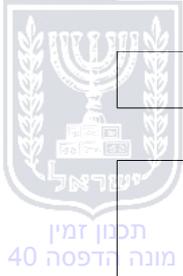


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1156090

נת/ מק/ 537 / 64 - מתחם העלייה - התחדשות עירונית



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005266432/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי - בינוי במתחם שבין הרחובות הנביאים, יונה בוגלה, ביל"ו ושדרות בן צבי.

במסגרת התכנית יפוננו 8 מבני מגורים ובהם כ"כ 168 יח"ד ובמקומם יבנו 8 בניינים חדשים; ארבעה מבני מגורים בני עד 10 קומות כ"א ועוד ארבעה מגדלי מגורים בגובה שבן 30 ל-40 קומות. כ"כ כוללים המבנים 672 יח"ד. למגדלי המגורים - קומות מסד הכוללות שימושי מסחר ותעסוקה.

התכנית מגדירה תאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, קובעת זיקות הנאה וחזית מסחרית וממשיכה את רחוב ביל"ו בדרום המתחם לחיבור הרחובות יונה בוגלה ושד' בן-צבי - כל זאת ע"מ להמשיך ולחזק את רצף הפעילות ותנועת הולכי הרגל בין שד' בן צבי, פנים השכונה ומוסדות הציבור הסמוכים שבה, ובהתאם לתכנית המתאר נת/2035.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/537/64 - מתחם העלייה - התחדשות עירונית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-1156090

מספר התכנית

14.787 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א 2) (1)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186435
קואורדינאטה Y	689242

### 1.5.2 תיאור מקום

גבולות המתחם:  
 מצפון: רחוב הנביאים  
 ממזרח: רחוב יונה בוגלה  
 מדרום: רחוב ביל"ו  
 ממערב: שצ"פ שדרות בן צבי

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	הנביאים	נתניה
	7	עליה	נתניה
	2	עליה	נתניה
	6	עליה	נתניה
	4	עליה	נתניה
	3	עליה	נתניה
	8	עליה	נתניה
	5	עליה	נתניה
	1	עליה	נתניה

שכונת יגאל ידן - דורה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
566	557-563, 568-575	חלק	מוסדר	7932
15		חלק	מוסדר	9053

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/11/2020		904	9194	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-408-0839266. הוראות תכנית 408-0839266 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>408-0839266</u>
26/08/1982			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נת/400/7</u>
04/02/1982			2785	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/537 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נת/537</u>
12/04/1973			1909	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/2/431 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נת/2/431</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שגיא מורשטיין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		שגיא מורשטיין		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון והקצאה		6	08/04/2025	אסף לוי	10: 42 10/04/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים בוגרים - תשריט	1: 500	1	12/12/2024	אדיר אלואס	13: 52 15/12/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי כולל רקע פיתוח, גרסא 11	1: 250	1	05/01/2025	שגיא מורשטיין	14: 59 06/01/2025	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 250	1	08/12/2024	אלבר אנדריא	15: 00 06/01/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	סקר עצים -אלבום וטבלאות		40	12/12/2024	אדיר אלואס	13: 53 15/12/2024	לא
דוח סביבה	רקע	דו"ח מיקרו אקלים		46	10/03/2024	אור פיפרנו	15: 11 13/03/2024	לא
תשתיות	רקע	תשתיות מים וביוב - תשריט	1: 250	1	07/01/2025	גל שאטר	16: 33 07/01/2025	לא
תשתיות	רקע	נספח מים וביוב - מלל		9	01/03/2024	גל שאטר	15: 29 13/03/2024	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז וניהול מי נגר - מלל		24	01/03/2023	גל שאטר	15: 27 13/03/2024	לא

לא	13: 59 15/12/2024	גל שאטר	08/12/2024	1	1: 250	נספח ניקוז וניהול מי נגר - תשריט	רקע	ניקוז
לא	15: 17 13/03/2024	שגיא מורשטיין	13/03/2024	1		טבלת זכויות מאושרות לפי נת/ 431 / 2	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	17: 34 23/07/2024	אסף לוי	25/03/2023	30		חוות דעת כלכלית לפי תקן 21	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	10: 43 10/04/2025	אסף לוי	08/04/2025	37		נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ולטבלאות הקצאה ואיזון ונספח שיעבודים	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	13: 59 15/12/2024	עופר קוקוס	12/03/2024	1	1: 1250	תשריט מצב מאושר	רקע	מצב מאושר

**מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון נתניה	נתניה	שד ויצמן	6	09-8603187	talya.wa@netanya.muni.il
	פרטי	יוסי פרשקובסקי		פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889	lena@ashi.co.il
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אריאל פלביאן	15811	הרצוג, פוקס, נאמן ושות'	חיפה	שד הפלי"ם	7	03-6966464	flaviana@herzoglaw.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	יוסי פרשקובסקי		א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889	lena@ashi.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	שגיא מורשטיין		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים (19)	רמת גן	תובל	11	03-6123040	youval@blk.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא		אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946	alber@andria.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

office@adir-nof.co.il	03-9032190		(1)	חגור	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ		אדיר אלווס	סוקר עצים	אגרונום
naama@absolute.co.il	08-9427224	7	חבצלת החוף	יבנה	אבסולוט בע"מ	701	עופר קוקוס	מודד	מודד
assaf@levyap.com		8	הגלבוע	רעננה	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	420569	אסף לוי	שמאי	שמאי מקרקעין
office@yozmot-sviva.com	077-3508001	21	ילין מור נתן	תל אביב- יפו	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ		אור פיפרנו	יועץ סביבתי	אדריכל
office@gilgaleng.com	074-7035995	7	העוגן	מכמורת	גילגל הנדסה הידרולוגיה בעמ		גל שאטר	יועץ תשתיות	מהנדס תשתיות מים

(1) כתובת : ת.ד. 309.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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 ע"י הריסת 8 מבנים קיימים והקמת מתחם מגורים המשלב ארבעה מגדלים לכיוון שד' בן צבי ווארבעה בניינים לכיוון רח' יונה בוגלה - בסה"כ 672 יח"ד. המגדלים - מעל 2 קומות מסד משותפות: קומת מסחר בקרקע וקומת תעסוקה מעליה.  
בנוסף, מקצה התכנית תא שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח ותא שטחים למבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

התחדשות עירונית על פי סעיף 62א(א)(1)(2) לחוק, הכוללת:

- א. קביעת הוראות להריסת שמונה מבני מגורים קיימים.
- ב. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' בסימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים.
- ג. שינוי במערך ייעודי הקרקע: מ- מגורים, דרך וחניה, שביל ושטח ציבורי פתוח ל- מגורים ד', שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
- ד. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל השימושים.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת קומות מעל ומתחת לקרקע.
- ז. קביעת מספר יחידות דיור.
- ח. קביעת זכויות לתא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ט. קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מוצעת	21, 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	21, 20
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	4 - 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	21
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	11
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
זכות מעבר	מגורים ד'	4, 2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	4 - 1
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10
חזית מסחרית	מגורים ד'	2, 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	20
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	11
מבנה להריסה	מגורים ד'	4 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	10
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	11
קו בנין עילי	מגורים ד'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	21, 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,981	13.34
מגורים	9,828	66.20
שצ"פ	3,038	20.46
סה"כ	14,847	100

