

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0413930

נת/401/נורדאו התחדשות עירונית

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

דברי הסבר לתכנית

רקע:

שכונת קריית נורדאו, שהוקמה בשנות החמישים, היא אחת מהשכונות הוותיקות והגדולות בנתניה. השכונה ממוקמת בדרום העיר וכיום נמצאת כ"א" ותיק בין שכונות חדשות המתפתחות סביבה. שטחה כ 1060 דונם, אוכלוסייתה הטרוגנית, כשליש ממנה הם עולי שנות התשעים מאתיופיה ומחבר העמים. בסוף שנת 2013 מנתה השכונה כ-19,500 תושבים והיא מכילה כ 5,655 יח"ד.

קריית נורדאו בנויה ממתחמים, כאשר לכל אחד מהמתחמים אופי ייחודי, אך כולם יחד יוצרים שכונה המתפקדת כיחידה עירונית עצמאית. מרבית מרקמי הבינוי בעלי תכנית גבוהה ובנייה טורית רציפה בגבהים שבין 3-4 קומות, בד"כ על עמודים. הבינוי המאוחר יותר מכיל טיפולוגית מבנים בודדים, בנייני H בגבהים שבין 7-8 קומות בעקר לאורך פנחס לבון ושד' בן גוריון ובשכונת נאות גולדה. בשכונה צפיפות דיור גבוהה ודירות שמרביתן נעות בין 60-80 מ"ר. השכונה כיום מכילה בתוכה את רוב השרותים הנדרשים לתושבים. מצבה הפיזי של השכונה ירוד ומוזנח. אוכלוסיית השכונה בעלת מאפיינים חברתיים-כלכליים נמוכים מעט בהשוואה לממוצע העירוני.

תכנית המתאר להתחדשות עירונית מגבשת תפיסה כוללת לכל השכונה תוך גיבוש שלד ראשי ודגש על המרחבים הציבוריים, מערכות תנועה לרכב, רגל ואופניים, שטחים פתוחים, פרוגרמה ועירוב שימושים, קשרים ורצף עירוני עם השכונות הגובלות. התכנית כוללת נספח עצוב עירוני המציג את החשיבה הכוללת.

עיקרה של התכנית בהתחדשות מרקמי הבינוי המחזקים את השלד השכונתי. מלבד תכנון וחיזוק של השטחים הציבוריים, התכנית מגדירה מתחמי "התערבות" ומציעה כלים שונים להתחדשות עירונית: פינוי-בינוי, עיבוי, בנייה חדשה. לכל מתחם מוצגים עקרונות תכנון לשיקום והתחדשות, בהתאם לשלד השכונתי, לחזון התכנית, מדיניות העירייה ושימוות כלכלית.

התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: תמהיל השימושים והזכויות המתאפשרות בתחומו, הנחיות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות, הקצאות לצרכי ציבור וכן הוראות נוספות הנוגעות לנושאים השונים בתכנית לרבות נושאי איכות סביבה, תחזוקה, תשתיות ועוד.

כמויות:

בשכונה כולה קיימות כיום 5,655 יח"ד, ותוספת 664 יח"ד מאושרות במתחם שאושר עפ"י עקרונות התכנית (תמ"ל 2001) סה"כ 6,319 יח"ד קיימות ומאושרות בשכונה. מתוכן, 1,530 יח"ד מיועדות להתחדשות במסגרת מתחמים לתכנון מפורט 264 יח"ד לעיבוי בהנחיות מיוחדות. - במתחמים לתכנון מפורט מוצעת תוספת של 4,684 יח"ד בנוסף ל-1,530 הקיימות. סה"כ יח"ד במתחמים יעמוד על 6,214. - ב-264 יח"ד המיועדות לעיבוי בהנחיות מיוחדות תתאפשר תוספת 231 יח"ד ל-465 יח"ד סה"כ - בנוסף מתאפשרת תוספת 365 יח"ד לשכונה להתחדשות במסגרת תמ"א 38 עפ"י חוק.

התכנית לקחה בחשבון את כל התוספות האפשריות, ונותנת להן מענה תשתיתי ופרוגרמטי - 5,280 יח"ד תוספת מקסימלית לשכונה

הבדיקה הפרוגרמטית והתשתיתית לקחה בחשבון אחוז מימוש של 70% והבדיקות נערכו לפי נתון זה - 70% מתוך 5,280 הם 3,696 יח"ד.

בתוספת 6,319 יח"ד הקיימות כיום, החישובים נערכו לשכונה בת 10,015 יח"ד.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	1.1	שם התכנית	שם התכנית
שם התכנית		שם התכנית	שם התכנית
מספר התכנית	408-0413930	מספר התכנית	מספר התכנית
שטח התכנית	1.2	שטח התכנית	שטח התכנית
שטח התכנית	945.877 דונם	שטח התכנית	שטח התכנית
סיווג התכנית	1.4	סיווג התכנית	סיווג התכנית
סיווג התכנית		סיווג התכנית	סיווג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
לפי סעיף בחוק	ל"ר	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186474
קואורדינאטה Y	687592

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נורדאו ממוקמת בדרום העיר נתניה. גבולותיה: מצפון שכונת אגמים ופארק שלולית החורף, מדרום שכונות עיר ימים ופולג. ממזרח כביש 2 וא.ת ספיר, ממערב שכונת האירוסים.
2 הכניסות העיקריות לשכונה הן מצפון דרך מחלף השלום ומדרום דרך צומת פולג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריית נורדאו, נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7928	לא מוסדר	חלק	2, 5-6, 9, 11-17, 19-27	10
7929	לא מוסדר	חלק	2-12, 19-33, 35-56	34
7959	לא מוסדר	חלק	2-23, 35-39, 41-76	32
7960	לא מוסדר	חלק	2-61	
8628	לא מוסדר	חלק		49, 72
8629	לא מוסדר	חלק		41
9216	לא מוסדר	חלק		16
7940	מוסדר	חלק		258, 260
7944	מוסדר	חלק	9-78, 80-104, 107-111, 131, 137-138	79
7945	מוסדר	חלק	18, 25-32	24, 33-36

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7948	מוסדר	חלק		42
7958	לא מוסדר	כל הגוש	2-96	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
02/01/2019	4896	8061		ללא שינוי	תמל/ 2001
26/08/1982		2844		כפיפות	נת/ 400 / 7
13/11/1994	614	4260		כפיפות	נת/ 401 / 1 / ב
08/08/1991	3330	3909		כפיפות	נת/ 401 / 10 / 2
20/06/1996	3643	4420		כפיפות	נת/ 401 / 10 / ז
18/11/1999		4823		כפיפות	נת/ מק/ 401 / 16 / ז
10/12/1998		4710		כפיפות	נת/ מק/ 401 / 26

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/05/2018	7903	7805	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408- 0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0162438
18/09/1963		1037		כפיפות	נת/ 401 / 1
21/12/1972		1882		כפיפות	נת/ 401 / 10
27/05/1976		2223		כפיפות	נת/ 401 / 13
23/12/1965		1248		כפיפות	נת/ 401 / 4
09/02/2000		4854		כפיפות	נת/ מיק/ 401 / 10 / ט
11/06/1992	3455	4014		כפיפות	נת/ במ/ 401 / 21
18/08/1994		4240		כפיפות	3 / 12 / 2

