

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0340562

נתניה - אזור נופש הבננה

מרכז

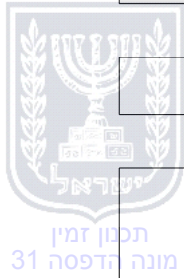
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה, שרונים, לב השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה יוזמה של רמ"י להכנת תכנית מפורטת בשטח של 390 דונם במסגרת אנ"מ אילנות מח/270 להקמת 3097 יח"ד, 400 יח"ד דיור מיוחד, מבני ציבור, מסחר, שצ"פים וכביש עוקף. התכנית גובלת בצידה המזרחי של נתניה בצמוד לשכונת עמליה ושכונת נאות גנים הוותיקות ושכונת קרית השרון ובית הקברות מדרום. התכנית כוללת את הכביש העוקף נתניה מזרח שיחבר את כביש 57 מצפון ואת הכביש המתוכנן 561 דרומית לשכונה. כמן כן, התכנית מכילה את הפארק האינטנסיבי שמלווה את הכביש העוקף. לאחר הכללת הכביש העוקף והפארק האינטנסיבי בתכנית שה"כ יהיה 875 דונם. התכנון מאופיין במבנים בבניה מרקמית ליצירת רחובות איכותיים המתאפיינים בחזיתות "רציפות" ובגובה ק+6- 9 קומות. בנוסף, משולבים רבי קומות המאפשרים יחדיו יצירת מגוון סוגי דיור, מבט לנוף רחוק, ומסגור תאי השטח והשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נתניה - אזור נופש הבננה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

408-0340562

מספר התכנית

875.175 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה, שרונים, לב השרון

קואורדינאטה X

190063

קואורדינאטה Y

691411

1.5.2 תיאור מקום

שטח התחום ע"י כביש 57 בצפון,
שכונות נאות גנים ועמליה ממערב,
בית העלמין של נתניה ולב השרון מדרום
ומוא"ז לב השרון ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות:

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מזרח העיר נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7936	מוסדר	חלק		3, 5, 12, 18, 39, 53
8005	מוסדר	חלק	14, 16-22, 24-32	1, 12, 23
8008	מוסדר	חלק	26-27, 31, 33, 36-38, 45, 47, 55	9, 15, 17, 21, 23-24, 28-29, 34, 44, 46, 48, 50, 56
8215	מוסדר	חלק		327, 372, 377, 413
8216	מוסדר	חלק		9-11, 13
8217	מוסדר	חלק	3, 382	415-416, 419, 421, 423
8218	מוסדר	חלק	10	3, 21-22
8221	מוסדר	חלק		9
8626	מוסדר	חלק		5, 23
8730	מוסדר	חלק		23-24, 33
8731	מוסדר	חלק		2

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	תאריך
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תממ/ 3 / 21	כפיפות		5236	284	12/11/2003
תממ/ 3 / 21 / 8	פירוט		6357	1901	10/01/2012
הצ/ 122	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122. הוראות תכנית הצ/ 122 תחולנה על תכנית זו.	2389		24/11/1977
הצ/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 130. הוראות תכנית הצ/ 130 תחולנה על תכנית זו.	2092		20/02/1975
חש/ 10 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 2. הוראות תכנית חש/ 10 / 2 תחולנה על תכנית זו.	1642	2453	09/07/1970
עח/ 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
צש/ 0 / 2 / 0	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 / 2. הוראות תכנית צש/ 0 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875	27/05/1990



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				דורון צוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			דורון צוף		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1250	22	10/06/2018	גדי דגני	18: 26 05/11/2018		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1250	6	10/06/2018	גדי דגני	18: 26 05/11/2018	טבלאות	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 2500	1	04/09/2018	דורון צוף	14: 35 04/09/2018	תכנית מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	12/09/2018	דורון צוף	10: 48 17/09/2018	נספח בינוי גליון מס' 1	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	12/09/2018	דורון צוף	10: 50 17/09/2018	נספח בינוי גליון מס' 2	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/08/2018	דורון צוף	12: 02 13/08/2018	חתכי בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	26/08/2018	דורון מגיד	12: 06 04/09/2018	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	26/08/2018	דורון מגיד	12: 09 04/09/2018	חתכי רחוב	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	05/09/2018	דורון מגיד	08: 59 12/09/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	49	01/04/2018	דורון מגיד	09: 07 15/08/2018	בה"ת	לא
תשתיות	מחייב חלקית		6	19/12/2017	נעמן יוגב	01: 40 30/03/2018		לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/12/2017	נעמן יוגב	01: 38 30/03/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/12/2017	נעמן יוגב	01: 43 30/03/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	09/07/2018	אירנה זברובסקי	10: 17 04/09/2018	נספח ניקוז 2500	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	39	09/07/2018	אירנה זברובסקי	10: 21 04/09/2018	ניקוז - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 5000	1	09/07/2018	אירנה זברובסקי	10: 19 04/09/2018	נספח ניקוז 5000	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	08/05/2018	יורם מילר	11: 06 05/09/2018	טבלת שימור עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	05/11/2018	יורם מילר	18: 23 05/11/2018	נספח שימור עצים - גליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	05/11/2018	יורם מילר	18: 23 05/11/2018	נספח שימור עצים - גליון 2	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	05/11/2018	יורם מילר	18: 15 05/11/2018	נספח נוף- תכנית גליון מס' 1	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	05/11/2018	יורם מילר	18: 22 05/11/2018	נספח נוף- תכנית גליון מס' 2	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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		רמ"י	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632280	03-7632132	davida@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה, קומה 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632280	03-7632132	

(1) כתובת: קריית הממשלה, קומה 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	דורון צוף	101260	א. זילברברג אדריכלים	תל אביב-יפו	זכרון יעקב	18	03-6957989	03-6918918	studio@dorontsuf.com
אדריכל - מלווה סטטוטורי	אדריכל	איילת הוקמן	20578054	מאיר בוכמן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	ריב"ל	7	03-6881007		buchman.arch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי	54331	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	(1)	31	04-8603600	04-8603601	irena-z@bj-is.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר בלום- תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mbtlv.com
מומחה בתחום הנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	dmitry@karni-eng.co.il
שמאי	שמאי	גדי דגני	00	גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	רמב"ם	29	04-6277303		shir@gadi-degani.co.il
מהנדס	מהנדס	נעמן יוגב	00	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	(1)	31	04-8603600	04-8603601	naaman-y@bj-is.com