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.89	1,023.3	דרך מוצעת
6.86	1,017.91	מבנים ומוסדות ציבור
59.30	8,805.57	מגורים די
26.95	4,002.34	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>14,849.12</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                      ב. חזית מסחרית.                      ג. תעסוקה, לרבות מרפאות ושימושי דת.                      ד. שטח ציבורי מבונה לשימושי חינוך, דת, תרבות, רווחה, קהילה, בריאות ומשרדי רשות מקומית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. בגבול המגרש המערבי (חזית שד בן צבי, תאי שטח 1 ו-2) יבנו 4 מגדלים:                      א. בכל תא שטח ייבנו 2 מגדלים לפי הפירוט:                      קומת קרקע גבוהה משותפת הכוללת מסחר + שתי קומות לשימוש תעסוקה ושטחים לרווחת הדיירים + 37 קומות במגדל אחד ו-32 קומות במגדל שני, למגורים + קומת גג טכנית בגובה עד 7 מ' שלא במניין הקומות. בכל מגדל תותר קומה טכנית נוספת בגובה של עד 1.8 מ' למערכות בלבד, שלא במניין הקומות.                      ב. קומות המסחר והתעסוקה בתאי שטח 1 ו-2 ייבנו כקומות מסד רציפות.                      ג. שטחי פנאי לדיירים ייבנו בקומות הקרקע ומעל קומת המסד העליונה.                      ד. מרווחי הבנייה בין הבניינים: בין המגדלים לאורך שד' בן צבי יישמר מרווח של לפחות 18 מ', כולל מרפסות.                      ה. פתרון אצירה ופינוי אשפה יקבע בתיאום עם הועדה המקומית, בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות. חדרי אצירת האשפה לרבות קרטונים ומחזור יתוכננו עפ"י תקנות תכנון ובניה, הנחיות אגף תברואה והנחיות עירונית. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.                      ו. תשמר הפרדת מערכות מוחלטת בין השימוש השונים בתא השטח לרבות כניסות, מדרגות, מעליות וכיוצ"ב.                      ז. לא יותרו דירות עם כיוון אוויר אחד.                      ח. בתא שטח 2 ייבנה שטח ציבורי מבונה כחלק מקומות המסד.                      ט. לא יותרו מגורים בקומות התעסוקה.</p> <p>2. בגבול המגרש המזרחי (חזית רחוב יונה בוגולה) יבנו 4 מבנים:                      א. כל המבנים עד גובה מירבי של 10 קומות לפי הפירוט: קומת קרקע גבוהה לשימושים נלווים למגורים (ללא דירות גן) + 9 קומות למגורים + גג טכני שלא במניין הקומות.                      ב. מרווח הבנייה בין הבניינים, כולל מרפסות לא יפחת מ-8 מ'.                      ג. שטחי פנאי לדיירים יבנו בקומת הקרקע.</p> <p>3. בכל שטח התכנית, בקומת הקרקע לא תותר הקמת דירות גן.</p> <p>4. מגורים:</p> <p>א. תמהיל יחידות הדיור יכלול 20% יח"ד קטנות עד 80 מ"ר פלדלת.                      