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אירית צרף נתניהו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירית צרף נתניהו		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבה	09: 18 29/07/2019	קובי אלון	28/07/2019	24		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח הידרולוגיה	09: 32 23/01/2020	רפי הלוי	01/07/2019	25		מנחה	ניקוז
לא	תשריט מים וביוב	10: 13 08/06/2020	ירון גלר	30/04/2017	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	תשריט מצב מאושר	13: 49 28/07/2019	אירית צרף נתניהו	03/07/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 48 20/01/2020	אירית צרף נתניהו	20/01/2020	1	1: 2500	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי מתחמים- חתכים והדמיות	15: 50 20/01/2020	אירית צרף נתניהו	20/01/2020	2	1: 1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח נופי	15: 53 20/01/2020	רז מטלון	20/01/2020	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15: 56 20/01/2020	ירון עברון	20/01/2020	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	10: 07 08/06/2020	ירון גלר	01/04/2018	31		רקע	תשתיות
לא	פרוגרמה למוסדות צבור ומתקני ספורט	15: 56 20/01/2020	רימלט עמליה	20/01/2020	18		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תחשיבים כלכליים שמאיים לפי מתחמי התחדשות	21: 52 20/01/2020	אלי כהן	20/01/2020	45		רקע	חוות דעת כלכלית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות להתחדשות עירונית		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moch.gov.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	שד ויצמן	4	09-8603495	09-8603127	miri@netanya.muni.il

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
פרופ' אדר'	עורך ראשי	אירית צרף נתניהו	32754	אירית צרף נתניהו אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	דרך הים	54	04-8381776	04-8380908	irit@irit-arch.com
	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה- מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911	03-9773976	kobi@adam-ma.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815	גלבוני מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	gellerm@017.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(2)		04-9909008		rafi.halevi@gmail.com
שמאי, כלכלן	שמאי	אלי כהן	400	מימד 21	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	eli@kfb.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רז מטלון	106577	שלף מטלון - אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	076-5404345		razmatalon@gmail.com
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	(3)	19 בי	08-9318184	08-9318338	yarone@ye-eng.co.il
	מודד	עירית פנקס	780	טריג	חורשים	(4)	131	073-2692222	073-2692200	trig@trig-geo.com
מתכנתת חברתית	יועץ	עמליה רימלט		ד"ר עמליה רימלט תכנון חברתי	רמת גן	ארנון	25	03-5719585	1533-5719585	amalya.r@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
----------------	-----	----	---------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(2) כתובת : ד.נ. משגב 2015500.

(3) כתובת : ת.ד.13644.

(4) כתובת : ת.ד. 131.

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
בנייה מרקמית	בנייה רצופת דופן לרחובות לפחות ב-70% מאורך החזית, מגוונת מבחינת גבהי הבניינים.
מספר קומות	מספר הקומות המקסימלי שניתן לבנות, לרבות קומות גג, קומות מסחר, קומות טכניות וקומות עמודים מלאות או חלקיות.
מתחם להתערבות	מתחם מוגדר לתכנון מפורט המסומן באות ובקו מקווקו, שבו נדרש אחד וחלוקה ותכנון כולל בהתאם להוראות הבנייה בפרקים 6,4,5
תכנית מפורטת	תכנית הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בנייה המתבססת על תכנית זו ותואמת את הוראותיה. בכפוף להוראות בסעיף 6.5

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 בשכונת קריית נורדאו בנתניה תוך הגדרת שלד שכונתי, שימושי קרקע, מתחמי התערבות לתכנון מפורט ומרחבים ציבוריים תוך שמירה על אופי השכונה וצביונה וחיבורה לשכונות הגובלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לכל ייעוד קרקע.
- הגדרת מתחמים המיועדים להתערבות.
- מתן תנאים והנחיות לתכניות מפורטות במתחמי התערבות המוגדרים להתחדשות עירונית.
- הגדלת מסי' יח"ד מ-6,319 (כולל תמ"ל 2001) ל-11,234 יח"ד + 210 יחידות מיוחדות.
- קביעת הוראות לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- שילוב בנייה מרקמית במתחמי ההתערבות.
- שינויים והגדרות במערכת הדרכים ותשתיות.
- קביעת פרוגרמה למוסדות צבור ולשטחים פתוחים.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה.
- קביעת הוראות בנושא תשתיות: נקוז, נגר עילי, מים וביוב.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח נופי וסביבתי.
- קביעת שלביות ביצוע תחבורתית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 108, 109A, 109B, 110A, 110B, 112A, ,103 - 101 112B, 113A, 113B, 114	מגורים ד'
530 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
620 ,612 ,602 ,342 - 337 ,335 - 318 ,316 - 300	שטח ציבורי פתוח
336	ככר עירונית
431 - 400	דרך מאושרת
438 - 436 ,434 - 432	דרך מוצעת
440 ,439	דרך משולבת
,628 ,627 ,621 ,616 ,615 ,613 ,610 ,608 ,606 ,455 ,454 ,452 ,451 ,449 - 441 ,317 633 - 630	שביל
450	חניון
,1064 ,1055 ,1053 ,1042 ,1039 ,1036 ,1034 - 1032 ,1015 ,1012 - 1003 ,1001 ,1000 ,1138 ,1136 ,1130 ,1128 ,1125 ,1123 ,1118 ,1113 ,1101 ,1092 ,1091 ,1079 ,1073 1209 - 1195 ,1193 ,1192 ,1184 ,1182 - 1180 ,1178 ,1174 - 1171 ,1162 ,1142 ,1139	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
111A, 111B	מגורים מסחר ותעסוקה
700	מסחר ומשרדים
533	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
301	שטח ציבורי פתוח	בלוק אתר קידוח
416	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
437	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
1015	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
111A	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מגבלות בניה
335 ,318	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
428 ,418 ,416 ,411 ,410 ,403 - 400 431 -	דרך מאושרת	גבול מתחם
438 - 436 ,434 - 432	דרך מוצעת	גבול מתחם
440 ,439	דרך משולבת	גבול מתחם

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1006, 1007, 1009, 1011, 1172, 1173, 1182
גבול מתחם	ככר עירונית	336
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	508, 509, 515 - 520, 528 - 530
גבול מתחם	מגורים ד'	101 - 103, 104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 108, 109A, 109B, 110A, 110B, 112A, 112B, 113A, 113B, 114
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	111A, 111B
גבול מתחם	מסחר ומשרדים	700
גבול מתחם	שביל	317, 446, 606, 610, 621, 630, 632, 633
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	305, 307, 308, 311, 315, 318, 321, 323, 325, 329 - 335, 338 - 342, 602, 612, 620
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	408, 420
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	312
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	401
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	518
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	109B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	324, 342
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1010, 1011, 1113
חזית מסחרית	דרך מאושרת	418
חזית מסחרית	דרך מוצעת	436
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	509
חזית מסחרית	מגורים ד'	101 - 103, 104A, 104B, 105A, 105B, 108
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	111A, 111B
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	700
חזית מסחרית	שביל	608, 632, 633
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	315
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	533
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	111A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	335
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	420, 419
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1003
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
תחום השפעה	דרך מאושרת	419, 415, 414, 411, 410, 408, 400 - 421
תחום השפעה	דרך משולבת	440
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001, 1003 - 1005, 1007, 1010, 1033, 1034, 1036, 1039
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	500 - 502, 505 - 508, 510, 511
תחום השפעה	מגורים די	110B, 113A
תחום השפעה	שביל	610
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	300, 301, 303, 312, 314, 320