(1) כתובת: ת.ד. 33600.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

הכנת תכנית מפורטת להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ-3097 יח"ד בבניה רוויה ומבנים רבי קומות, ובנוסף כ-400 יחידות דיור מיוחד, על שטח חקלאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, מסחר, משרדים, דיור מיוחד, שצ"פים ושבילי אופניים.
- ב. קביעת זכויות והגבלות בניה, קווי בניה, מס' קומות, מס' יח"ד מרביים לכל מגרש ועקרונות בינוי בעיצוב נוף.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות להתוויית קווי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל לשירות השכונה ותחבורה למערכת הדרכים העירונית. הכוללת כביש עוקף המחבר בין כביש 57 בצפון לכביש 561 בדרום.
- ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	103 - 101
מגורים ד'	123 - 104
דיור מיוחד	901
מבנים ומוסדות ציבור	414 - 401
שטח ציבורי פתוח	632 - 601, 280
ספורט ונופש	636 - 634
פארק / גן ציבורי	639 - 637
מרכז תחבורה	716
דרך מאושרת	727, 726, 721 - 718, 715
דרך מוצעת	712 - 701
חניון	724 - 722
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6400, 641, 640
מגורים ומסחר	1005 - 1001
מסחר ותעסוקה	1503, 1502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק בריכת אגירה	פארק / גן ציבורי	637
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	711, 701
גבול מגבלות בניה	חניון	724
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6400, 641
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	109
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	638, 637
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	632
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	701
קו חשמל מתח גבוה	חניון	724
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6400, 640
קו חשמל מתח גבוה	פארק / גן ציבורי	638, 637
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	727, 726, 721 - 718, 715
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	712 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	724 - 722
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6400, 641, 640
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	414 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	123 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1005 - 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1503, 1502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	716

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	636 - 634
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	639 - 637
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	632 - 601, 280

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,404	1.30
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	178,437.81	20.39
שטח חקלאי	679,640.94	77.66
שטח ציבורי פתוח	5,693	0.65
סה"כ	875,175.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	8,402.5	0.96
דרך מאושרת	15,407.28	1.76
דרך מוצעת	189,934.95	21.70
חניון	19,193.58	2.19
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	178,437.81	20.39
מבנים ומוסדות ציבור	89,519.38	10.23
מגורים ג'	17,000.8	1.94
מגורים ד'	115,533.21	13.20
מגורים ומסחר	17,713.36	2.02
מסחר ותעסוקה	9,957.02	1.14
מרכז תחבורה	10,355.53	1.18
ספורט ונופש	17,091.77	1.95
פארק / גן ציבורי	139,090.85	15.89
שטח ציבורי פתוח	47,537.7	5.43
סה"כ	875,175.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג ו/או גן, מבואת כניסה (לובי), חניונים תת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושרותים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספחי הבינוי והפיתוח. 2. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה. 3. תותר מבואה (לובי) בגובה של עד 6 מ'.
ב	חניה החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם להוראות סעיף "דרכים תנועה ו/או חניה" שלהלן, למעט חניות אורחים.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות המגורים בחזית הקדמית של המגרש. הדבר יחשב כסטייה ניכרת. במגרשים בהם מותר לבנות דירות גן, יפנו דירות אלו רק לקו הבינוי הצידי (אל פנים המגרש) ולא יותרו בחזיתות הפונות לדרכים
ד	קווי בנין לפי נספח בינוי
ה	תנאים למתן היתרי בניה בכפוף למפורט בסעיף "תנאים למתן היתר בניה" שלהלן.
ו	זיקת הנאה זיקת הנאה במגרשים תירשם בהתאם להוראות סעיף "זיקת הנאה" שלהלן
ז	הערות לטבלת הזכויות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות, כאשר שטח כל יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר מרפסת.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים ב הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג, מבואת כניסה (לובי), חניונים תת קרקעיים, מחסנים חדרי מעליות ושירותים טכניים. בסמכות הועדה המקומית נתניה, ניתן יהיה לשלב ולהוסיף גני ילדים בק. הקרקע של המגדלים.
4.2.2	הוראות

4.2

מגורים ד'

א

אדריכלות

1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספחי הבינוי והפיתוח.
2. תותר מבואה (לובי) בגובה של עד 6 מ'.
3. אופי המבנים העמדתם ועיצובם יהיה בהתאם למפורט בסעיפים 6.1 ו 6.2 שלהלן.
4. בתאי השטח בהם מסומנת בתכנית הבינוי בניה מרקמית משולבת בבניה מגדלית, יהיה גובה הבניה המרקמית הצמודה למגדל ק+7 קומות.
5. גובה הקומות המופיע בנספח הבינוי מחייב.
6. בבניה המרקמית הצמודה למגדל בלבד ולאורך כביש 1, תותר בדירות העליונות יציאה לגגות עם הצמדת הגג. הגג יטופל כגג ירוק לפי שיקול דעת מהנדס הועדה נתניה. כמו כן, ניתן יהיה לבנות על הגג בנסיגה של 6 מ' מקו חזית, לאורך כביש מס' 1. הגישה לגג טכני מעל, תישמר.
7. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה כשלפחות 60% מאורך חזיתות המגרש הפונות לרחוב תהיינה בנויות.

ב

דרכים וחניות

1. הסדרי התנועה לא יהוו מטרד למבני המגורים.
2. החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם להוראות סעיף "דרכים תנועה ו/או חניה" שלהלן, למעט חניות אורחים.

ג

עיצוב פיתוח ובינוי

1. לא יורשו דירות גן במגדלים
2. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות המגורים בחזית הקדמית של המגרש. הדבר יחשב כסטייה ניכרת. במגרשים בהם מותר לבנות דירות גן, יפנו דירות אלו רק לקו הבניין הצידי (אל פנים המגרש) ולא יותרו בחזיתות הפונות לדרכים.

ד

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
לפי נספח בינוי

ה

תנאים למתן היתרי בניה

בכפוף למפורט בסעיפים בסעיף "תנאים למתן היתר בניה" שלהלן

ו

זיקת הנאה

זיקת הנאה במגרשים תירשם בהתאם להוראות סעיף "זיקת הנאה" שלהלן

ז

הערות לטבלת הזכויות

25% מיחידות הדיור יהיו קטנות, כאשר שטח כל יחיד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר מרפסת.

4.3

דיור מיוחד

4.3.1

שימושים

- א. מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים ו/או לסטודנטים, עם השימושים הנלווים לו כמפורט להלן. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תורם מטרה זו.

4.3

דיוור מיוחד

- ב. מחלקה סיעודית בכפוף לאישור משרד הבריאות
- ג. אולמות מופעים והקרנה, משרדים, יחידות דיוור מוגן, מטבח וח' אוכל, ח' חוגים, ח' כושר וספא, מספרה ומכון יופי, ספריה, בית כנסת, מרפאה ושטחים לוגיסטיים.
- ד. משרדי הנהלה
- ה. מסחר, משרדים, בתי קפה ומסעדות, מעבדות ומכונים רפואיים, מספרות, מכוני יופי, מרפאות, מכוני כושר, בתי מרקחת, בנקים וכדומה.

4.3.2

הוראות

א

עיצוב פיתוח ובינוי

הדיוור המיוחד יתוכנן מעל קומות מסחר ומשרדים ויהיה בעל כניסה נפרדת ולובי ייעודי.

ב

הנחיות מיוחדות

במידה והדיוור המיוחד ישמש את האוכלוסיה הבוגרת, דיירי הבית יהיו מגיל 60 ומעלה. במידה והדיוור המיוחד ישמש סטודנטים ההגדרה לסטודנט תקבע ע"י הוועדה המקומית נתניה.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, ספורט בריאות ומוסדות קהילתיים בהתאם לסעיף 188 לחוק. השימוש בכל תא שטח למבני ציבור יהיה בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית. שטחי הציבור ישמשו במשולב לשרות צרכי כל הקהילה לסוגיה וגילאיה ויכללו פרוגרמה רחבה באותו אתר: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות (ציבורית), רווחה, שילוב קהילות מאחדות וכו'. יתכנו חפיפות בחישוב המכסות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים. תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים ובחצרות לאורך היום והשנה בהתאם לצורך. תינתן גמישות לוועדה המקומית לשינוי מיקום השימושים בהתאם לצרכי הציבור השכונתיים.

4.4.2

הוראות

א

דרכים וחניות

הסדרי החניה והפריקה לא יהיו מטרד למבני המגורים בתחום מגרשים ולמבנים הגובלים.

ב

הוראות בינוי

- המבנים יתוכננו תוך היצמדות לקו הבניין לרחוב לפחות 75% לאורך החזית. גדרות המבנים יצומצמו למינימום.
- יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור ושילובם בצמחייה ובפיתוח הנופי כחזית חמישית.
- כל המתקנים הטכניים על גגות המבנים ובחזיתות המבנים ישולבו בבניית הקירות וחזיתות המבנה ולא יבלטו כלפי הרחוב מעבר לגובה הבניין.
- כל המתקנים הטכניים הדרושים במפלס הרחוב ישולבו במישור החזית ולא יבלטו במעברים או בחניות.
- במגרשים לבתי הספר לא יותרו גגות רעפים. ביתר מבני הציבור יותרו רעפים, אך אלה לא יהיו בגווני אדום.
- חומרי הגמר חיפוי בחומרים קשיחים בלבד ובתיאום ובאישור מהנדס העיר



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מגרשי הספורט בתחום בתי הספר יהיו נגישים לציבור הרחב בשעות אחה"צ.</p> <p>2. חצר בתי הספר המכילה שטחי ספורט תהיה מגודרת בגידור שאינו אטום.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>לפי נספח בינוי</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בכפוף למפורט בסעיף "תנאים למתן היתר בניה" שלהלן</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה במגרשים תירשם בהתאם להוראות סעיף 6. "זיקת הנאה" שלהלן</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מגרשי משחקים וספורט, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, גינות, מעבר תשתיות תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה, מתקן טכני ומחסן ייעודי לפי השימוש, מיגון אקוסטי ונטיעות, בכפוף למפורט בתאי השטח השונים להלן.</p>
4.5.2	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>1. לא תורשה כניסת כלי רכב או חנייה בשצ"פים, למעט מעבר לחניונים במגרשים וכניסת כלי רכב חירום ושירות.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור יפותחו באופנים שונים לפי שימוש ומיקומם ולפי המפורט מטה. התכנון יאושר בועדה מקומית ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>3. כל אזורי הפעילות בשצ"פים יהיו מונגשים על פי תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים.</p> <p>4. שצ"פ פנים שכונתי בתאי שטח 601-632.</p> <p>5. שטחי השצ"פים שאינם מרוצפים ומפותחים בצורה אינטנסיבית, יגוננו ויושקו במערכת טפטוף. הגינון יהיה בצמחיה מקומית שאינה מחייבת השקיה, או חסכונית בצריכת המים.</p> <p>6. פיתוח השצ"פים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים ומבני הציבור הצמודים אליהם, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובכפוף לסעיף 7.1.</p>

4.6	ספורט ונופש
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למרכז ספורט ונופש כגון: בריכת שחיה, מגרשי ומתקני נופש וספורט, מתקני וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה, מסעדה, מזנון, בית קפה, אולם כנסים ואירועים במבנה אחד עם מתקן ספורט, בשטח כולל של עד 200 מ"ר.</p> <p>העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>

4.6	ספורט ונופש
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת גדרות היקפיות וגידור פונקציונאלי של מגרשי הספורט.</p> <p>2. ניתן יהיה לאחד את תאי השטח 634-635 עם תא שטח שכן מצפון-מערב לגבולות התכנית, ושילוב הדרכים לצורך מימוש פרוגרמת ספורט שכונתית ותיקה.</p>
4.7	פארק / גן ציבורי
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. גינון חורשות ושדרות</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופנים</p> <p>3. מתקני ספורט ומשחק, ככרות ורחבות</p> <p>4. מסחר והסעדה</p> <p>5. מבנים לאחסון אופנים</p> <p>6. מבנה להתכנסות קהל</p> <p>7. פרגולות</p> <p>8. מחסן ייעודי</p> <p>9. קו מתח גבוה יעבור בתחום הרצועה המסומנת.</p> <p>10. בריכת אגירה למי שתיה ומתקני עזר.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח 637 ימוקמו, בשלושה אזורים לפחות, פינות עם מתקני משחקים לילדים ולפנאי.</p> <p>אזורי המשחק ימוקמו בפינות שונות בפארק במרחקים שווים.</p> <p>2. מסלולי האופניים לאורך הפארק יבוצעו עם בינוי השכונה</p>
4.8	מרכז תחבורה
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לתחנות אוטובוס, מתקני שירות לתחבורה כגון: מנהלה ומבנה נהגים, תחנה לתחבורה ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, חניונים לרכב פרטי, אוטובוסים ומוניות, חניונים תפעוליים לאוטובוסים ומתקני שירות לנוסעים בתחבורה ציבורית.</p> <p>תחנה לתחבורה ציבורית תכלול את כל השטחים המיועדים לנוסעים, כל שטחי הניהול והבקרה הדרושים, מעברים להולכי רגל וכל בניה ו/או שימוש אחר הנדרשים חצורך הפעלה התקינה של התחנה מבחינת תפעול, שירות לנוסעים, נוחות ובטיחות.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א כל אזורי ההמתנה לאוטובוסים יהיו מקורים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין יהיו עד קו בנין 0 מ'</p>
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	<p>שימושים</p>



4.9	דרך מאושרת
	שטח למעבר כלי רכב, אופניים ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות ותשתיות מים תת קרקעיות אזוריות כגון קווי מים של חברת מקורות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף עם אדר' נוף ויאושר ע"י ועדה מקומית נתניה. ב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות ושבילי אופניים לפי נספח התנועה, יינטעו עצים ברחובות וישולבו ערוגות צמחיה.



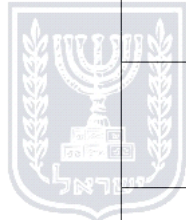
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב, אופניים ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות ותשתיות מים תת קרקעיות אזוריות כגון קווי מים של חברת מקורות.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף עם אדר' נוף ויאושר ע"י ועדה מקומית נתניה. ב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות ושבילי אופניים לפי נספח התנועה, יינטעו עצים ברחובות וישולבו ערוגות צמחיה.



4.11	חניון
4.11.1	שימושים א. מיועד לחניה ציבורית. ב. במגרש 724 יעבור קו מתח גבוה, בתחום הרצועה המסומנת
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכנון החניה יעשה בתאום עם אדר' נוף וינטע עץ כל 8 חניות לפחות.