ב. גודל ממוצע עבור דירות שיווק (דירות יזם) - 116 מ"ר פלדלת.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<p>ג. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ'</p> <p>ד. גובה קומה עליונה למגורים 4.5 מ'</p> <p>ה. גובה קומה טכנית שלא במניין הקומות למגדלים בלבד בין 1.2 מ' ל-1.8 מ'</p> <p>ו. גובה גג טכני במגדל עד 7 מ' (כולל מערכות ומעקות ואמצעי הסתרה).</p> <p>ז. דירות תמורה: גודל יחידות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורה העירונית. גודל מיירבי לדירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסות.</p> <p>5. מסחר:</p> <p>א. הכניסות לשטחי המסחר יהיו ממפלס הפיתוח/ רחוב וללא מדרגות או אמצעי הנגשה מכניים.</p> <p>ב. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>ג. ככל ותוקם קומת גלריה, לא תותר הפניית הגלריות לחזיתות הרחובות או מפלס הפיתוח.</p> <p>ד. תדרש הקמת קולונדה מסחרית בקומת הקרקע לכיוון שד' בן צבי. הקולונדה תבנה בנסיגה של 4 מ' מקו הבניין העילי. שטח הקולונדה יהיה בזיקת הנאה וברציפות לרחוב.</p> <p>ה. יבנה פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס +2.0 מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p> <p>הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. תתאפשר גישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכו'.</p> <p>ו. מפלס המסחר יהיה במפלס הרחובות והשצ"פים הסובבים.</p> <p>6. תעסוקה:</p> <p>א. גובה קומה לתעסוקה - עד 5.5 מ'.</p> <p>ב. מקלחות: בקומות תעסוקה יותקנו מקלחות, במקום נגיש, לשימוש העובדים.</p> <p>7. חדרי שנאים/ טרפו במידה ויתוכננו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין.</p> <p>8. נטיעות וצמחייה:</p> <p>א. תהיה חובת נטיעת עצים במגרש - עץ עבור כל 8 מ"א חזית, למעט חזית מסחרית לכיוון שד' בן צבי. מספר העצים לא יפחת מהמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. נטיעת עצים מעל החניון תחייב אדמה גננית בעומק 1.5 מ' לפחות, בבתי גידול המתאימים לעצים, בהתאם להנחיית אגרונום ובאישור פקיד היערות העירוני. מספר העצים הסופי ייקבע בעת בקשה להיתר בניה, ולא יפחת ממספר העצים המסומנים בנספח הבינוי..</p> <p>ה. צמחייה: עדיפות למקם מעל שטחים המיועדים לחלחול טבעי. במידה ומתוכננים מעל קומת מרתף יש להציגם בערוגה מגוננת בעומק של לפחות 50 ס"מ לפחות. שטחי הגינון לא יפחתו מ-15% משטח התוכנית.</p> <p>9. מחסנים לדירות התמורה ימוקמו בתת הקרקע בלבד ובהתאם לאפשרות התכנונית.</p> <p>10. תיקבע הפרדה מלאה בין השימושים השונים, לרבות כניסות ומעליות.</p>	<p>ב</p>
<p>1. לפחות 30% משטח גג קומות המסד יתוכנן כגג ירוק. בנוסף, יותרו שימושים לשטחי פנאי</p>	<p>בינוי</p>

	<p>לרווחת הדיירים ויכללו שטח מגוון לרווחת המשתמשים במבנה. בין היתר יותקנו מתקני השהייה. יש לשמור שכבת קרקע בעומק מינימלי של 1.2 מ' לשם הבטחת גינון ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>2. תותר הצמדת גג קומת המסד לשימוש המוצע באותה הקומה בלבד ובתוך כך: למרפסות ליחידות דיור, לשימוש שטחים משותפים לטובת הדיירים ולשימוש שטחים משותפים לתעסוקה.</p>
ג	<p><b>שטחים מבונים לצרכי ציבור</b></p> <p>1. ייבנו שטחי ציבור בקומות המסד בתא שטח 1.</p> <p>2. במידת הצורך יש להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>3. תוצמד חניה לשטח הציבורי עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה שתהיה במפלס הקרקע ככל הניתן.</p> <p>4. השטח הציבורי ייבנה כיחידה תכנונית נפרדת ויכלול מערכות ותשתיות נפרדות כגון חדר אשפה, כניסה נפרדת ויציאת חרום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבניין (כגון שוחות, פירי אוורור וכדומה).</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מפלס עליון לתקרת המרתף, בתחום שאיננו תחת קונטור הבניין יהיה בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מפני פיתוח השטח כדי לאפשר בתי גידול לעצים. יותרו חריגות נקודתיות באישור תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ה	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>1. זכות מעבר למעבר רגלי כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי תירשם למעבר הולכי רגל ואופניים. זכות מעבר כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי תירשם גם למעבר כלי רכב.</p> <p>2. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה בתוך קווי הבניין ייקבע סופית בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי אדריכלי. זיקות ההנאה יסומנו מתחת לקולונדה ועד קונטור המבנים בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית.</p> <p>3. בכל שטח זיקות ההנאה לא ימוקמו גדרות והמפלס יהיה המשכי ורציף למפלס הרחובות. לא יותרו מחסומים ו/או מכשולים בתחום כל זיקות ההנאה למעט כניסות כלי רכב.</p> <p>4. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי מבקש הבקשה להיתר ובאחריותו.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, חברה, קהילה, ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, משרדי עירייה, דת ושירותים ציבוריים שונים - הכל לפי צרכי הרשות המקומית.</p> <p>ב. מסחר.</p> <p>ג. הכל בהתאם להוראות תכנית נת/400/7/צ על שינוייה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לפי תוכנית 'נת/400/7/צ - שטחים לצורכי ציבור' (408-0546879).</p>
ב	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>ככל שתדרש גישה לחניון תחת המגרש למבני ציבור דרך מגרש המגורים הגובל - יקבעו זיקות הנאה לשימוש הדדי למעבר רכב ברמפות ובמעברים בתת הקרקע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בהתאם לקבוע בתוכנית נת/400/7/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים - מספר 408-0162439. 2. זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח ונוף</b> בהתאם לקבוע בתוכנית נת/400/7/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים - מספר 408-0162439.
<b>ב</b>	1. יותר מעבר תת קרקעי בין החניונים בתאי שטח 1-2 ותאי שטח 3-4. 2. בתחום שצ"פ תא שטח 10 תקבע זיקת הנאה למעבר תת קרקעי עבור חיבור מרתפי החניה. בתחום זה לא תותר חניה אלא מעבר בלבד. 3. רוחב זיקת ההנאה לא יעלה על 8 מ'. 4. מיקום מעבר מוצע מסומן בנספח הבינוי. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בתוכנית בינוי עיצוב ופיתוח אדריכלי. 5. ככל ידרש, המעבר יבנה במספר מפלסים התואם למספר קומות החנייה.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> כל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבנייה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6) 4020	(5) 9	(4)	(3) 0	6	40	(2) 143.1	268	72	15427	17811	(1) 27711	3025	A, B	1	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(5) 9	(7)	(3) 0							270	630		A, B	1	מסחר	מגורים ד'		
	(5) 9	(4)	(3) 0							(8) 431	(8) 1005		A, B	1	תעסוקה	מגורים ד'		
	(5) 9	(4)	(3) 0							(9) 120	(9) 280		A, B	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(6) 4020				6	40	(2) 143.1	268	72	15427	18632	29626	3025	A, B	1	סך הכל	מגורים ד'		
(6) 4020	(11) 9	(10)	(3) 0	6	40	(2) 143.1	268	72	14672	17811	(1) 27711	2877	C, D	2	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(11) 9	(12)	(3) 0							125	292		C, D	2	מסחר	מגורים ד'		
	(11) 9	(10)	(3) 0							769	1795		C, D	2	תעסוקה	מגורים ד'		
(6) 4020				6	40	(2) 143.1	268	72	14672	18705	29798	2877	C, D	2	סך הכל	מגורים ד'		
(6) 1020	(15)	(14) 2	(3) 0	6	10	38.9	68	72	7604	2700	(13) 5381	1491	E1, E2	3	מגורים ד'	מגורים ד'		
(6) 1020	(17) 4	(16)	(3) 0	6	10	38.9	68	72	7216	2700	(13) 5401	1415	E3, E4	4	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(20) 3	(19) 0	(3) 0	3	8				3000	850	500	(18) 2500		11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
				6					(21) 1320			4001		10	חניון	שטח ציבורי פתוח		