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.02	38,016.77	דיוור מיוחד
18.33	173,316.5	דרך מאושרת
3.60	34,056.8	דרך מוצעת
0.40	3,803.81	דרך משולבת
0.50	4,754.62	חניה בשטח ציבורי פתוח
2.19	20,686.8	חניה פרטית
12.11	114,507.7	מבנים ומוסדות ציבור
1.06	10,030.7	מגורים
0.59	5,617.02	מגורים 2 קומות
19.82	187,455.63	מגורים 3-4 קומות
0.64	6,036.5	מגורים א'
2.26	21,412.24	מגורים א1
0.09	829.99	מגורים ב
1.13	10,680.58	מגורים ג מיוחד
2.20	20,786.9	מגורים ומסחר

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.76	54,472.77	מגורים קומה אחת
13.22	125,074.14	מגורים רב קומות
0.31	2,939.9	מסחר
0.96	9,102.42	שביל
0.06	595.57	שטח פרטי פתוח
10.75	101,634.16	שטח ציבורי פתוח
100	945,811.52	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.55	203,848.34	דרך מאושרת
0.68	6,463.92	דרך מוצעת
0.32	3,010.02	דרך משולבת
0.08	771.35	חניון
37.70	356,621.44	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.11	1,050.55	ככר עירונית
13.16	124,474.43	מבנים ומוסדות ציבור
12.84	121,445.67	מגורים ד'
0.60	5,718.57	מגורים מסחר ותעסוקה
0.73	6,930.91	מסחר ומשרדים
0.62	5,886.41	שביל
11.32	107,108.19	שטח ציבורי פתוח
0.27	2,550.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	945,880.39	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר בקומת הקרקע במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית 3. שטחים מבונים לצרכי ציבור לטובת חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבנייה למגורים תהיה בניה מרקמית כהגדרתה בתכנית זו וכמפורט : לא יותרו מתחמים עם מבנים רבי קומות בלבד. בכל המתחמים ישולבו מבנים במגוון גבהים וטיפולוגיות, בהתאם להנחיות המופיעות בנספח החתכים והדמיות לתכנית הבינוי. גובה קומות עפ"י מתחמים : 1.1. במתחם A תא שטח 106 גובה המבנים ינוע בין 4-30 קומות. חזית מסחר ומשרדים תפנה לרחוב פנחס לבון עם מגדלים בנסיגה. 1.2. במתחם B תאי שטח 105A-B גובה המבנים ינוע בין 4-30 קומות. חזית מסחר ומשרדים תפנה לרחוב פנחס לבון עם מגדלים בנסיגה. 1.3. במתחם C תא שטח 101- גובה המבנים ינוע בין 4-18 קומות. 1.4. במתחם E תא שטח 102- גובה המבנים ינוע בין 8-26 קומות. 1.5. במתחם F תא שטח 103- גובה המבנים ינוע בין 4-18 קומות. 1.6. במתחם G תאי שטח 112A-B, גובה המבנים ינוע בין 4-26 קומות. בקו בניין אפס לשצ"פ תופנה חזית בגובה שלא יעלה על 4 קומות וישולבו בה שימושים ציבוריים. בניינים רבי קומות ישמרו על קו בניין מינימלי של 4 מ'. 1.7. במתחם H תא שטח 111- גובה המבנים ינוע בין 5-26 קומות. 1.8. במתחם I תאי שטח 104 A-B גובה המבנים ינוע בין 8-36 קומות. 1.9. במתחם K תאי שטח 113A-B גובה המבנים ינוע בין 5-30 קומות. 1.10. במתחם L תאי שטח 110A-B גובה המבנים ינוע בין 4-25 קומות 1.11. במתחם M תאי שטח 109 A-B גובה המבנים ינוע בין 4-18 קומות 1.12. במתחם N תא שטח 108 גובה המבנים ינוע בין 4-18 קומות. 1.13. במתחם O תא שטח 107 גובה המבנים ינוע בין 18-24 קומות. 2. תמהיל הדירות יכיל 80% מהדירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ו 20% דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר 3. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורות העירונית. גודל מרבי לדירות התמורה : לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + 12 מ"ר למרפסות ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ- 60 מ"ר (גם אם תוספת של 12 מ"ר יוצרת דירות קטנות יותר). 3. הפרדה בין שימושים : בכל מבנה בו שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות. כניסות למגורים יהיו נפרדות

