או המשרדים לא יעלה על 6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. גובה עסקי מזון לא יפחת מ-2.75 מ'. ד. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>תקן חניה: א. תקן חניה יהיה עפ"י תקן חניה ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי. ב. תותר חניה עילית למילוי התקן עבור מבנים ומוסדות ציבור. ג. בתכנון חניה תהיה הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות לשאר השימושים. ד. לפחות 30% מסה"כ החניות בחניון יכללו תשתיות לטעינת רכב חשמלי.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>א. טיפול במבנים למניעת מפגע רעש מכביש 2 יהיה על פי הנספח האקוסטי שהוכן. ב. יוצג פתרון כולל למערך אצירה וסילוק פסולת יהיו באמצעים מתקדמים ובראייה מתחמית בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת. המערך יכלול בנוסף כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים וקרטון.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים בלבד</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></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 ע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים. נספח ניקוז וניהול מי נגר יוגש בהתאמה להנחיות של מחלקת ניקוז בעיריית נתניה ויהווה תנאי לבקרת תכן.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>חישוב נפח יעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>בניה ירוקה</b></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><b>6.7</b></p>
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>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. שלבי 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>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>תוספת יח"ד, שינוי בקווי הבניין, תוספת קומות, סגירת מרפסות ו/או המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר, ביטול או הפחתת שטחי ציבור, ניווד שטחי פנאי למגורים יחשבו כסטיה ניכרת</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע ו/או מי מטעמו אשר תכלול התייחסות לסעיפים הבאים: העמדת מבנים, מרחק בין מבנים וגובהם, מיקום ומפלסי הכניסות, סימון שטחי זיקות הנאה, חתכים וחזיתות עקרוניים לרבות חומרי גמר בחזיתות ועיצוב החזית החמישית ואחרים. ב. אישור תצ"ר בוועדה המקומית. ג. סימון כל זיקות הנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ד. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות הנאה כמפורט בהוראות התכנית - לאישור מחלקת מבני ציבור ומחלקת נכסים. ה. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים. ז. אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך ואישור מבני ציבור בעירייה. ח. הגשת דוח אקוסטי עדכני אשר יכלול הצגת פתרונות מיטביים בהתאם לתכנון בדגש על התייחסות לדרך מהירה מס' 2 והחזית המזרחית. הטמעת המלצת הדו"ח בבקשה להיתר בניה ולאישור אגף איכות הסביבה. ט. אישור פקיד היערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכד'. יישמרו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל שניתן. י. הגשת דוח אקוסטי עדכני אשר יכלול הצגת פתרונות מיטביים בהתאם לתכנון בדגש על התייחסות לדרך מהירה מס' 2 והחזית המזרחית.</p>	<p><b>6.11</b></p>

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>כ. אישור תאגיד מים</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון לפרוייקט יהיה הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 10 שנים לצורך מימון עלות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.</p> <p>ב. תאום עם חברת חשמל וכיבוי אש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תאגיד המים העירוני בהתייחס לתשתית ולקווי אספקת המים העירוניים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ה. במקרה ובתחום התוכנית יעשה שימוש בגז טבעי, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ו. היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.8. וכמו כן יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.</p> <p>ז. אישור אגף איכות סביבה בעירייה על עמידה בדרישות בנושאים הבאים: רוחות, הצללות, זיהום אוויר, אסבסט, בניה ירוקה ואקוסטיקה (בהתאם להמלצות הדוח האקוסטי).</p> <p>תנאים לבקרת תכן :</p> <p>א. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281 קרינה ואקוסטיקה.</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>ג. תנאי לבקרת תכן יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. הסטת ואו הטמנת קו מתח עילי ככל שידרש לאישור הרשות המוסמכת.</p> <p>ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.</p> <p>ג. תנאי לבקרת תכן יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>תנאים לתחילת עבודות :</p> <p>א. הגשת תשריט לפי תקנה 27 רישום זיקות הנאה(בכפוף לכתב התחייבות לעירייה).</p> <p>ב. הריסת כלל המחברים - בשטח השב"צ.</p> <p>ג. 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 לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות. הדו"ח יועבר לאישור מה"ע.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים ובתשריט, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-20% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>6. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזור העירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
<p>1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר ע"י פיר לגג הגבוה ביותר באופן שימנע מטרדים.</p> <p>2. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו זה מזה.</p> <p>3. אצירה וסילוק פסולת יהיו באמצעים מתקדמים ובראיה מתחמית. הפתרון יאושר כחלק מתכנית הבינוי.</p> <p>4. הצגת פתרון אקוסטי למניעת מטרדים בין שימושים שונים בתחום המגרש, ביחס למגרשים גובלים ולכביש החוף.</p> <p>5. תתאפשר הקמת מערכת פניאומטית במידת הצורך.</p>	
רישום זיקת הנאה	6.14
<p>א. ירשמו זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל המסומנת לאורך הרחובות ובתא שטח 602 (שפ"פ) וברוחב הקבוע בתשריט. להבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל,</p> <p>ב. בכל מקום בו מסומנת זיקת הנאה תירשם הערה בספרי המקרקעין על חשבון היזם.</p> <p>ג. בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל תיקבע רצועה לבית גידול של עצים בוגרים לעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' רצועה ותגונן באופן איטנסיבי, מיקומה הסופי של רצועת הגינון תיקבע במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ד. רישום זיקות ההנאה להולכי רגל וכלי רכב כולל השביל כניסה למרתפי החניה, ייעשה ע"י היזם ועל חשבונם.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 70 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רת"א ועמידה בדרישות לסימון לילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>1. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 70 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ועמידה בדרישות לסימון יום ולילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L180 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</p>	

	<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.                  3. גובה התכנית המאושר מהווה מדרגה עליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק דרך ושב"צ- יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין 2. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969..</p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לאיכלוס מבנה ראשון- העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון הנאמנות.                  2. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.                  3. תנאי לאיכלוס מבנה ראשון -רישום תצ"ר הכולל רישום זיקות ההנאה כמסומן בתשריט בלשכת רשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן, יינתן תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישומם בלשכת רשם המקרקעין.                  4. סימון מיקום העצים - לרבות הנמכות כנדרש עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים.                  5. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.                  7. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי לפחות ל- 30% מהחניות.                  8. 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.                  9. סימון מיקום העצים - לרבות הנמכות כנדרש עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים                  10. ביצוע פתרונות אקוסטיים אשר הומלצו בדוח האקוסטי.                  11. תנאי לאיכלוס המבנה האחרון בתא מס' 102- סיום פיתוח וביצוע זיקות ההנאה המסומנות בהיתר                  12. תנאי לאיכלוס המבנה האחרון בתא מס' 101- סיום פיתוח וביצוע זיקות ההנאה המסומנות בתשריט</p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.                  2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".                  3. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס הרשות המקומית המוסמך.</p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
	<p align="center"><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. תנאי לתחילת בנייה יהיה הכנת נספח למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה והבניה בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2, אשר יכלול התייחסות בין</p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>



6.19

## הוראות בזמן בניה

היתר לנושאים הבאים:

a. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה תוך התייחסות להוראות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.

b. מקומות עירום ואחסון זמניים מיקומים אלו יקבעו באופן הממוזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.

c. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.

d. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.

e. שמירה על עצים בוגרים.

f. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.

2. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק אשר יקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך, ויבטיח כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

1. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי