

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2025

תמל/2025 - מתחם נורוק-טהון, נתניה

מרכז

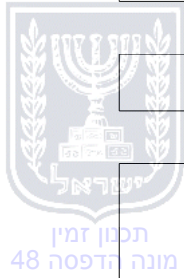
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מועדפת לדיור

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 ממוקמת בשכונת מכנס בנתניה בין הרחובות יהושע טהון ממזרח, רח' הרב נורוק, רח' שלמה המלך ממערב.

בשטח התכנית קיימות 166 יח"ד ב-8 מבנים בבנייה שיכונית ותיקה ברח' יהושע טהון והרב נורוק, וב-2 מבנים ותיקים ברח' שלמה המלך. בנוסף קיימים בתכנית שטחים פתוחים שאינם מפותחים ואינם נגשים. התכנית מציעה פיתוח והתחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי". פינוי היחידות הקיימות לטובת בינוי 514 יח"ד חדשות ב-6 מבני מגורים בגבהים משתנים בין 10 עד 34 קומות, בצפיפות ממוצעת של 54 יח"ד לדונם. בנוסף מציעה התכנית חזית מסחרית, הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור ושטחי תעסוקה משולבים במגרש מגורים לאורך רח' יהושע טהון, הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור נגיש משני הרחובות טהון ונורוק, פיתוח שטחים פתוחים תוך הנגשת השימושים השונים בהפרשי הטופוגרפייה הקיימת עד לרח' שלמה המלך.

מתחם "נורוק-טהון" מסומן בתכנית המתאר נתניה נת/2035, באיזור ל"התחדשות עירונית" תוך שילוב בנייה גבוהה ובנייה מרקמית, הגדלת ציפוף תוך שמירה על מרקם עירוני, הגדלת מגוון הדירות וההיצע העירוני.

התכנית מבוססת על העקרונות התכנוניים הבאים:

1. יצירת סביבת מגורים איכותית, מגוונת ומחברת
2. תכנון רח' טהון כרחוב עירוני פעיל ורב גוני
3. תכנון מחדש של השטחים הציבוריים על מנת לאפשר הקמת בית ספר יסודי
4. תכנון רצף שטחים פתוחים נגשים ומחברים להגברת קישוריות והליכתיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

תמל/2025- מתחם נורוק-טהון, נתניה

מספר התכנית	תמל/ 2025
-------------	-----------

24.490 דונם

שטח התכנית	1.2
------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור	1.4
--------------	------------	--------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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

כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נתניה

קואורדינאטה X

186616

קואורדינאטה Y

694109

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מכנס, נתניה. בין הרחובות יהושע טהון ממזרח, רח' הרב נורוק, רח' שלמה המלך ממערב.

**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	טהון יהושע	9	
נתניה	טהון יהושע	15	
נתניה	טהון יהושע	13	
נתניה	טהון יהושע	11	
נתניה	נורוק	7	
נתניה	נורוק	5	
נתניה	נורוק	9	
נתניה	נורוק	11	
נתניה	שלמה המלך	58	
נתניה	שלמה המלך	56	

שכונה מכנס

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8272	מוסדר	חלק	66, 181-193, 241-243, 249-250, 252	100, 144, 150, 158, 245

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 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 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				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	01/06/2020	ברני גטניו	14: 35 01/06/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		13/09/2020	עדו אלונים	10: 47 21/09/2020	נספח בינוי מנחה. מחייב לעניין מס' מבנים, קווי בניין ומרחקים מינימליים בין מבנים וגובה מקסימלי של המבנים	לא
תנועה	מנחה	1: 500		16/09/2020	דורון מגיד	10: 52 21/09/2020	נספח תנועה ותחבורה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		21/09/2020	טלי וקסלר	12: 16 21/09/2020	נספח נופי גיליון 1/2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		21/09/2020	טלי וקסלר	12: 17 21/09/2020	נספח נופי חתכים גיליון 2/2	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	0	04/06/2020	חובב אלגביש	17: 12 04/06/2020	נספח תשתיות מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		7	22/09/2020	חובב אלגביש	09: 56 23/09/2020	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	0	04/06/2020	חובב אלגביש	17: 14 04/06/2020	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה		20	22/09/2020	חובב אלגביש	09: 58 23/09/2020	פרשה טכנית ניקוז וניהול נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		14/09/2020	טל גליקמן	12: 22 21/09/2020	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		45	21/09/2020	טל גליקמן	12: 23 21/09/2020	סקר עצים בוגרים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		78	07/06/2020	לשם רון	10: 09 08/06/2020	נספח חוות דעת סביבתית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	13/09/2020	צביקה מינץ	12: 31 21/09/2020	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
נספח חברתי	רקע		19	20/04/2020	צביקה מינץ	14: 47 23/04/2020	נספח חברתי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		39	08/06/2020	משה פרידמן	18: 39 08/06/2020	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
חוות דעת כלכלית	מחייב		37	08/06/2020	משה פרידמן	18: 40 08/06/2020	דו"ח כלכלי (תקן 21)	לא
פינוי בינוי	מנחה	1: 500		08/06/2020	עדו אלונים	18: 41 08/06/2020	נספח שלביות	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 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



## 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 מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית	500274006	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד אפרגן		ישראל אירופה	תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	09-7797799	09-7797798	elad@israel-europe.co.il
פרטי	שומרי בן דוד		דוד הרצל קבל בניין (נתניה 2000) בע"מ	נתניה	לילינבלום	13	09-8338996	072-2202775	shomri@hbd.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 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	עדו אלונים	107301	אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב-יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al-goer.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	טלי וקסלר	34940817	נחלת הכלל	חיפה	קיסרמן נתן	11	04-6266416	077-2013207	office@new-commons.co
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	דורון מגיד	4468	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	45	04-8244468	04-8244468	Dmitry@karni-eng.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	44235	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	office@lavinatif.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	לשם רון		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks.co.il
פגרומטור ועורך סקר חברתי	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ תכנון מרחב	כפר סבא	הרקפת	10	03-7541001		zvika@geoplanning.co.il
אגרונום	אגרונום	טל גליקמן		טל גליקמן אגרונומית, תכנון גינון ומערכות השקיה	נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781	053-7941274	glikmans@smile.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	office@data-map.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60-80 מ"ר הכוללים שטח עיקרי וממ"ד
מתחם תכנון א	מתחם איחוד וחלוקה הכולל את תאי שטח : 100,101,400,670,840
מתחם תכנון ב	מתחם איחוד וחלוקה הכולל את תא שטח : 102

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 במתחם נורוק-טהון, שכונת מכנס נתניה, במתכונת פינוי בינוי.

פינוי 166 יח"ד קיימות בבנייה שיכונית ותיקה לטובת הקמת 514 יח"ד ב-6 מבני מגורים, חזית מסחרית, שטחי תעסוקה, שטח מבונה לצרכי ציבור וארגון מיטבי של שטחים ציבוריים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעודי מגורים ג', אזור מגורים ז', שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים, לייעודי מגורים ד', שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים וחניון.

2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף 514 יח"ד, מסחר ותעסוקה, שטח מבונה לצרכי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור.

3. קביעת קווי בניין למגרשי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

4. קביעת מספר קומות וגובה המותר לבנייה.

5. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.

6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

7. קביעת הוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.

8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100 - 102
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
שטח ציבורי פתוח	670, 671
דרך מאושרת	820
דרך משולבת	840
חניון	870

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100 - 102
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	670, 671
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	671
גבול מתחם	דרך משולבת	840
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מתחם	מגורים ד'	100 - 102
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	670
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	840
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100 - 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	671
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	100, 102
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	670
קו בנין עילי	מגורים ד'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100 - 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	670

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ז'	1,841	7.54
דרכים	3,168	12.98
חניון	149	0.61
מבנים ומוסדות ציבור	2,846	11.66

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	7,798	31.95
שטח ציבורי פתוח	8,607	35.26
סה"כ	24,409	100

## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,190.34	13.03
דרך משולבת	281.31	1.15
חניון	150.13	0.61
מבנים ומוסדות ציבור	6,620.91	27.04
מגורים ד'	9,508.48	38.83
שטח ציבורי פתוח	4,738.73	19.35
סה"כ	24,489.91	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p> <p>ג. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי קהילה, חינוך, תרבות ורווחה, פנאי ודת.</p> <p>ד. תעסוקה ומשרדים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מס' המבנים במגרש והעמדתם, בהתאם לנושאים המחייבים בנספח הבינוי של תכנית זו.</li> <li>קומת הקרקע במגרש 100 תחויב במסחר במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית ובנוסף תשמש גם עבור - מבואות לשימושי המגורים, מבואות לתעסוקה ומבואה לשטח המבונה לצרכי ציבור.</li> <li>שתי הקומות שמעל קומת המסחר במגרש 100 תכלולנה שטחי תעסוקה ושטח מבונה לצרכי ציבור. הקמת קומת תעסוקה אחת בלבד לא תהווה שינוי לתכנית זו.</li> <li>ייתר קומות המבנים תשמשנה למגורים.</li> <li>תותר הקמת שטחים משותפים, בקומה שמעל קומת התעסוקה העליונה, לכלל הדיירים, גג קומת התעסוקה והשטח למבנה ציבור בתא שטח 100 יפותחו כחזית חמישית. אופי הפיתוח יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.</li> <li>מעל קומות המגורים העליונה ביותר תותר הקמת קומה טכנית.</li> <li>יותר מחסנים דירתיים בכל קומות המבנה, למעט בקומות המגורים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.</li> <li>בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנים יותרו קומות מרתפים לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.</li> <li>מספר המבנים לא יפחת מהמוצע בנספח הבינוי של תכנית זו.</li> <li>לכל אחד מהשימושים השונים תהיה מבואה/מבואות נפרדות.</li> <li>מבואות השימושים השונים תהינה בקומת הקרקע.</li> <li>לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.</li> <li>בשטח זיקת ההנאה לא תהינה גדרות ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב.</li> <li>חזיתות קומת המסחר כלפי רח' יהושע טהון תהינה בנסיגה של לפחות 4 מ' ביחס לקו הבניין. תחויב זיקת הנאה בכל השטח שבין החזית המסחרית לגבול המגרש. חזיתות אלו תהינה מלוות בקולונדת עמודים ברוחב שלא יפחת מ-4 מ', כמתואר בנספח הבינוי המנחה לתכנית זו.</li> <li>גובה קומת קולונדה יותאם לקומת המסחר.</li> <li>השטח שמתחת לקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה. בשטח זה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד כחלק משירות המסחר ובלבד שלא יהווה מכשול למעבר הולכי רגל.</li> <li>גובה קומת המסחר לא יפחת מ-6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. תתאפשר הקמת קומת גלריה בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תספר במניין הקומות.</li> <li>בתא שטח 101 גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-3.5 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. בתא שטח 102 גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. תתאפשר הקמת קומת גלריה בתא שטח 102 בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תספר במניין הקומות.</li> <li>גובהן המדויק של כל קומות המבנים, ייקבע בתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט</li> </ol>



מגורים ד'	4.1
<p>בסעיף 6.1.</p> <p>20. לא תתאפשר חריגת מרפסות מעבר לקווי בניין.</p> <p>21. גובה מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים לא יעלה על 50 ס"מ מעל מפלס הרחוב וימדד ממרכז פאת המבנה המשיקה לרחוב.</p> <p>21. המרחק בין מבני המגורים בתא שטח 100 לא יפחת מ-15 מ'.</p> <p>22. המרחק בין מבני המגורים בתא שטח 101 לא יפחת מ-8 מ'.</p> <p>23. לא תתאפשר חריגה מהמרחקים בין הבניינים המצויינים לעיל.</p> <p>24. תותרנה דירות גן אחוריות בתא שטח 101 בלבד.</p> <p>25. השטח שבפינת הרחובות יהושע טהון ודרך 07 ישמש כרחבה עירונית פתוחה. בשטח זה תותר הבלטת פרגולה ואלמנטי הצללה מעבר לקו בניין כמסומן בתשריט התכנית.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>שטחי המסחר ימוקמו בתא שטח 100 כמסומן בתשריט.</p> <p>הוראות לבניית חזית מסחרית:</p> <p>1. השטחים המיועדים למסחר בתא שטח 100 ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>2. המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).</p> <p>4. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחובות.</p> <p>5. בדופן הפונה לרח' טהון ורח' 07 תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין בשיעור שלא יפחת מ-50% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מ' ביחס לקו הבניין לא תחשב כנסיגה לצורך העניין.</p> <p>6. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית בתחום פינת הרחובות יהושע טהון ודרך 07.</p> <p>7. יתאפשר קירוי רציף של כל השטח הגובל בחזיתות מסחריות.</p>	ב
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>צמחייה ונטיעות</p> <p>1. הנטיעות לאורך הרחובות הגובלים יאפשרו עצי צל.</p> <p>2. בשטח שבין קו המגרש לקומת הקרקע הנסוגה יתוכננו גבהי המרתפים כך שיאפשרו בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ' לפחות או פתרון אחר בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>3. הצמחייה שתבחר תהיה חסכונית במים, קלה לתחזוקה ומתאימה לאתר.</p>	ג
<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד לקו בניין אפס, ובהתאם לאמור בסעיף ניהול מי נגר.</p> <p>2. חדר טרפו יותר בקומות המרתף בלבד.</p> <p>3. חניות תפעוליות ימוקמו בתת הקרקע מקורות ו/או סגורות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ובסמכות מהנדס העיר.</p> <p>4. יתאפשר איחוד חניונים במגרשי המגורים בתת הקרקע.</p> <p>5. תרשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים בהם יבנה חניון משותף למעבר כלי רכב. כל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.</p> <p>6. במידה ויאוחדו חניונים תת קרקעיים במגרשים 101, 102 ניתן יהיה להעביר זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד, באישור הועדה המקומית.</p>	ד



4.1	מגורים ד'
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, ספורט, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות רווחה ודת. תשתיות תת קרקעיות
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מבנה הציבור יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. תותר המרה של עד 20% משטחי הבניה לשימושים מסחריים בתא שטח 400. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>3. מימוש זכויות לשימושים מסחריים בהתאם לסעיף לעיל, יותנה באופן יחסי למימוש שטחים ציבוריים בתא שטח 400.</p> <p>4. תותר תכסית בניה של עד 60%, יתרת השטח יפותח באופן שיאפשר מעברים נגישים וישירים בין רח' טהון לרח' נורוק ממזרח למערב.</p> <p>5. תקבע הצמדת חזית המבנים כלפי הרחוב לקו בניין בהיקף שלא יפחת מ-50%.</p> <p>6. גג קומת מבנה הציבור בתא שטח 400 יפותח כחזית חמישית. אופי הפיתוח יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" יתאפשר מעבר נגיש לציבור בכל העת.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תתאפשר חניה תת קרקעית ציבורית.</p> <p>2. תקן החניה יהא עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בין השצ"פים בתאי שטח 670 ו-671 יתאפשר מעבר נגיש ופתוח לשימוש הציבור לאחר שעות פעילות מבנה הציבור.</p> <p>2. בפיתוח הנופי ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ, בהתאם לייעוד המבנה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית</p> <p>2. קיוסק</p> <p>3. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לא תתאפשר חניה בשצ"פים.</p>





4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. בפיתוח הנופי ישולבו מתקני הצללה לשהיית חוץ.</p> <p>3. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל ואזורי השהייה יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן.</p> <p>4. הפיתוח הנופי בשצ"פ יתוכנן באופן המאפשר את המעבר הנגיש בין הרחובות הגובלים כאמור בסעיף 4.2.2 ד ס"ק 1.</p> <p>5. מתקני תשתיות ומערכות נלוות יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה הטבעית או ע"י הסתרתם בגינות ונטיעות.</p>

4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך, מדרכה, שטחי גינות וריצוף, מתקני שילוט ותאורה ותשתיות תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>זכות הדרך וקווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט התכנית</p>

4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל
4.6.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
					עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים	100	5512	30780 (1)	16200	22896	69876 (2)	121	34	5	3888
מגורים ד'	מסחר	100		1000	400	1767	3167				
מגורים ד'	תעסוקה	100		4000	800	2403	7203				
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100		400	100	495	995				
מגורים ד'	מגורים	101	2140	6080 (3)	3200	4280	13560 (4)	42	10	2	768
מגורים ד'	מגורים	102	1841	11970 (5)	6300	7364	25634	126	34	4	1512
מגורים ד'	<סך הכל>	100 - 102		54230	27000	39204	120434	514			6168
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	5411	13528	2706	21644	37878	24	5	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	598	1495	300	2392	4187	24	5	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	596	1490	300	2384	4174	24	5	4	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	671	3322	80	20		100	4	1		

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**  
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**  
**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- בייעוד מגורים, תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהא בנוסף למס' הקומות המפורטות בטבלה 5 לעיל.
- בייעוד מגורים, בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה לעיל, תותר עבור כל אחד מהמבנים המוצעים תוספת שטח עיקרי בסך 200 מ"ר משותפים לטובת מועדון דיירים, לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו לדירות סצפיות והם יירשמו כרכוש משותף.
- תוספת קומת מרתף אחת וזכויות בהיקף הנדרש לקומה זו, באישור וועדה מקומית, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- התאפשר הקמת ממ"ק כחלופה ממ"ד בקומות המגורים. ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח של 12 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.
- 20% מכלל הדירות במגרשי המגורים תהינה דירות קטנות.
- בייעוד שצ"פ, מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- בייעוד שצ"פ, השטחים המצויינים בטבלה מתייחסים לשימושי קיוסק חדרי שנאים ומתקנים נלווים.

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

- (1) תותר תוספת שטח עקרי עבור שטחים חיצוניים מקורים בגבול קווי הבניין. בתא שטח 100 : 1965 מ"ר.
- (2) תותר תוספת שטח עיקרי עבור פרגולות בקומת הקרקע. בתא שטח 100 : עד 800 מ"ר.
- (3) תותר תוספת שטח עקרי עבור שטחים חיצוניים מקורים בגבול קווי הבניין. בתא שטח 101 : 200 מ"ר.
- (4) תותר תוספת שטח עיקרי עבור פרגולות בקומת הקרקע. בתא שטח 101 : עד 100 מ"ר.
- (5) תותר תוספת שטח עקרי עבור שטחים חיצוניים מקורים בגבול קווי הבניין. בתא שטח 102 : 310 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250.

2. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תבוצע לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה באישור מהנדס העיר.

3. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי 1:250 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות ומבואות לשימושים השונים להולכי רגל, כניסות כלי רכב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע לכל מגרש, גובה מבנים, גובה הקומות, נסיגות ודירוגים, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות לפתחי מבנים, מרפסות, מצללות, פרגולות, מרחק בין עמודי קולונדה, חומרי גמר עיצוב אדריכלי, דירות גן ופתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.

ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, קירות תמך וגדרות גובהם ומאפייניהם העיצוביים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.

ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

ד. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה ופתרונות פינו אשפה.

ה. התכנית תכלול התייחסות לתשתיות לרבות מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'.

ו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות והגנה מרוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו' עפ"י דרישות מהנדס העיר והיחידה הסביבתית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים.

ז. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה.

ח. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול הנחיות לתכנונו של רחוב יהושע טהון כשדרה עירונית פעילה, הכוללת נטיעות וריהוט רחוב המאפשר שהייה, כדוגמת ספסלים ושולחנות בר.

ט. התכנית תכלול הנחיות לחזיתות הרחובות של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.