4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים 1. השימושים המוגדרים בתכניות התקפות. 2. קו מתח עליון טמון בתחום המסומן לכך בתשריט. 3. קווי מתח ועמודי טרמינל. 4. עבודות עפר וקירות תמך. 5. גשר הולכי רגל
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השטח ישמש, בנוסף לייעודי הקרקע, הזכויות והשימושים, הקבועים בתכניות התקפות, גם להענקת קו מתח עליון בתחום הרצועה המסומנת. בתחום רצועה זו תותר הצבת עמודי טרמינל

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.12
והתחברות לקו מתח עילי.	
מגורים ומסחר	4.13
שימושים מבני מגורים משולבים עם שרותי מסחר שכונתיים ובהם מסחר קמעונאי, בתי קפה, ומסעדות. מספרות, מכוני יופי, אימון גופני, בתי מרקחת, וכדומה.	4.13.1
הוראות	4.13.2
דרכים וחניות הסדרי החניה והפריקה לא יהוו מטרד למבני המגורים בתחום מגרשים ולמבנים הגובלים.	א
הוראות בינוי 1. קומת הקרקע של המבנה תיועד למסחר, ולשירות המגורים; מבואת הכניסה, חדרי אופניים ועגלות וחדרי אשפה 2. מקומה 2 עד קומה 7 הבניה למגורים תותר למגורים בלבד. 3. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ' ותותר בה בניית גלריות שייכללו בסך שטחי הבניה המותרים למסחר. 4. המסחר ילווה באכסדרה שרוחבה 4.00 מ' לפחות, לרווחת הציבור, שישולבו עם השצ"פ לאורך הדרך. 5. קומה זו תתוכנן כאשר החזיתות המסחריות שלה פונות לדרך מס' 2, ולכיכר העירונית במגרש 623. 6. גובה חנות לא יפחת מ 4.5 מ' וגובה הארקדה לא יפחת מ-3 מ' החלל שנוצר בין שני הגבהים ינוצל מעל מעבר הארקדה למיקום ציוד מיזוג אוויר. החלל הנ"ל ישמש למטרה זו בלבד. השטח יהווה חלק משטח החנות ויירשם כשטח שירות, אך עקב גובהו הוא אינו יחושב כחלק משטחי הבית המותרים לבניה. 7. אופי המבנים, העמדתם ועיצובם יהיה בהתאם למפורט בסעיפים 6.1 ו- 6.2 שלהלן. 8. במגרשים 1001-1005, 901 על רחוב האלונים יש להציג תכנית פיתוח המשלבת, שצ"פ מסחר ומגורים. 9. תותר העמדת מצללות ומשטחי ישיבה שישרתו את השימושים המסחריים. 10. הכניסה לבניין המגורים ותשתיות המבנה יהיו נפרדות למגורים ולשטחי המסחר. 11. חדרי האשפה של המסחר יופרדו מחדרי האשפה למגורים (ראה סעיף 6.1 ו'). 12. בכל המגרשים ישמרו אותם עקרונות תכנון, עיצוב, והחומרים. 13. כל הפתרונות הטכניים למסחר יהיו בתחום המסחר בלבד. לא תורשה תליית מזגנים או כל צורך אחר שלא יהיה חלק מעיצוב החזית. 14. השילוט לחזית הרחוב ישולב בחזית המבנה באופן אחיד, ומתאים בחומרים לחזית הבניין (ראה סעיף)	ב
עיצוב פיתוח ובינוי בתאי שטח 618 ו-619, שצ"פים הצמודים לתאי שטח 1001, 1002, תותר העמדת מצללות, ומשטחי ישיבה שישרתו את השימושים המסחריים בכפוף לאישור הוועדה המקומית נתניה.	ג
קווי בנין לפי נספח בינוי	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מגורים ומסחר	4.13
<p>ה תנאים למתן היתרי בניה בכפוף למפורט בסעיף "תנאים למתן היתר בניה" שלהלן</p>	
<p>ו זיקת הנאה זיקת הנאה במגרשים תירשם בהתאם להוראות סעיף "זיקת הנאה" שלהלן</p>	
<p>ז הערות לטבלת הזכויות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות, כאשר שטח כל יחיד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר מרפסת.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.14
<p>4.14.1 שימושים</p>	
<p>מסחר, בתי קפה ומסעדות, אימון גופני, מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים, בנקים, משרדים למקצועות חופשיים, תעסוקה נקיה לסוגיה</p>	
<p>4.14.2 הוראות</p>	
<p>א הוראות בינוי 1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. בתא שטח 901, שתי הקומות הראשונות של המבנה מיועדות למסחר, בתי קפה מסעדות. 3. קומת הקרקע של המבנה בתא שטח זה, תכלול לובי כניסה לדיור המיוחד שיאפשר גישה ישירה אליו. 4. בתא שטח 901 יושם דגש על דופן הבינוי שיתאים לכיכר העירונית לפניו, בתא שטח 623. כל זה יעשה בשילוב עם עיריית נתניה. כמו כן, פיתוח הכיכר בתא שטח 623 והבניה בתא שטח 901, ישולבו בתכנית אחודה ויאושרו באותו הינף. 5. המסחר ילווה באכסדרה שרוחבה 4.00 מ' לפחות, לרווחת הציבור, שישולבו עם השצ"פ והכיכר.</p>	
<p>ב מרתפים 1. תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש 2. בקומת המרתף יוסדרו פתרונות ניקוז, איורור ושחרור עשן 3. מספר החניות במרתף החניה יתוכנן על פי התקן בגבולות המגרש</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						מזרח לכניסה הקובעת	מערב לכניסה הקובעת	מזרח לכניסה הקובעת	מערב לכניסה הקובעת	גודל מגרש מרב				
2	7 (1)	30	13.4	84	60	334	21000	6300		4200	10500	6284	101	מגורים ג'
2	7 (1)	30	13.8	84	60	346	21000	6300		4200	10500	6075	102	מגורים ג'
2	7 (1)	30	13.5	63	60	337	15750	4725		3150	7875	4679	103	מגורים ג'
2	7 (1)	30	15.6	84	60	390	21000	6300		4200	10500	5385	104	מגורים ד'
3	25 (2)	91	30	121	60	751	30250	9075		6050	15125	4027	105	מגורים ד'
2	7 (1)	30	14.3	77	60	357	19250	5775		3850	9625	5395	106	מגורים ד'
2	7 (1)	30	15.2	105	60	379	26250	7875		5250	13125	6925	107	מגורים ד'
3	22 (2)	81	21.6	169	60	540	42250	12675		8450	21125	7827	108	מגורים ד'
2	25 (2)	91	20	181	60	518	45250	13575		9050	22625	8743	109	מגורים ד'
3	25 (2)	91	25.9	250	60	647	62500	18750		12500	31250	9664	110	מגורים ד'
3	20 (2)	74	27	94	60	677	23500	7050		4700	11750	3470	111	מגורים ד'
3	20 (2)	74	25.3	94	59	633	23500	7050		4700	11750	3713	112	מגורים ד'
3	20 (2)	74	23	94	60	575	23500	7050		4700	11750	4086	113	מגורים ד'
3	22 (2)	81	28.9	102	60	722	25500	7650		5100	12750	3530	114	מגורים ד'
3	25 (2)	91	27.4	121	60	685	30250	9075		6050	15125	4411	115	מגורים ד'
3	25 (2)	91	24.9	121	60	622	30250	9075		6050	15125	4856	116	מגורים ד'
2	7 (1)	30	16.6	77	60	416	19250	5775		3850	9625	4631	117	מגורים ד'
3	25 (2)	91	27.2	159	60	679	39750	11925		7950	19875	5851	118	מגורים ד'
3	24 (2)	88	25	155	60	620	38750	11625		7750	19375	6200	119	מגורים ד'
3	23 (2)	85	22.8	148	60	570	37000	11100		7400	18500	6481	120	מגורים ד'
3	23 (2)	85	22.4	141	60	560	35250	10575		7050	17625	6290	121	מגורים ד'
3	24 (2)	88	22.7	161	60	568	40250	12075		8050	20125	7084	122	מגורים ד'
3	22 (2)	81	23	153	60	576	38250	11475		7650	19125	6635	123	מגורים ד'
2	7	30	13.3	35	60	332	8750	2650		1750	4375	2637	1001	מגורים ומסחר
	1	6			60	37	984			164	820	2637	1001	מסחר
2	7	30	16.7	70	60	419	17500	5250		3500	8750	4181	1002	מגורים ומסחר
	1	6			60	48	1995			332	1662	4181	1002	מסחר
2	7	30	13.8	49	60	344	12250	3675		2450	6125	3563	1003	מגורים ומסחר
	1	6			60	39	1401			234	1168	3563	1003	מסחר