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

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

## הוראות טבלה 5:

א. שטחים מקורים בקולונדה המסחרית - מעבר למפורט בטבלה ועל פי תוכנית עיצוב פיתוח ובינוי אדריכלי.

ב. תותר המרת שטחים עיליים בין מסחר ותעסוקה עד 20%, ובלבד שתישמר חזית מסחרית רציפה. החזית המסחרית תעמוד על לפחות 70% מאורך החזית כפי שיקבע לעת תכנון מפורט.

ג. קווי בניין למרתפים - עד קו המגרש בכפוף לעמידה בהנחיות סעיף מי נגר.

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

- (1) כולל 300 למועדוני דיירים (150 מ"ר עבור כל מגדל).
- (2) גובה בנייה מקסימלי עבור מגדל 40 קומות.
- (3) לכיוון שצ"פ פנימי.
- (4) 4 לכיוון שד' בן צבי. 8 מטרים לכיוון רחוב הנביאים.
- (5) לכיוון תא שטח 2.
- (6) 15 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.
- (7) 8 מ' קו בניין לקומת הקרקע לכיוון שד' בן צבי הכולל נסיגה של 4 מ' עבור קולונדה מסחרית. 8 מטרים לכיוון רחוב הנביאים.
- (8) 200 מ"ר משטחי התעסוקה מיועדים לבית כנסת. לא יותר ניווד שטחים אלה לשימושים אחרים.
- (9) יותר ניווד שטחים מעיקרי לשירות ומשירות לעיקרי, בהתאם לשימוש שייקבע.
- (10) 4 לכיוון שד' בן צבי. 4 מטרים לכיוון רחוב בילו.
- (11) לכיוון תא שטח 1.
- (12) 8 מ' קו בניין לקומת הקרקע לכיוון שד' בן צבי הכולל נסיגה של 4 מ' עבור קולונדה מסחרית. 4 מטרים לכיוון רחוב בילו.
- (13) כולל 100 למועדוני דיירים (50 מ"ר עבור כל בניין).
- (14) לכיוון רחוב יונה בוגלה.
- (15) 3 מטרים לכיוון שב"צ בתא שטח 11. 4 מטרים לכיוון תא שטח 4.
- (16) 2 לכיוון רחוב יונה בוגלה. 4 מטרים לכיוון רחוב בילו.
- (17) לכיוון תא שטח 3.
- (18) מתוכם יותרו עד 100 מ"ר למסחר.
- (19) לכיוון רחובות הנביאים ויונה בוגלה.
- (20) לכיוון תא שטח למגורים 3.
- (21) מעבר תת קרקעי לרכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות תכנוניות</b>	<b>6.1</b>
<p><b>6.1.1 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</b></p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני), או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגוף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>	<b>6.1.1</b>
<p><b>6.1.2 חניה</b></p> <p>1. תקן חניה יהיה בהתאם לתקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. חניה לכלל השימושים תהיה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.</p> <p>3. טעינת רכבים חשמליים תהיה בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. במקרה של ביצוע בשלבים בתחום תא שטח או בין תאי שטח גובלים יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים באישור הועדה המקומית ותובטח אפשרות גישת כלי רכב לחניון שאינו מבוצע בשלב התחלתי.</p> <p>5. חניה תפעולית תהיה משותפת לתאי שטח 1 ו-2 בשלב היתר הבניה יתוספו זיקות הנאה ככל שיידרש.</p> <p>6. תותר הגדלת מס' מקומות החניה ליח"ד ששטחן מעל 130 מ"ר, ובלבד שהמס' לא יעלה על 2 לכל יח"ד מעל 130 מ"ר וההגדלה לא תעלה על 20% ממס' מקומות החניה עפ"י התקן הארצי התקף.</p>	<b>6.1.2</b>
<p><b>6.1.3 איכות הסביבה</b></p> <p>א. הבניה תהייה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p> <p>ב. אוורור חניונים - מערכת האוורור בחניונים סגורים ופתוחים תעמוד בדרשות ובתנאים לרישיון עסק המפורסמות ע"י המשרד להגנה"ס. פתחי כניסת האווריר לחניונים ימוקמו רחוק מנקודת הפליטה. נקודות הפליטה ממערכות האוורור של החניונים תקבע בהתייחס למיקום, החניונים יכללו אמצעים לניטור איכות האווריר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.</p> <p>ג. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכת של כמות פסולת הבניין. עפ"י ההערכה זו וההערכה סביבתית ובהתאם להנחיות הרשות המקומית ייקבע באם לגרוס את הפסולת באתר טרום העברתו לאתר בטיפול פסולת בניין או מחזור.</p> <p>ד. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 35% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנה"ס.</p> <p>ה. תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות סביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון עץ וכדומה.</p> <p>ו. מטרדי אבק בשלב הקמה: כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה בפעולות בניה היוצרות אבק בתכנית כגון: הריסה, קידוחי כלונסאות, נסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות- יש לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לכך כמו: גידור גובה, הרטבה במים של</p>	<b>6.1.3</b>