<p style="text-align: center;">מגורים ד'</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p>מהכניסות למסחר ו/או מבני צבור.</p> <p>4. בחזית לכוון רחוב פנחס לבון תותר בליטה של עד 2 מ' למרפסות מקו בנין קדמי.</p> <p>5. בכל תא שטח תותר תכסית מקסימלית של 85% למרתפים, ובלבד שיתוכננו לפחות 15% משטחי המגרש כמחלחלים. יש לתכננם ככל הניתן באופן רציף ומרוכז. שיפועי המגרש ינתבו הנגר העילי אליהם.</p> <p>6. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.</p> <p>7. וכל ההוראות כמפורט בסעיף 6.3</p>	
<p style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>1. כל החניות יהיו במרתפים תת קרקעיים. לא יותרו חניות עיליות.</p> <p>2. לא תתאפשרנה כניסות לחניות מרחוב פנחס לבון.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.2.1</p>
<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. שטחים מבונים לצרכי ציבור לטובת תרבות, קהילה פנאי.</p> <p>4. תעסוקה- תעשייה עתירת ידע לא מזהמת, משרדים, מרפאות</p> <p>5. תחנת סקייטרן</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומות הקרקע יקבעו שטחים ציבוריים עירוניים. המבנים יפנה חזית פעילה לכיכר העירונית בתא שטח 336. לא יותרו שימושים המחייבים גדרות או סגירה של חזיתות המבנים.</p> <p>2. ככל שיהיו מגורים במבנים בקומות הראשונות יקבעו שטחים למסחר, שטחים ציבוריים ותעסוקה.</p> <p>3. ככל הניתן תחנת הסקייטרן תשולב בתוך המבנים המוצעים, ולא תהווה מבנה נפרד.</p> <p>4. ניתן לנייד שטחי מסחר לתעסוקה בלבד ובתנאי שתישמר חזית מסחרית.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>5. שטחים תפעוליים של המסחר יהיו בתת הקרקע.</p> <p>6. הפרדה בין שימושים : בכל מבנה בו שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות. כניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות למסחר ו/או מבני צבור.</p> <p>7. קומות הקרקע הגובלות בככר העירונית, יהיו בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו בנין קדמי לצורך קרוי.</p> <p>8. וכל ההוראות כמפורט בסעיף 6.3</p>	
<p align="center">מסחר ומשרדים</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>תא שטח 700 :</p> <p>1. מסחר, משרדים, קליניקות, שרותי תרבות ופנאי.</p> <p>2. שימושים בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת לבניין) : מסחר לסוגיו, מבואות כניסה וכיוצ"ב.</p> <p>3. חנייה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדר טרפו ימוקמו מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>4. לא יותרו שימושים שמהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור למטרדי ריחות, רעש וכיוב'.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר הרחבת המבנה הקיים או הריסתו ובנייה מחדש.</p> <p>2. חזית מסחרית שקופה תופנה לרח' פנחס לבון. לא יותרו שימושים המפנים חזיתות אטומות לרחוב כגון בנקים, קופ"ח וכד'.</p> <p>3. תישמר רחבה עירונית פתוחה לרווחת הציבור על פינת הרחובות פנחס לבון וש"י עגנון.</p> <p>5. החזית המסחרית תלווה בקירווי בעומק 3מ' לפחות.</p> <p>6. ברחבה העירונית יבוצע גינון ויינטעו עצי צל.</p> <p>7. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (ללא תכנית מפורטת) עפ"י תכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית זו.</p>	
<p align="center">זרכים וחניות</p> <p>ב</p> <p>במקרה של הריסה ובנייה מחדש :</p> <p>1. לא יותרו מקומות חניה בחזית פנחס לבון.</p> <p>2. החניה תהיה ברובה בתת הקרקע. יותרו עד 10% חניות עליות מסה"כ החניות הדרושות.</p> <p>3. כניסה לחניון תת קרקעי תהיה מכיוון רח' ש"י עגנון ולא מרח' פנחס לבון.</p>	

<p style="text-align: center;">מסחר ומשרדים</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p>1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית. 2. מסחר 3. שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו. 4. ערוב שימושים בכל חלקה יקבע עפ"י מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור שיעודכן מעת לעת. 5. אין בתכנית זו לבטל תכליות ושימושים ו/או להפחית זכויות שנקבעו בתכניות תקפות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש. 2. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות אשר יהוו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר הבניה. 3. ככל שיידרש ביתן שמירה יתוכנן כחלק מהמבנה או הגדר. 4. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע. 5. יותר שימוש משני למסחר המשרת את היעוד העיקרי במגרש כמפורט בסעיף 5 להוראות. תנאי למימוש שטחי המסחר הנלווים יהיה מימוש כלל זכויות הבניה עבור השימושים הציבוריים העיקריים. 6. תותר הקמת מצללה וסככה עד לגבולות המגרש. יותר להוסיף 20% שטחים מסחריים מעבר לשטחי הבניה המוצעים 7. לתאי שטח 503, 504: א. יותר שימושים נוספים של דירות להשכרה ודיור מוגן, בשילוב עם שימושים ציבוריים נוספים עד 90 יח"ד להשכרה 120 יח"ד בדיור מוגן ג. הקומות התחתונות של המבנים יוקצו לשימושים כגון גני ילדים, טיפת חלב, מרפאות, בית כנסת וכד' בהתאם להנחיית נספח הפרוגרמה לתכנית זו. 8. בתא שטח 102: יותר שימושים הפתוחים לקהל הרחב ואינם מחייבים גדרות כגון ספרייה, מתנ"ס, מרכז יום לקשיש, טיפת חלב, תחנה לבריאות המשפחה, וכד'. לא יותרו גני ילדים, מעונות יום או כל שימוש אחר שמחייב גידור ותיחום.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>9. בתאי שטח 500-502 שבתחום רדיוס מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה-1995).</p>	
<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור 2. משטחי גינון, צמחיה וחורשות 3. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות ציבוריות, סככות צל, פינות ישיבה. 4. מגרשים ומתקנים פתוחים למשחק וספורט 5. מעבר תת קרקעי לתשתיות 6. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית. 7. מסחר 8. שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתאי שטח אלה מצויים היום מקבץ מבני ציבור ושימושים פתוחים שאינם מנצלים את השטח באופן אופטימלי. יש לבצע את התחדשות שטחי הציבור תוך ראייה כוללת של כל תא השטח, ולהגדיר שלביות כך שיתאפשר לנצל את השטח באופן מיטבי.</p> <p>2. יש לבצע את ההתחדשות בהתאם לנספח הפרוגרמה למוסדות ציבור של תכנית זו ולפי צרכי העירייה בעת ההתחדשות.</p> <p>3. בסמוך לשטחים הפתוחים ושימושי הציבור קיימים מבנים מסחריים בתאי שטח 1196, 1197. בהתחדשות תאי השטח הציבוריים מומלץ לכלול גם את השטחים המסחריים ולשלב את המסחר במבני הציבור.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>שצ"פ - שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מיקום השטח המיועד לבינוי לא יפגע ברצף השטח הפתוח וימוקם ככל שניתן בקצה הגן.</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>2. ככל שהבקשה כוללת בינוי לשימוש עבור בית קפה, מזנונים, מסעדה, חניון תת קרקעי - הבקשה תובא לדיון בפני הועדה המקומית.</p> <p>3. הבקשה תובא על רקע תכנית בינוי ופיתוח של כל שטח השצ"פ .</p> <p>4. הועדה תבחן את המיקום המיועד לבניה תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח, תוודא קיום פתרונות נגישות וחניה מספקים בקרבת המקום ותבחן שאין שימושים דומים בקרבת הפארק (במרחק הקטן מ- 300 מ').</p> <p>5. בשדרות דוד פוקס (תא שטח 310) תותר הקמת ביתנים מסחריים המשרתים את הפעילות בגן כגון בית קפה בשטח מקסימלי של 80 מ"ר.</p> <p>6. בשדרות דוד פוקס- תא שטח 310 תותר הקמת ביתן מסחרי התומך בשימוש הפנאי בשדרה- בית קפה או שימוש דומה. שטח העד 80 מ"ר עיקרי.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. ההוראות להלן מתייחסות לכל המופיע ביעוד שצ"פ, בהתאם למוגדר בתכנית זו בסעיף הגדרות למעט שצפים כמפורט בסעיף 6.9 ובכלל זה תחום הסביבה החופית.</p> <p>2. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ וגודלם עד 2 דונם : גינון ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונופש, מגרשי משחקים לילדים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות, גידור, תאורה, מתקנים למי שתייה, מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים, תשתיות קוויות ת"ק</p> <p>3. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם 5-2 דונם : תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 : מחסן לתחזוקת השצ"פ עד 6 מ"ר.</p> <p>מתקנים הנדסיים -ח. טרנספורמציה תת קרקעיים, מאגרי מים תת קרקעיים, תשתיות קוויות תת קרקעיים.</p> <p>יותר מתקנים טכניים או הנדסיים מעל הקרקע בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ במקרים חריגים ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולאחר שיוכח בפני הועדה המקומית כי לא ניתן, או לא סביר לבנות מבנים או מתקנים אלו בתת הקרקע .</p> <p>קו בניין קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ 4 מ' מגבולות המגרש.</p>	<p>ב</p>

ובכפוף לסעיף ג.4.1.2.

4. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם מעל 5 דונם: תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 וב-3. תותר בניה בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ עבור: שרותים ציבוריים, מחסן/נים לתחזוקת השצ"פ, מתקני ספורט מגודרים. אמפיתאטרון. זכות מעבר לרכב חרום ותפעול, תותר הקמת מבנים פריקים זמניים להופעות, לירידים ותערוכות, ושירותים נוספים לשימוש ציבור המבקרים כגון: שירותים ציבוריים פריקים בכפוף לאישור מהנדס העיר.

5. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם מעל 8 דונם: תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 וב-3 וב-4. תותר בניה בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ עבור: מדרגות ומעלית לחניה, ביתן לשומר לתפעול החניון. מזנונים, בתי קפה, מסעדות בשטח מרבי של עד 100 מ"ר שטח עיקרי ועד 50 מ"ר שטח שרות ובגובה מבנה/מבנים שלא יעלה על 6 מ'. קווי הבניין קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ-4 מ'. יתר קווי הבניין לא יפחתו מ-4 מ' מגבולות המגרש. השרותים הציבוריים יוצמדו לשטח המיועד למסחר.

6. חניה וחניונים:

א. בשצפים שגודלם פחות מ-2 דונם לא תתאפשר חניה בתחום השצ"פ במגרשים ביעוד שצ"פ תותר חניה כמפורט להלן ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

ב. במגרשים ביעוד שצ"פ שגודלם 2-5 דונם:

תותר חניה עילית ומפוצי חניה עד 5% משטח השצ"פ, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.

ג. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחו מעל 5 דונם:

יוקצה שטח לחניות עליות עד 10% משטח המגרש, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.

ד. במגרשים ששטחם החל מ-8 דונם:

יוקצה שטח לחניות עליות עד 10% משטח המגרש, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.

יותר חניון תת קרקעי בתכסית של עד 30% משטח השצ"פ עד 5 קומות חניה ת"ק, בהתאם להוראות סעיף 6.7 (5).

חניון תת קרקעי ישמש גם כמקלט לשעת חרום, 80% מגג המרתף יהיה נמוך ב-1.5 מ' ממפלס פני הקרקע, עומק הכיסוי יאפשר שתילת צמחיה ונטיעת עצים בוגרים. גג החניון ישתלב בשצ"פ ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח.

7. הצללות:

יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0". הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה, בתאום עם אגף תכנון ועיצוב עיר, ובאישור הועדה המקומית. שטח הקירוי לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: right;">ב</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p> <p>1. תכניות פיתוח לשצ"פים יוכנו בהתאם להגדרות ולהנחיות בנספח הנוף ויכללו תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי בגבולות המגרש.</p> <p>2. צומח טבעי יישמר ויטופח.</p> <p>3. בתא שטח 326 (בררכת המים) פיתוח ייעשה באישור משרד הבריאות.</p> <p>4. השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויתפקדו כשטחים להשהייה והחדרה של מי נגר באירועי סופות גשם נדירות. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם, השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, יתוכננו, במידת האפשר, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: right;">תשתיות</p> <p>1. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחם מעל 2 דונם :</p> <p>א. יותר להקים מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב-3 בכפוף באישור אגף התשתית ואגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. המתקנים ההנדסיים ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן, הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים העלולים לגרום לזיהום אויר או כל מפגע סביבתי אחר באישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. קו בניין למתקנים הנדסיים שימוקמו מעל הקרקע קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ' 4 מ' מגבולות המגרש</p> <p>ה. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה יש לשמור על מרחק של 6 מ' מחדר טרפו לכל הכיוונים לרבות מעל ובתת הקרקע.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>
<p style="text-align: center;">דרך משולבת</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.7.1</p>
<p>באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך משולבת בהוראות בחוק התכנון והבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.7.2</p>
<p style="text-align: center;">חניון</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.8.1</p>

4.8	חניון
	חנייה, מתקנים הנדסיים המשמשים להפעלת החנייה, רהוט רחוב, גינון
4.8.2	הוראות
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	1. מעבר הולכי רגל 2. מעבר תשתיות 3. גינון, רהוט רחוב, תאורה וקווי תשתית.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תאושר בנייה כלשהי על השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על תת קרקעיות 2. אפיון שטח מגוון ומתקני רחוב: ינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר. הרצוף יהא בגוון בהיר ויאפשר הטיית מי הנגר להשקיית צמחיית הרחוב.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות חוק התכנון והבניה.
4.10.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בנייה או שמוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חנייה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אפנים ונטיעות. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה
4.11.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בנייה או שמוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי

<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.11</p>
<p>תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חנייה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אפניים ונטיעות.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p>	
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p>1. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הצבור. 2. שטחים מרוצפים, מגוננים, שבילי הולכי רגל, רהוט רחוב, פינות ישיבה, שילוט מסחרי.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.12.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. יותר מעבר כלי רכב חרום ותחזוקה. 2. ריצוף בחיפוי המאפשר חילחול.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p align="center">4.13</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.13.1</p>
<p align="center">זכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.13.2</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי									
(1) 5	4	4	4	30	59	365	65	16425	33945	6219	מתחם A	106	מגורים	מגורים ד'
								225	1500	6219	מתחם A	106	תעסוקה	מגורים ד'
								225	1500	6219	מתחם A	106	מסחר	מגורים ד'
4	4	4	4	30	58		65			14163	מתחם B	105A	מגורים	מגורים ד'
4	3	3	3	30	58		65			4535	מתחם B	105B	מגורים	מגורים ד'
				30	58	1155	65	51975	107415	18698	מתחם B	105A, 105B	<סך הכל>	מגורים ד'
								1200	8000	18698	מתחם B		מסחר	מגורים ד'
(2) 4	4	3	3	18	48	120	65	5400	11160	2513	מתחם C	101	מגורים	מגורים ד'
								150	1000	2513	מתחם C		מסחר	מגורים ד'
5	4	3	5	26	41	384	65	17280	35600	10714	מתחם E	102	מגורים	מגורים ד'
								225	1500	10714	מתחם E	102	מסחר	מגורים ד'
								150	1000	10714	מתחם E	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								17655	38100		מתחם E		<סך הכל>	מגורים ד'
5	4	4	4	18	37	216	65	9720	20088	6073	מתחם F	103	מגורים	מגורים ד'
								120	800	6073	מתחם F	103	מסחר	מגורים ד'
(3) 0	4	4	4							3957	מתחם G	112A	מגורים	מגורים ד'
3	3	3	3							1053	מתחם G	112B	מגורים	מגורים ד'
				26	67	335	70	15075	31155	5010	מתחם G	112A, 112B	מגורים	מגורים ד'
5	5	5	5	26	55	288	65	12960	26784	5453	מתחם H	114	מגורים	מגורים ד'
										7075	מתחם I	104A	מגורים	מגורים ד'
										3849	מתחם I	104B	מגורים	מגורים ד'
4	4	5	4	36	51	553	65	24885	51210	10924	מתחם I		<סך הכל>	מגורים ד'
								150	1000		מתחם I		מסחר	מגורים ד'
				18	40	160	65	5600	16000	4006	מתחם J	111A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	0	5					450	1500	1711	מתחם J	111B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
								220	550	1711	מתחם J	111B	תחבורה	מגורים מסחר ותעסוקה
							65	1400	4000	5717	מתחם J	111A, 111B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי									
							65	300	2000	5717	מתחם J	111A, 111B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										2794	מתחם K	113A	מגורים	מגורים ד'
										2854	מתחם K	113B	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4	28	69	384	65	17280	35712	5648	מתחם K	113A, 113B	<סך הכל>	מגורים ד'
								75	500	5648	מתחם K		מסחר	מגורים ד'
4	4	4	4	25	45		65			6086	מתחם L	110A	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4	25	45		65			7641	מתחם L	110B	מגורים	מגורים ד'
					45	608	65	27360	56544	13700	מתחם L	110A, 110B	<סך הכל>	מגורים ד'
										13337	מתחם M	109A	מגורים	מגורים ד'
										4612	מתחם M	109B	מגורים	מגורים ד'
										2117	מתחם M	109C	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4	24	40	800	65	36000	74400	20066	מתחם M		<סך הכל>	מגורים ד'
4	4	4	4	18	43	512	65	23040	47450	11991	מתחם N	108	מגורים	מגורים ד'
								120	800		מתחם N		מסחר	מגורים ד'
4	4	4	4	25	70	320	65	14400	29760	4499	מתחם O	107	מגורים	מגורים ד'
3	4	3	3	18	49	92	65	4140	8556	1921	מתחם P	114	מגורים	מגורים ד'
								150	1000	1921	מתחם P	114	מסחר	מגורים ד'
										508		432	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										478		433	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										3364		436	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										802		437	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										199		438		דרך מוצעת
				5			60	1327	6633	2650		500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1278	6388	2555		501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1290	6450	2580		502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				20		(4) 120	60	1350	8900	1935		503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי									
				18		90 (5)	60	1200	7300	1271		504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	4379	26271	8757		505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				8			60	13230	79377	26459		506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	6050	36297	12099		507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1511	7553	3021		508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	612	3060	1224		509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	505	2523	1009		510	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	498	2490	996		511	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1201	6005	2402		512	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	715	3575	1430		513	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	7753	46515	15505		514	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	3291	19746	6582		515	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	972	4858	1943		516	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי									
				5			60	1201	6005	2402		517	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	812	4058	1623		518	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	945	4723	1889		519	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1272	6360	2544		520	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	250	1250	500		521	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	4716	28296	9432		522	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	623	3113	1245		523	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	631	3155	1262		524	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	636	3178	1271		525	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	851	4255	1644		526	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	380	1900	735		527	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1013	5063	2748		533	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות			צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת						
							שורות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
				5			60	2722	16335	5445		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	539	2697	1079		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	479	2395	958		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							65	7750	23500	5717		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				8			40	4158	15246	6930	מתחם D	מסחר	מסחר ומשרדים

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:

- מספר קומות: מספר הקומות המקסימלי שניתן לבנות מעל מפלס הקרקע, לרבות קומות גג, קומות מסחר, קומות טכניות וקומות עמודים מלאות או חלקיות.
- מרפסות: תותר הוספת מרפסת עד 12 מ"ר לדירה, שאינם כלולים במניין הזכויות בטבלה.
- בתכנית מפורטת תתאפשר תוספת שטחים לצרכי ציבור מעבר למפורט בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- קו בניין 5 לחזית בגובה עד 4 קומות. בניה גבוהה מ 4 קומות בקו בניין 10.
- בקומת הקרקע ישמר קו בניין של 4מ', קומה 2 ומעלה יותר קו בניין 0.
- קו בניין 0 לחזית עד 4 קומות, קו בניין 4 לבנייה מעל 4 קומות..
- במגרש תותר בניית דיור מוגן בן 120 יח"ד.
- במגרש יותר לבנות דיור מיוחד להשכרה עד 90 יח"ד.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
1. בינוי ופיתוח ייעשה בהתאם להנחיות המרחביות.	
6.2	סביבה ונוף
<p>הוראות לתכנון מפורט במתחמים :</p> <ol style="list-style-type: none">1. בשטחים אלה יותרו עבודות פיתוח נופי לטובת תושבי המתחם והבאים בתחומו, לרבות קירות תמך, גינון, נטיעות, פרגולות, ריהוט גן, הקמת שבילים להלכי רגל, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, וכיוצא בזה.2. חניון תת קרקעי -<ol style="list-style-type: none">א. בגבול החניון התת קרקעי יש לאפשר שטחים רציפים גדולים, ככל הניתן עבור נטיעות עצים על גבי קרקע טבעית ועבור החדרת מי נגר. ישמרו 15% חלחול טבעי אפקטיביב. על גג החניון יש להותיר עומק של לפחות 1.0 מ' עבור מצע גידול לצמחייה.ג. באזורי העצים יש לאפשר בית גידול לשורשים של כ-3.5 מ"ק.ד. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ. העץ יהיה בכיר(מס. 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות) מגרשי חניה עיליים, במקרה שיאושרו, יהיו מגוננים. עץ לכל 4 חניותה. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.	
6.3	מסחר
<p>במגרשים בהם יותרו שימושים מסחריים, לרבות מגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שטחי מסחר בקומת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף 5- זכויות והוראות בניה.</p> <ol style="list-style-type: none">1. חזית מסחרית תופנה לרחובות הראשיים ולשצ"פים בהתאם למיקום הסימון בתשריט.2. בכל מבנה בו שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות חדרי מדרגות, מעליות, פינוי אשפה חניות וכניסות3. מסחר יותר בשתי הקומות התחתונות של הבניין בלבד אלא אם צויין אחרת. לאורך החזית המסחרית יהיה קירווי בעומק 3 מ' לפחות. בשטח המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. הקירווי יוכל לבלוט מעבר לקו בניין קדמי עד לגבול המגרש.4. בתכניות המשלבות מסחר בקומות הנמוכות בצד/מתחת למבנה מגורים/משרדים.<ol style="list-style-type: none">א. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה : במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.ב. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.ג. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.5. ביטול חזית מסחרית תהא סטייה ניכרת מתכנית6. במתחמים B ו A (תאי שטח 106, 105B, 105A) תתאפשר בניית שימושים מעורבים של	