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
2	7	30	14.4	49	60	359	12250	3675		2450	6125	3413	1004	מגורים	ומסחר
	1	6			60	36	1245			208	1038	3413	1004	מסחר	מגורים ומסחר
2	7	30	13.9	56	60	347	14000	4200		2800	7000	4035	1005	מגורים	מגורים ומסחר
	1	6			60	32	1276			213	1063	4035	1005	מסחר	מגורים ומסחר
1	4	18			60	280	22938	6554		1638	15292	8192	401		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	19894	5684		1421	13263	7105	402		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	9601	2743		686	6401	3429	403		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	10128	2894		723	6752	3617	404		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	20454	5844		1461	13636	7305	405		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	29112	8318		2079	19407	10397	406		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			58	280	5169	1477		369	3446	1846	407		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	6983	1995		499	4655	2494	408		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	8464	2418		605	5643	3023	409		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	5838	1668		417	3892	2085	410		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	5676	1622		405	3784	2027	411		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18			60	280	18239	5211		1303	12159	6514	412		מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגדל מגרש מרבי	סה"כ שטחי בניה	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	47303	13515		3379	31535	16894	413								
מבנים ומוסדות ציבור	40342	11526		2882	26895	14408	414								
דיור מיוחד	52600	(3) 15780		10520	26300	7735	901	דיור מיוחד							
דיור מיוחד	10800			1833	9167	7735	901	מסחר							
מסחר ותעסוקה	6672	(5) 1802	467	2004	2401	4766	1502	מסחר							
מסחר ותעסוקה	2860	(5)		858	2002	4766	1502	משרדים							
מסחר ותעסוקה	6940	(5) 1874	486	2084	2498	4957	1503	מסחר							
מסחר ותעסוקה	2974	(5)		892	2082	4957	1503	משרדים							
ספורט ונופש	1103	276	69	207	551	2757	634								
ספורט ונופש	454	114	28	85	227	1136	635								
ספורט ונופש	5240	1310	328	983	2620	13100	636								
פארק / גן ציבורי	4000			1000	3000	98047	637								
מרכז תחבורה		250		50	200	10355	716								

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

ב. קווי הבניין לחניונים תת קרקעיים יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי, או עד 80% משטח המגרש- הגדול מבניהם.

ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה מקורה תת קרקעית, מחסנים ומתקנים טכניים.

ד. השטח המדויק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.

ה. כמות יחידות הדיור המפורטות בטבלה זו כוללת 25% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.

ו. גובה מבנה המפורט בטבלה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג ומעקה להסתרת המערכות.

ז. ניתן להוסיף קומת חניה תת קרקעית נוספת מעבר לקבוע בתכנית בתנאי ששטחה לא יעלה על 80% משטח המגרש. כמו כן יקבע כי מימוש זכויות בניה אלו יהיה לצורך חניה תת קרקעית בלבד.

ח. שטחי הבנייה העיקריים למגורים, המפורטים בטבלה זו, כוללים את שטחי המרפסות (15 מ"ר ליח"ד).

ט. התכנית המצוינת הינה התכנית המקסימלית. יש להיצמד לנספח הבינוי

י. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה

יא. בתאי שטח לספורט ונופש ניתן לכלול: מסעדה, מזנון, בית קפה, אולם כנסים ואירועים במבנה אחד עם מתקן ספורט בשטח של 25% מסך כל השטח המיועד לבניה ולפי שיקול דעת הועדה המקומית.

יב. בתא שטח 637, ניתן יהיה למקם מתקן הנדסי כגון: בריכת מים ומתקני עזר, בשטח של עד 7000 מ"ר עיקרי בנוסף לסה"כ השטחים המופיעים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת הלובי..

(2) מבנה מגורים עם מספר קומות משתנה מעל קומת הלובי..

(3) שטחי השירות בתת הקרקע משותפים למסחר ולדיור המיוחד..

(4) מעל קומות הלובי והמסחר.

(5) שטחי השירות בתת הקרקע משותפים למסחר ולמשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

א. תכנון

1. תכנון המבנים יעשה תוך צמצום ככל הניתן של הפניית חצרות שרות וכניסות תפעוליות לחזית המבנה הפונה לרח' הראשי.

2. יש למקם חדר ייעודי לאופניים בכל מבנה. החדר יכיל מתקנים לחניית/תליית אופניים

בצורה בטיחותית ונגישה הן לאוכלוסייה מבוגרת והן לילדים. שטח חדר האופניים יוכל להכיל לפחות זוג אופניים אחד ל-80% מהדירות בבניין. יש להסדיר כניסה מסודרת לחדר מהשטח הציבורי, ללא מכשולים. קירות החדר יצופו בחומר קשיח ונוח לניקיון כגון גרניט פורצלן, אבן או כל חיפוי אחר הניתן לשטיפה ולניקיון.

3. הבניינים יתוכננו כמבנים פריזמתיים, אשר היקפם יכול לקטון ככל שעולים בגובה, אך לא לגדול בקומות העליונות.

4. מסות הבניה בנסיגות יעוצבו כנפח אחיד על-ידי חיבור עם קורות או אמצעים אחרים.

5. שטחי גגות הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.

6. גגות שטוחים יצופו חצץ בהיר, יינטעו צמחיה או ירוצפו.

ב. חזיתות וחומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות מחומר קשיח בלבד ועמידים לתנאי מזג אוויר. סוג החיפוי יקבע בהיתר הבנייה, בכפוף לאישורו של מהנדס העיר.

1. במבני מגורים עד 8 קומות, לפחות 60% משטח החזית יהיה בחיפוי אבן בגוון בהיר. מותר שילוב חומרי גמר עמידים ורחיצים אחרים כגון טיח דקורטיבי, אלומיניום, עץ או פלדה מאיכות גבוהה ובאישור הועדה המקומית.

2. מבני מגורים מעל 8 קומות, 100% משטח החזית באזורים האטומים יהיה בחיפוי אבן בגוון בהיר, או בחומרים קשיחים כחיפוי פח, טרספה, אלוקובונד וכדו' בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

3. במבני ציבור, 80% משטח החזית יהיה בחיפוי אבן בגוון בהיר, לא כולל קירות מסך.

4. במידה ויעשה שימוש בבניה מתועשת, לא תתאפשר הפרדה אופקית בין הקומות.

5. חזית מסחרית הפונה לרחוב תהיה מזוגגת בלפחות 50% מאורכה.

6. בחזיתות מבני המגורים הפונות לרחוב, עיצוב הלובי יהיה משולב באלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב.