	הקרקע, כיסוי משאיות המובילות פסולת בניין/ עפר, מיקום ערימות עפר וכו.	
<b>6.1.4</b>	<b>תשתיות</b>	
	<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה, הבטחת קיום התשתיות הנדרשות להקמת יחידות הדיור המוצעות בתכנית לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.</p>	
<b>6.1.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או ע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים.</p>	
<b>6.1.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>א. בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים//העתקה/כריתה שעל העצים הקיימים במגרש.</p>	

<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>	
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע או מי מטעמו. הנחיות לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התכנית תכלול את העמדת מבנים, חזיתות, דרכי גישה והסדרי חניה, מפלסי כניסה, פתחי אוורור למרתפים.</li> <li>2. התכנית תכלול מיקום סופי של חזיתות מסחריות לכיוון השצ"פ. החזיתות המסחריות יקבעו בהיקף של לפחות 70% מהמסומן בתשריט.</li> <li>3. התכנית תכלול מיקום סופי של זיקות ההנאה בתוך קווי הבניין, המובילות מהרחובות הסובבים לשצ"פים.</li> <li>4. התכנית תכלול התייחסות לחומרי גמר.</li> <li>5. פינוי אשפה.</li> <li>6. יושם דגש על טיפול בחזית המבנים והחזית המסחרית הפונים לכיוון הרחובות הסובבים.</li> <li>7. התכנית תקבע מיקום סופי של נטיעות עצים.</li> <li>8. שימושים ופתרונות בגג קומת המסד.</li> <li>9. התכנית תכלול הוראות שילוט לרבות קביעת מיקום.</li> <li>10. יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק.</li> <li>11. התכנית תכלול מעברים לציבור, תאורה וגינון.</li> <li>12. יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים המסומנים בזיקת הנאה למעבר ציבור.</li> <li>13. הפרדת שימושים לרבות אחסנה, אשפה (למעט מערכת פניאומטית), גישות וחניה.</li> <li>14. מתווה לשלבויות ביצוע לאישור מהנדס העיר. המתווה יבטיח פינוי שטחים המיועדים לציבור.</li> <li>15. מיקום סופי של קווי בניין לשב"צים הפונים לרחובות ולשצ"פים.</li> <li>16. תכנון אלמנטים למיתון רוח (טבעיים ובנויים) בכלל האזורים החורגים מקריטריון החרیגה המותר לעוצמת רוח, בהתאם לדו"ח רוחות תואם בינוי מוצע, לרבות גג מסד.</li> </ol>	