6.3	מסחר
	מסחר, תעסוקה ומשרדים. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתשריט. יתר הזכויות ינוצלו לתעסוקה ומשרדים בקומות 2-3.
6.4	חניה
	<p>1. תקן החנייה למגורים יהיה תקן מופחת לפי מפתח של 1 חניה לדירה למעט ברדיוס של 250 מ' מתחנות המתע"ן באזורים אלו הדרישה לחניה למגורים תהיה על פי התקן התקף שיהיה תקן מקסימום, והוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה עם מספר מקומות חניה קטן יותר.</p> <p>2. עבור פרויקט של תוספת בניה מכוח תמ"א 38 :</p> <p>א. הסדרת מקומות חניה לדירות החדשות עפ"י תקן מופחת של 1 חניה לדירה (כולל עבור דירות קיימות)</p> <p>ב. בכל מקרה בו מופיעים מקומות חניה קיימים בהיתר, לדירות הקיימות יישמרו מקומות חניה אלו במסגרת הפרויקט המוצע. במידה ומקומות אילו נגרעים או נפגעים כתוצאה מהפרויקט יציג המבקש מקומות חניה תחתם בתחום המגרש המדובר.</p> <p>3. בהריסה ובנייה מחדש יש לספק את החניות במרתף חניות תת קרקעי. לא יותרו חניות עיליות.</p> <p>4. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי התנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור לעיל, תהיה רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר או להתנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983.5.</p> <p>5. החניה בתת הקרקע תכלול חניה תפעולית ואצירת אשפה במגורים, מסחר ושימושים מעורבים</p>
6.5	תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם
	<p>לכל מתחם המסומן בתשריט תוכן תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תכנית זו. לא תותר הכנת תכנית לחלק ממתחם</p> <p>1. תכנית מפורטת תכלול הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים או מגרשים גובלים, שמירה על רצף דרכים, שבילים, שבילי אופניים ותשתיות, הוראות למרחבים ציבוריים ורצף דפנות לרחובות. ובכלל זה התייחסות לעצוב של חזיתות הרחובות, השתלבות בסביבה, נפחי הבנייה, התייחסות למוקדים שכונתיים ועירוניים, שילוב מרחב להולכי רגל ורוכבי אופניים, רהוט רחוב, הצללות, וכד'.</p> <p>2. זכויות הבנייה מוגדרות לכל מתחם באופן כולל.</p> <p>3. כל תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו תיתן מענה פרוגרמטי ע"ב נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו ועפ"י דרישת הרשות.</p> <p>4. כל תכנית מפורטת תכלול שלביות ביצוע להבטחת בניית שטחי ציבור, פיתוח דרכים, וכיו"ב בתוך המתחם.</p> <p>5. התכניות המפורטות יתייחסו להנחיות המרחביות של עיריית נתניה.</p> <p>6. בכל מתחם יוקצו דירות קטנות ששטחן העיקרי עד 63 מ"ר מכלל סך יחידות הדיור במתחם. תמהיל הדירות יקבע בתכנית מפורטת</p> <p>7. התכנית תקבע הנחיות לאיחוד וחלוקה</p> <p>8. התכנית תקבע הוראות בדבר רישום שטחים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>9. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לצמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר ואבק בזמן ביצוע עבודות</p>

פיתוח ובינוי.

10. בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבנייה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם למדיניות, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
11. תכנית מפורטת הכוללת בניינים גבוהים מעל 15 קומות, תלווה בבחינת הצללה שתוכן לפי הנחיות מוסד התכנון ותציג הערכה לשעות השמש, מצב קיים (מאושר) מול מצב מוצע. התכנית תכלול בחינת השפעת רוחות שבה תיבחן עוצמת הבעיה ויוצעו הפתרונות להגנה מפני רוחות בלתי רצויות (אי נוחות להלכי רגל), ברחובות ובשטחים הפתוחים, בתחום התכנית ובסביבתה. ויבדק ע"י היחידה הסביבתית
12. תכנית מפורטת תציג תכנון תאורת חוצות שתספק תאורה טובה, בצד בטיחות ותחושת בטחון לתושבים תוך דגש על חסכון באנרגיה ומניעת זיהום אור במרחב העירוני.
13. תכנית מפורטת הכוללת שימושי קרקע שהם בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום אוויר וריחות ו/או רעש, ו/או זיהום קרקע, אוויר ומים יכללו מסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ככל שנדרש
14. תכנית מפורטת תקבע תנאים למתן היתרי בנייה שיבטיחו שעבודות הפיתוח והבנייה יעמדו בתקנות למניעת מפגעי רעש.

15. תכנית מפורטת שבתחומה נמצאים אתרים חשובים בזיהום קרקע ו/או מי תהום :
 - א. תלווה בסקר היסטורי מפורט phase 1 בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיגדיר את רמת הסיכון להמצאות קרקעות מזוהמות וגזי קרקע.
 - ב. הסקר ההיסטורי יוגש כנספח לתכנית או כחלק ממסמך סביבתי שנלווה לתכנית.
 - ג. בתכנית יקבעו דרישות מקדימות, בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, להוצאת היתרי חפירה ודיפון ו/או היתרי בנייה. הדרישות יתייחסו לביצוע סקרי קרקע, גזי קרקע ומי תהום, בחינת יעד סילוק מי השפלה מזוהמים וכד'.

16. תכנית מפורטת שנמצאת באזור סיכון להמצאות גזי קרקע תכלול :
 - א. הנחיות לעריכת סקר גזי קרקע בשלב היתר הבניה.
 - ב. היתר הבניה יפרט את פתרונות המיגון והאיטום הפסיביים כנגד חדירת גזי קרקע למבנים ואת האמצעים האקטיביים כגון, מערכות אוורור.
 - ג. בהיתר הבנייה יקבעו הוראות לבדיקות תקופתיות של גזי קרקע במבנים.
 - ד. באזור בו נמצאו גזי קרקע והוגדר הצורך למגן מבנים, לא יותרו שימושים רגישים במרתפים, שימושים הכרוכים בשהייה ממושכת וחשיפה של אוכלוסייה, אלא אם התקבל לכך אישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

17. תכנית מפורטת שבתחומה קידוחי מים ותחומי רדיוס מגן מקידוחי מי שתייה תכלול הוראות לעמידה במגבלות למניעת פגיעה וזיהום מקורות מי התהום, לפי כל דין ובאישור משרד הבריאות

פסולת ומיחזור :

18. בתכנית מפורטת ייקבעו הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ובכלל זה :
 - א. מיכלי אצירת פסולת יתוכננו כחלק מהמבנה.
 - ב. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למספר זרמים בהתאם להנחיית