י. הנחיות לפיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

יא. הנחיות לאופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי והנחיות לשטחי המעברים הפתוחים לציבור המסומנים בתשריט ב"הנחיות מיוחדות".

יב. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

יג. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים.

יד. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול נספח סדר ביצוע לתכנון המוצע ולהריסת המבנים הקיימים.



## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

4. תנאי למתן היתר ראשון יהיה הכנת מתווה בתאום ואישור מהנדס העיר, אשר יפרט ויקבע את סדר ואופן פינוי המגרשים הבנויים ומסירת השטחים הציבוריים לרשות המקומית.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

## 6.2

## חניה

1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית נתניה (לערך התחדשות עירונית).
2. שינוי במיקום הכניסות לחניונים כפי שמוצג בנספחי התכנית לא יחשב שינוי לתכנית זו.
3. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.
4. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר 6.6 ועצים בוגרים 6.5.

## 6.3

## זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון "זיקת הנאה למעבר הולכי רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.
2. זיקת ההנאה בתא שטח 100 בפינת הרחובות יהושע טהון ודרך 07 תשמש כרחבה עירונית ציבורית פתוחה.
3. שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה בתא שטח 100 לא יחשב שינוי לתכנית זו ובתנאי ששך כל השטח הכולל לזיקת הנאה ישמר, 1590 מ"ר.

## 6.4

הריסות ופינויים  
סימון בתשריט: מבנה להריסה

1. המבנים המסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מיועדים להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו.
2. סדר הריסת המבנים בכל מתחם תהיה עפ"י הנחיות תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת להיתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.
3. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ותעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון) - התשנ"ט 1998.
4. גם לאחר אישור תכנית זו, 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 העיר.
5. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".
6. תנאי לבקשה להיתר בניה למימוש הזכויות המוקנות בתכנית זו הינו הגשת בקשה להיתר הריסת המבנים לצורך בניית המבנים החדשים.

## 6.5

## שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></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 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-10% 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 מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. יוותרו שטחים חדירי מים ו/או מתקני החדרה בהתאם לתמ"א 1, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>4. תכנון החניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי בהתאם לסוג הקרקע, באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>6. יותרו פתרונות קידוחים בשלב תכנון מפורט בכפוף לסקר קרקע.</p> <p>7. יותרו פתרונות השהיית מי גשם בגגות במבנים.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. בנטיעות חדשות תינתן עדיפות לתכונות עצים הבאות: עצים נותני צל סוככים, חסכוניים במים, מאוקלמים.</p> <p>2. יש להימנע מנטיעות עצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע, עצים פולשים כהגדרתם ע"י פקודת היערות.</p> <p>3. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p>	





חשמל	6.9
<p>בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
<p>1. מבנים בהם מתקיים עירוב שימושי מסחר ותעסוקה הסמוכים לבניינים ביעוד מגורים או מבני ציבור, יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים.</p> <p>2. פתרון הבינוי במבנים אלו יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.</p> <p>5. השימושים המסחריים יאושרו ע"י הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנודתיות וכד'). בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>6. בדופן התכנית כלפי השטחים הפתוחים והשצ"פים הגובלים תהא תאורה בעלת פיזור מוגבל כלפי הקרקע והשטח המפותח בלבד.</p> <p>7. אוורור מרתפים-מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.11
<p>1. א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>2. השטחים הציבוריים וכן שטחי הציבור המבונים בתא שטח 100, יירשמו על שם עיריית נתניה, בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזרה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>3. ביעוד מגורים מתאפשרים שימושים ציבוריים לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י</p>	

6.11

## חלוקה ו/ או רישום

27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

6.12

## איחוד וחלוקה

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.
3. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.

6.13

## בניה ירוקה

מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.

6.14

## מגבלות בניה לגובה

- א. מבנים מעל 90 מטר מעפ"ש יסומנו בסימון לילה לפי ת"י 5139.
- ב. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).

6.15

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- 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.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

## 7.2 מימוש התכנית