7. חלונות המבנים הפונים אל הרחובות הסובבים יהיו בפרופורציה אורכית וביחס של 2:1 (גובה: רוחב) לפחות.

8. כל הממ"דים יהיו בעלי חלונות כיס.

9. יש לתכנן את חלונות הממ"דים כך שיתאימו לפרופורציות של שאר החלונות בחזית (ראה סעיף 10.1.5). על מנת להגיע לפרופורציות הדרושות ניתן להשתמש בחיפוי משלים מעל או מתחת לחלון ממ"ד.

10. הגדר הפונה לחזית תיבנה מחומר איכותי (על פי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית) בגובה עד 1.30 מ' ומעליה גדר "שקופה" או חיה.

11. פרגולות במרפסות יותרו בעיצוב אחיד ועל פי פרט שיקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי למתן היתר בניה

12. לא יותרו שום אלמנטים מפלסטיק בכל חזיתות המבנים והאלמנטים הבנויים בקומת הקרקע (כגון, גדרות, מעקות, רפפות וכדומה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

אדריכלות	6.1
<p>13. לובי המבנים יחופה באבן</p> <p>14. גובה הקומה הטכנית בגג המבנים יתווסף לגובה המצוין בטבלה 5, בתיאום ובאישור מהנדס העיר</p> <p>15. מפלסי ה-0.00 יקבעו על פי תכנית פיתוח מאושרת</p> <p>ג. מסתורי כביסה</p> <p>1. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ומשולבים בעיצוב החזיתות. לא תותר בניית מסתורי כביסה בחזיתות הקדמיות הפונות אל הרחוב.</p> <p>2. מסתורי הכביסה יהיו מאלומיניום משוך ויתוכננו כשלבים אופקיים בלבד. גוון האלומיניום יתאים וישולב עם יתר חומרי הגמר והחיפוי בחזיתות.</p> <p>ג. הסתרת מערכות</p> <p>מערכות תשתיות גז, ביוב, מים וחשמל, כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין, במישור קירות החזית. היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אוויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.</p> <p>1. קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתור שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטים בתוך הבניין או בחלל הגג.</p> <p>2. כל צנרת הבניין למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים.</p> <p>3. גובה מקסימלי לפיר טכני של בניין לרבות המעקה, יהיו 4 מ' ממפלס הגג העליון.</p> <p>4. מבני העזר ומתקני התשתית בשצ"פים ובמגרשים ישולבו בקרקע ו/או בפרטי אדריכל נוף.</p> <p>המבנים יצופו באבן טבעית מסותתת מונחת בנדבכים אופקיים.</p> <p>5. כל המגופים, ארונות בזק, ארונות חשמל וכדומה, ישולבו בתוך קווי המגרשים ולא יבלטו למדרכות.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>א. לפני הוצאת היתר בניה תאושר, ע"י מהנדס העיר נתניה, תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, שתכלול גם את השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בו.</p> <p>1. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנ"מ 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, מפלס הבניה והפיתוח, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתיות ופינוי אשפה, גדרות, סימון דרכי שרות, שבילים פנימיים ותכנית ניקוז מפורטת 2</p> <p>2. תכנית הפיתוח תעשה בליווי אדרי' נוף ותכלול תכנית נטיעות, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור, עצים להעתקה וכריתה בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p> <p>4. לתכנית הפיתוח יצורפו:</p> <p>4.1. חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה הקרקע הקיימת וגובה מתוכנן.</p> <p>4.2. תכנון מקומי מפורט לאזורים ייחודיים ובעייתיים אשר יתוכננו בהתאם לפרטי עיריית נתניה המאושרים והנחיות מחלקות העיר השונות.</p> <p>פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכדומה).</p> <p>4.3. תכנית לשימור צמחיה. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת.</p> <p>4.4. תכנית נטיעות והשקיה</p> <p>ב. אורך החזית הרציפה ייקבע עפ"י עקרונות נספח הבינוי. הבינוי יהיה בבניה "אורכית", יעקוב אחר תוואי הכביש, ליצירת חזית בנויה רציפה לאורך הדרך ותוך הצמדות לקו הבניין של המגרש הפונה לרחוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ג. הבניה למסחר ומגורים בחזית לדרך מס' 2 תהיה בגובה אחיד של קומת קרקע+7 קומות מעל קומת המסחר.</p> <p>ד. הבניה הגבוהה (מעל קרקע+7 קומות) תהיה בנסיגה של 6 מ', לפחות, מקו החזית של הקומות הראשונות.</p> <p>ה. ביצוע מרווחים בין רצף הבינוי יותר, תוך שמירה על אופי החזית ההמשכית. המרווח בין המבנים, באם יהיה שימוש באלמנט מקשר (פרגולה, קורות וכד') יהיה 4-6 מ'. המרווח המינימלי, ללא אלמנט מקשר, יהיה 10 מ'.</p> <p>ו. יתוכנן שטח מגוון רציף בקומת הקרקע לרווחת דיירי הבניין, שיהווה לפחות 30% משטח המגרש. ערוגות קטנות ומנותקות וחניות על קרקעיות לרבות חניה מגוננת לא יחשבו במניין שטחים אלו.</p> <p>ז. לא תותר סגירת מרפסות וגזוזטראות. סגירה כאמור תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות 2(10) ו 2(19) בתקנות סטייה ניכרת התשס"ב 2002.</p> <p>ח. קומת הלובי והכניסה תהיה במפלס המדרכה וכך שלא תעלה מעל 50 ס"מ ממפלס המדרכה מדוד מאמצע חזית המבנה הפונה לרחוב.</p> <p>ט. קומות החניון התת קרקעי יכול שיבלטו עד 60 ס"מ מעל מפלס קרקע סופית ומעבר למפלס המדרכה הגובלת המדודה באמצע חזית המבנה הפונה לרחוב.</p> <p>י. החנויות הכלולות בחזית המסחרית יהיו במפלס רחוב כך שה-0.00 לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה (מדוד מאמצע החזית).</p>
6.3	עתיקות
	<p>בשטחים בהם יתגלו עתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.</p>
6.4	בניה ירוקה
	<p>בהיתר בניה יקבעו אלמנטים של בניה ירוקה, ע"פ תקן 5281 והשינויים שיבוצעו בו מעת לעת.</p>
6.5	איכות הסביבה
	<p>1. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לקביעה של תאגיד המים והביוב ומט"ש נתניה.</p>
6.6	חלוקה ו/או רישום
	<p>א. 1. תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים כפי שמסומנת בתשריט התכנית.</p> <p>2. בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית וד"ל זו, יגיש עורך התכנית לאישור הוועדה המקומית תשריט לצורכי רישום.</p> <p>3. מתכנן המחוז יאשר תשריט לצורכי רישום שהוגש לו תוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את תכנית דיור לאומי.</p>
6.7	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. חל איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>