<p>17. מיקומם הסופי של שטחי ציבור מבונים.          ב. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.          ג. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים עפ"י הנחיות עדכניות בעת הגשת בקשה להיתר.          ד. תאום מול מחלקת עזוב עיר לעניין הגג הירוק מעל קומת מסד.          ה. תיאום ואישור אגף איכות הסביבה לרבות דו"ח רוחות, הצללות, אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בנייה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר וכו'.          התייחסות אגף איכות הסביבה תתקבל תוך 14 ימים ממועד שליחת הבקשה.          ו. הגשת סקר קרקע בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לאישור אגף לאיכות הסביבה.          ז. אישור פקיד יערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיה, בתי גידול, השקיה וכו'. יישמרו בתי הגידול לנטיעות עצים בוגרים ככל שניתן.          ח. הגשת בקשה להיתר בתא שטח 1 תכלול בית כנסת (כמפורט בסעיף 5).</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.2.2</b></p>
<p>תנאי לבקרת תכן :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון : תוקם ע"י היזם קרן הונית לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה.          ב. תנאי לתחילת עבודות : טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבונו, דו"ח הנדסי המתאר ומתעד פגמים קיימים (ככל שקיימים) והוראות לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות. הדו"ח יועבר לאישור מה"ע.          ג. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכבים חשמליים.          ד. בבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות ואמצעים למיתון רוחות באזורים בהם ימצאו חריגות עפ"י דו"ח רוחות שיערך בעת הגשת בקשה להיתר בניה, וזאת על מנת למנוע מטרדי רוח באזורים בהם הרוח צפויה להתגבר מעל הקריטריון. יש לתכנן אמצעים אדריכליים ונופיים למיתון הרוחות, לרבות גג המסד.          ה. תנאי לבקרת תכן יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.          ו. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח חיזוי אקוסטי לרבות התייחסות לכביש הראשי שדרות בן צבי. כל הנחיות והמלצות הדו"ח יישומו בבקשה להיתר.          ז. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון.          ח. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.          ט. סימון מיקום העצים, לרבות הנמכות עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>תנאים למתן תעודת גמר :</p> <p>א. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש.          ב. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p>	

- ג. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם היתר הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/ מסעדות/ מכבסה וכיוצ"ב.
- ד. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.
- ה. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרויקט יהיה העברת מלוא כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה.
- ו. סימון מיקום העצים לשימור, לרבות הנמכות עבור בית תגידול לנטיעת עצים בוגרים, לאישור פקיד היערות.
- ז. תנאי לתעודת גמר בתא שטח 1 השלמת בניית מעטפת בית הכנסת.



<b>מקרקעין</b>	<b>6.3</b>
<b>רישום</b>	<b>6.3.1</b>
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף (ב188) לחוק - מבני ציבור ושצ"פ - יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p> <p>2. השטחים המיועדים לשימוש סחיר בבעלות עיריית נתניה בתא שטח 3 יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת על פי מסמכי התכנית. עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רישומה של הערת אזהרה לטובת עיריית נתניה וזאת להבטחת רישום הבעלות על שם עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p>	
<b>זכות מעבר</b>	<b>6.3.2</b>
<p>א. זיקת הנאה וזיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>1. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה וזיקת הנאה למעבר רגלי תתאפשר הקמת ערוגות וגינות, ונטיעת עצים. לא תותר הקמת גדרות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי איורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.</p> <p>2. בזיקת הנאה וזיקת הנאה למעבר רגלי יותר מעבר תשתיות.</p> <p>3. תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי תחת קולונדות.</p> <p>4. בנוסף, בשטחים המסומנים בזיקת הנאה בתאי שטח 4 ו-2 תתאפשר גישה לרכב לכניסה לחניוני המגורים.</p>	
<b>הוראות אחרות</b>	<b>6.4</b>
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.4.1</b>
<p>א. מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט.</p> <p>ב. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבוננו לאתר פינוי פסולת מאושר.</p> <p>ג. השימוש במבנים המסומנים להריסה, יתאפשר עד להוצאת היתר הריסה בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>ד. הריסת המבנים והאלמנטים החורגים לתחום שטחי הציבור בתוכנית ופינויים כחוק, יבוצע ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.4.2</b>
<p>1. שטחי המרפסות המפורטים בטבלה 5 ישמשו להקמת מרפסות בלבד. לא יותר ניודם לכל שימוש אחר. לא יובלטו מרפסות מעבר לקו בניין.</p> <p>2. לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים.</p> <p>3. לא יותרו מגורים בקומות התעסוקה.</p>	

4. לא יותר ביטולה של חזית מסחרית.  
5. לא יותר ניווד שטחים לתת הקרקע.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40