<p align="center">תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>הרשות המקומית. ג. תכנית הבינוי תכלול פריסת מרכזים שכונתיים להפרדה ומחזור, בהתאם להנחיות הרשות. 19. תכנית מפורטת שבה נוצרים עודפי עפר תכלול בחינה של פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך מתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו. הבחינה תתייחס לדרכי היישום במקום או להטמנה באתרים מורשים.</p>	
<p align="center">גמישות לתכנית</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>בתחום המתחמים המסומנים לתכנית מפורטת : 1. גמישות בשטחי ציבור : במידה ונמצא כי נדרשים שטחי ציבור נוספים ניתן יהיה לבקשם במסגרת התכנית המפורטת 2. ככל שתידרש בניה בשטחי ציבור ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשב"צים קיימים עפ"י תכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית זו לרבות פיתוח שב"צים גם אם לא הוכנה תכנית מפורטת לכל המתחם כאמור בסעיף 6.5 עפ"י דרישת רשות. 3. ניתן יהיה לשנות מיקומם של שטחי הציבור ובתנאי שגודלם ושטחי הבניה יתנו מענה לדרישות הפרוגרמטיות.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>רדיוס חומ"ס : בתחום רדיוס מפעל טמפו- ברדיוס הפרדה למצב קיים, ימשיכו לחול כל התכניות המפורטות שבתוקף. ברדיוס הפרדה למצב מתוכנן, לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי (כהגדרתו בחוזר מנכ"ל בנושא מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים) החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור הסיכון קיים, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור הסיכון. זיהום קרקע : בתכנית מפורטת החלה באזורים החשודים בזיהום קרקע או המכילים שימושים העלולים לגרום לזיהום קרקע או מי תהום תמנע ככל האפשר החדרת נגר עילי למי התהום.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט (או שפרטיהם מפורטים להלן) 40421/0 "קרית נורדאו (צפון)" י"פ : 5911 עמ' 2162 מיום : 02/02/2009 ; 26483/0 "קרית נורדאו (דרום)" י"פ : 4750 עמ' 3094 מיום : 10/05/1999 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	

6.8	עתיקות
	<p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.</p>
6.9	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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>2. תחנות השאה:</p> <p>א. מקום תחנות השאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ב. בתכנון לאשור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים בתאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p>
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>עצים קיימים:</p> <p>בתכנית מפורטת התכנון יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט. התכנית תעמוד בהנחיות הקבועות בחוק</p>
6.11	ניהול מי נגר
	<p>התכנית חלה באזור רגישות א' ע"פי תמ"א 4/34. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים.</p>
6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות תעופה</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>אזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. תנאי למתן היתר לתוספת בניה או הקמת מבנה חדש על פי האמור בתכנית זו, יהיה הצגת פתרון חנייה באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. במגרשים בהם ישנה הפקעה לצורך הרחבת הדרך- תאי שטח 102, 103, 105A, 104A-B, 109A-B, 111 תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע ההפקעה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הינו אישור אגף איכות סביבה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הינו אישור רת"א, אישור משרד הבטחון, וכל אישור אחר בהתאם למוצע בתכנית.</p> <p>4. בתאי שטח 505, 506, 507, 508, 510, 511 תנאי להיתר בניה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין רדיוס הפרדה של מפעל טמפו.</p> <p>5. בבתי עסק הכוללים מטבחים : מסננים, מנדפים ופירי הוצאת אוויר מהגג.</p> <p>6. בחניונים ושימושים בתת-הקרקע: שאיבת אוויר צח מאזורים מזוהמים, ניטור רמות זיהום ואמצעים אקטיביים להחלפת אוויר, הוצאת אוויר באזור שאינו גורם למפגע, ככל שיידרש - פירים וארובות להוצאת אוויר בגגות ובגובה.</p> <p>7. במתחמים המיועדים לפ"ב בהם מבנים אשר נבנו לאחר שנת 1980 תנאי להיתר יהיה מותנה באחד מהתנאים הבאים :</p> <p>7.1 מימוש של לפחות 50% מתוספת יח"S המתאפשרת בתכנית זו</p> <p>7.2 מתן פתרון תחבורתי המאפשר תוספת 70% יח"ד או יותר</p> <p>7.3 פתרון תחבורתי מלא המאפשר הסרת מגבלות תחבורתיות באישור אגף תשתית</p> <p>7.4 ביצוע גשר הולכי רגל ורוכבי אפניים לא"ת ספיר מעל כביש 2</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>בהוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית תת קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתיאום עם מח' מנהלת ביוב ותיעול ותאגיד מי נתניה.</p>	

6.16	38 חיזוק מבנים, תמא/
<p>במקומות המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יתאפשר חיזוק בהתאם להוראות תמ"א 38. בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, תכנית זו מאפשרת התחדשות במקומות אלה בתנאים הבאים:</p> <p>1. תתאפשר בניית קומה נוספת מעבר למותר בתמ"א 38, עד לתוספת מקסימלית של 3.5 קומות על גג המבנים הקיימים.</p> <p>2. התוספת תתאפשר רק בתנאי איתור פתרון חניה לכל יח"ד חדשה ובנוסף לחניה בהיתר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	דרכים- ביצוע 1550 יח"ד (המתאפשרות מכח תכנית זו) 13,245 מ"ר שטחים עיקריים של תעסוקה ומסחר המתאפשרים מכח תכנית זו	ניתן לבנות עד 1550 יח"ד מתוכננות ללא תנאים מיוחדים באזורי השכונה. (יש לתכנן העדפה לתחבורה ציבורית בצמתים: פנחס לבון/ בן גוריון/ שז"ר ו פנחס לבון/ שלום עליכם/ בן צבי [T1] ?).
2	דרכים- ביצוע 1125 יח"ד נוספות (עד לסך של 2,675 יח"ד המתאפשרות מכח תכנית זו) 9,463 מ"ר שטחים עיקריים של מסחר ותעסוקה (סה"כ 22,708 מ"ר שטחים עיקריים בשני השלבים יחד)	2. ניתן לבנות לאחר ביצוע הפרויקטים התחבורתיים כמפורט להלן: א. ביצוע נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית על ציר פנחס לבון כולל העדפה ברמזורים במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" ב. ביצוע החיבורים לשכונת האירוסים בהתאם למוצג בנספח התנועה ג. ביצוע הרחבת אחד משלושת הרחובות הבאים בהתאם לנספח התנועה: נורדאו, יאנוש קורצ'אק, רוטנברג. ד.
3	דרכים- בניית 460 יח"ד נוספות	א. הרחבת כל הרחובות הבאים בהתאם לנספח התנועה: נורדאו, יאנוש קורצ'אק, רוטנברג ב. ביצוע חיבור להולכי רגל ולרוכבי אופניים בין הרחובות שלונסקי וזלמן שניאור ג. סלילת שבילי האפניים בהתאם למופיע בנספח התנועה
4	השלמת הבנייה של כל היח"ד ושטחי התעסוקה והמסחר המותרים במסגרת התכנית	א. הקמת קו מתע"ן בציר פנחס לבון- בן צבי הקמת גשר להולכי רגל ולרוכבי אפניים שיחבר בין שטח התכנית לאזור התעסוקה ספיר ואשר יעבור מל דרך מס' 2

7.2 מימוש התכנית

פרוגרמה :

לאחר מימוש 50% מהיחיד המוצעות בתכנית תיערך בדיקה פרוגרמטית שתבדוק מענה לצרכי חינוך בתחום התכנית בהתאם למדיניות העירונית.