חשמל	6.7
<p>ג. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>1. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>1.1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>1.2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'</p> <p>1.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>1.4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל אווירי או מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>1.5. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>1.6. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>1.7. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.8. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>1.9. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>2. מציר הקו</p> <p>2.1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>2.2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המותרים.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ה. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז. חדרי טרנספורמציה</p> <p>1. חדרי טרנספורמציה לא ימוקמו במגרשי הבניה. ניתן למקמם בשטחים ציבוריים פתוחים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות הטרנספורמציה ימוקמו כך שרמת הקרינה מהן לא תחרוג מהרמות המומלצות ע"י המשרד להגנת הסביבה, לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
איחוד וחלוקה	6.8
<p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית נתניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>המתחם נמצא באזור רגישות החדרה למי תהום א'. לפי הנחיות תמ"א 4/ב/34, באזורי א' יוותרו</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ע"מ לאפשר קליטת מי נגר וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. את השטחים החדירים ניתן לגנן או לכסות בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקי נחל ועוד. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון בורות/ תעלות חלחול, קידוחי החדרה ועוד.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. העצים הקיימים, המיועדים להעתקה ועקירה, יועתקו או ייכרתו בתאום ובאישור פקיד היערות. לפני ביצוע בניה/ פיתוח כלשהוא בשטח, יש לערוך תכנית פיתוח שתכלול:</p> <p>1.1. סימון מדויק של העצים הקיימים כולל ציון סוגיהם, נקודת הגובה בצוואר השורש וקוטר גזע העץ.</p> <p>1.2. סימון העצים המיועדים לעקירה והעתקה.</p> <p>1.3. פיתוח השטח כולל סימון העצים שיינטעו במסגרת שתילה חלופית.</p> <p>תכנית זו תיבדק ע"י פקיד היערות העירוני והיחידה לתכנון נוף, ולאחר אישורה יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.</p> <p>2. הנחיות לביצוע העתקה:</p> <p>2.1. עצי הזית יועתקו בכל עת בליווי אגרונום.</p> <p>2.2. גוש שורשים מינימלי להעתקה הינו 1.5/1.5/1.5 מטר.</p> <p>2.3. לעצים שהועתקו ונשתלו מחדש יינתן טיפול מינימלי רציף במשך 3 שנים ע"י השקיה וגזומים.</p>	
סקר סייסמי	6.11
<p>א. 1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת דו"ח גיאוטכני על ידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדו"ח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות קרקע, כולל התדר ועצמת ההגברה החריגה המחושבת.</p> <p>במקרים של מבנים בעלי רגישות גבוהה, כמו רבי קומות, הדו"ח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת אתר פרטנית.</p> <p>2. עבודות חפירה יעשו ע"פ ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.</p> <p>3. במידה ובמהלך החקירה הגיאוטכנית במסגרת התכנון המפורט יתגלו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יכלול הדו"ח וכתנאי להוצאת היתר בניה בחינת הנושא בשיטות המקובלות.</p> <p>4. הדו"ח יכלול התייחסות לגבי עצם האפשרות להתנזלות בהסתמך על הממצאים ובהתאם, ההתמודדות הנדרשת.</p> <p>5. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוגש עותק של הדו"ח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>א. 1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.</p> <p>2. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט 1998</p> <p>ב. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל</p>	

<p>פסולת בניין</p> <p>דין.</p>	<p>6.12</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים</p> <p>1. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל, במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת על מנת ליצור רצף עיצובי אחיד לאורך הצירים ובמרחבים הציבוריים.</p> <p>2. השביל המרכזי (בכביש 7) יתוכנן ועוצב כטיילת אינטנסיבית המשלבת אזורי שהיה, הצללה שבילי אופנים, איזורי כושר וגינון איכותי.</p> <p>2.1. את הטיילת חוצים שבילי רוחב (מזרח-מערב) ומאפשרים נגישות מירבית לכל איזורי השכונה. מהטיילת ישנם חיבורים לשצ"פים שבהם מתקני משחק, גינות כלבים, גינות קהילתיות, מתקני ספורט, אזורי שהיה מוצלים ומוריקים וכו'.</p> <p>2.2. מתקני המשחקים ימוקמו באזורים בעלי נגישות נוחה ככל הניתן. השצ"פ יאפשר גישה נוחה ונגישה אליו מהכבישים הגובלים.</p> <p>3. באיזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי-2").</p> <p>4. בצמוד לקירות גבוהים יש לשמר רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' אשר תהיה על קרקע טבעית ובה ישתלו עצים גבוהים וצמחיה מטפסת לכדי כיסוי ירוק.</p> <p>5. בחירת סוג הצמחייה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור, ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון הטבעי של הצמחייה. הנטיעות לשיקום יעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור מחלקת הגנים בעירייה.</p> <p>6. במהלך עבודות הפיתוח בשטח יש לוודא הוצאת מינים פולשים הגדלים בתחומי הקו החול. בשכונה שבילי אופנים המאפשרים רצף תנועתי וחיבור לשכונות הקיימות.</p> <p>8. יש להדגיש חיבור בין השכונה, הפארק והאני"מ ממזרח.</p> <p>9. הפארק שממזרח לשכונה מתוכנן כפארק לינארי שהגינון לאורכו הוא אקסטנסיבי ומשתלב עם האופי החקלאי שבסביבתו. לאורך הפארק מתוכנן שביל אופנים, שביל ריצה, שבילי טיול, מתחמי כושר, ומקומות שהייה וצפייה בנוף הפתוח.</p> <p>10. מרכז הפארק מתוכנן כאיזור אינטנסיבי לשימוש. מתוכנן בו תיאטרון גדול, ניתן לשלב בו "פאמפטרק" ושלל פעילויות חוץ, מגרשי משחק, מתחמי כושר, שבילי טיול ושהייה, גינת כלבים, גינת פעוטות, תצפיות לנוף וכו'. חלק זה של הפארק יאפשר גינון אינטנסיבי באיזור המערבי וככל שמתקרב לאני"מ (ממזרח) יהפוך הגינון אקסטנסיבי המתחבר למצב הקיים. זאת לכדי יצירת חיבור עם הנוף הרחוק. בפארק יש לנטוע כמות גדולה של עצים בוגרים המייצרים צל רחב.</p> <p>11. חניון הפארק יוקף ע"י גבעות דשא שיצרו הסתרה וחציצה בין החניון למגורים ובין החניון והפארק. בנוסף במעטפת החניון ינטעו 2 שורות עצים לכדי יצירת מיסוך וחזית ירוקה.</p> <p>ב. גינון והשקיה</p> <p>1. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' - 5.0 מ'.</p> <p>2. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה. במפרצים ינטעו עץ בוגר ושיחים נמוכים. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.</p>	<p>6.13</p>

6.13

פיתוח סביבתי

3. כל שטחי הגינון האינטנסיבי בשטחים הציבוריים יצוידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ג גישור הפרשי גובה
1. קירות
- 1.1. הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, ככרות וכו') בין מגרשים ובין הכבישים לבין המגרשים יתמכו ע"י קירות בטון/כובד בחיפוי אבן מסותתת ברוחב 30 ובאורך משתנה בקווים אופקיים ובאישור מהנדס העיר.
- 1.2. את הקירות יש לדרג כך שגובה הקיר הנמוך יהיה מקסימום 1.5 וכל דירוג מעליו יהיה 3 מ'.
- 1.3. מרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.
2. מסלעות
- 2.1. המסלעות יבנו בהתאם למפרט הבין-משרדי.
- 2.2. מסלעות, מאבן מקומית שגובהן למעלה מ- 2.0 מ', ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 2.00 מ' והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ'.
- 2.3. המרווח ישמש לנטיעות.
- 2.4. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי, של חזית המסלעה.
- 2.5. המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה.
- הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסירוגין.
- 2.6. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה).
- 2.7. גודלה לא יהיה קטן מ 75/160 - ס"מ וגובהה - 60 ס"מ (לפחות).
3. מעקות, גדרות ושערים קלים:
- 3.1. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.
- 3.2. לא תותר הקמת גדרות רשת.
- 3.3. יש לשקול התקנת גדר נמוכה בפארק למניעת מעבר רציף של חיות בר לתחום הכביש המהיר והמגורים.

6.14

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. רעש בעת עבודות הבניה
1. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה צויד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) תשל"ט 1979.
2. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
3. מפלסי רעש מצויד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.
- ב. מניעת זיהום אויר וסביבה בעת הבניה
1. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.
2. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.
3. קידוחים ייעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק.
- יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.
- ג. שפך ועודפי קרקע
1. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע באזור אחר שאינו מיועד לכך.
2. במידת האפשר, יעשה שימוש בחומרים הניתנים לשימוש חוזר, כגון עודפי קרקע

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.14**

של אדמה מקומית

3. חובת סילוק פסולת בנין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בנין מאושרים כחוק

4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים, בתחום השטחים שיוגדרו כשטחי התארגנות כאמור בהוראות התכנית.

5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח.

הפסולת, לכל סוגיה, תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי בניה**6.15**

א. תנאי להיתר בניה למגרשים יהיה הגשת "תכנית בינוי ופיתוח" למגרש או למקבץ מבנים או למבנה בודד, ואישורה על-ידי הועדה המקומית או מי שהוסמך לכך מטעמה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.

ג. תנאי להיתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגינון, החניה ומערכות התשתית.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה התחלת ביצוע פתרונות הניקוז לשטח התכנית.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם תאגיד המים העירוני לעניין פתרון ביוב ומים.

תשתיות**6.16**

א. כללי

תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.

ב. ביוב

1. מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לתכנית האב של עיריית נתניה. (פ.מ מפברואר 2004 או גרסה עדכנית יותר)

2. מערכת הביוב בתחום התכנית תתבסס על קווי ביוב משניים בקוטר 200 מ"מ עד 250 מ"מ.

3. תכנית מפורטת תובא לאישור חברת "מי נתניה (2003) בע"מ".

4. לא יינתן היתר לשימושים בבניין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב ציבורי.

5. יאסר להקים תחנות שאיבה פרטיות לשפכים בבניינים.

6. יאסר לבנות חדרי שיש בהם מים ושפכים (שירותים, מקלחות, כביסה, מטבח וכו') במפלסים התת-קרקעיים.

ג. מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת המים של עיריית נתניה ותתוכנן בהתאם לנספח המים המצורף לתכנית זו.

2. שמירה על קווי מים קיימים

2.1. יש לבצע מדידות גישוש לאיתור בפועל של קווי המים הקיימים, בתאום חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.

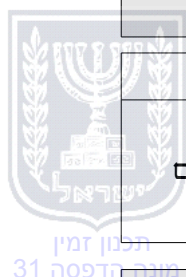
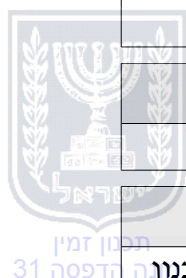
2.2. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מציר קו המים.

2.3. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.





תשתיות	6.16
<p>2.4. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. חלק מהתכנית נמצא בתחום רדיוס מגן של באר שתייה "הדסים מהדרין 6". נתוני הבאר הינם כדלקמן:</p> <p>3.1. רדיוס מגן א'- 10 מ'</p> <p>3.2. רדיוס מגן ב'- 107 מ'</p> <p>3.3. רדיוס מגן ג'- 213 מ'</p> <p>השימושים המתוכננים בתחום רדיוסי מגן יהיו כדלקמן:</p> <p>רדיוס מגן א'- לא יותר שימוש פרט לשימושי הקידוח עצמו</p> <p>רדיוס מגן ב'- לא תותר בניה פרט לחניה</p> <p>רדיוס מגן ג'- מבני תעסוקה (מסחר ומשרדים), מבני מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים.</p> <p>במידה ויבוצעו קווי הביוב המשניים בתוך תחום רדיוס מגן ג' של באר מים הם יהיו מצינורות פוליאאתילן לפי ת"י 499. החיבורים יבוצעו בריתוך חשמלי והחיבור לשוחות יבוצע עם אטמים. מערכת הביוב בתוך התכנית ומחוץ לתחום רדיוס מגן ג' תהיה מצינורות פי.וי.וי לפי ת"י 884.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>1. מערכת הניקוז תהיה נפרדת לחלוטים ממערכת הביוב. הניקוז יתוכנן בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. הוראות לתכנון פתרונות הניקוז יהיה בהתאם לסעיף 5: אמצעים למניעת נזקים, בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>4. ניקוז כל שטחי המגרשים, החניות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 34/ב/4 סעיף 23.3.2, ובהתאם למצוין בהוראות התכנית.</p> <p>ה. תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ו. מקלטים/ מרחב מוגן</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ז. בטיחות אש</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p> <p>ח. אשפה- אצירה, סילוק ומחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
זיקת הנאה	6.17
<p>בכניסה משותפת למגרשים, כמסומן בנספח התנועה, תובטח זכות מעבר באמצעות רישום זיקת הנאה הדדית בין בעלי המגרשים הנ"ל, שתירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>ניתן להשתמש בשטח התכנית כאתר למילוי.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.19
<p>א. החניה לכל ייעודי הקרקע שבתחום התכנית, תהיה לפי נספח התנועה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי הנחיות מהנדס העיר, למעט המפורט בסעיף ד' שלהלן.</p> <p>ב. ביחידות מגורים להן מוצמדים 2 מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה.</p> <p>ג. חנייה תת קרקעית תורחק מחזית הרחוב לפחות 1.5 מ'.</p> <p>ד. סביב הרמפות לחניונים יש לתכנן גינון ולהתקין מעקה בטיחות לפי התקן.</p> <p>ה. אוורור החניון יהיה חלק אינטגרלי מן המבנה. עדיפות למיקום פתחי אוורור באזורי הרמפה. לא תותר הפניית פתחי אוורור אל מקרקעי ציבור גובלים.</p> <p>ו. חנייה עילית- הצללה באמצעות עצים. יש לטעת בתחום החנייה או בהיקפה לפחות עץ אחד ל-5 חניות.</p> <p>ז. שערים- פתיחת השערים לכל סוגיהם לא תחרוג מקווי המגרש.</p> <p>ח. יש לתכנן את החניונים על פי כל התקנות שבתוקף, בהתאמה לדיירי הבניין כולל כמות נדרשת של חניות נכים, רכבי כיבוי אש וחירום, ורכבי פינוי אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ט. בין החניון העילי לבניינים תהייה מדרכה רציפה שרחבה 2 מטרים.</p> <p>י. במגרשי חניה עיליים לא יותר גמר אספלט.</p> <p>יא. גובה מילוי אדמה מעל החניון יהיה בהתאם לשיקול מהנדס העיר</p>	

היטל השבחה	6.20
היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.21
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים

7.2 מימוש התכנית

--