

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1246792

נת/מק/ 13/10/401 התחדשות עירונית מתחם יאנוש קורצ'אק



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/SV4/1/4005324388/310>

## דברי הסבר לתכנית

מתחם בשכונת קריית נורדאו בין הרחובות יאנוש קורצ'ק, רח' שי עגנון, רח' פנחס לבון ושדרות בן גוריון, חלק מתוכנית מספר נת/401 408-0413930 תכנית להתחדשות עירונית בשכונת קריית נורדאו. מתוכנן מתחם להתחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בשטח של כ-26 דונם, לפינוי של 304 יחידות דיור קיימות והקמת 1,155 יחידות דיור חדשות ב-9 מבני מגורים בני 10 ו-30 קומות. בתכנית מוצעת חזית מסחרית פעילה לאורך רחוב פנחס לבון ושדרות בן גוריון, שטחי תעסוקה על שדרות בן גוריון ובנוסף מגרש למוסדות ובנייני ציבור, שטחים מגוננים וצירי הליכה חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

נת/מק/ 13/10/401 התחדשות עירונית מתחם יאנוש קורצ'אק

מספר התכנית 408-1246792

1.2 שטח התכנית 25.674 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186152
קואורדינאטה Y	687378

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	עגנון	1	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	3	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	15	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	23	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	9	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	17	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	5	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	11	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	19	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	13	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	7	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	1	
נתניה	קורצ'יק יאנוש	21	

קריית נורדאו

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7958	מוסדר	חלק	65-68	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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
26/08/1982			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נת/ 400 / 7</u>
12/09/2022		11490	10796	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0413930 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>408-0413930</u>
21/12/1972			1882	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נת/ 401 / 10</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					גיל צבי שנהב		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		גיל צבי שנהב		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלת הקצאה ואיזון		14	02/12/2024	גלעד לוקר	11: 51 02/03/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים על רקע נספח בינוי	1: 500	1	23/10/2025	אהרון ברגר	11: 11 28/10/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים על רקע נספח תנועה	1: 500	1	23/10/2025	אהרון ברגר	11: 12 28/10/2025	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
ניקוז	רקע	נספח ניקוז - מילולי		15	11/11/2024	רועי שקדי	10: 24 28/10/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	חוברת סקר עצים		15	23/10/2025	אהרון ברגר	10: 29 28/10/2025	לא
תשתיות	רקע	נספח מים וביוב - מילולי		9	30/01/2025	רועי שקדי	10: 14 28/10/2025	לא
דוח סביבה	רקע	חוות דעת סביבתית		57	11/11/2024	רון לשם	14: 50 12/11/2024	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	טבלת זכויות בניה מאושרות		1	02/12/2024	גיל צבי שנהב	10: 22 04/12/2024	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	חוות דעת לפי תקן 21.1		30	02/12/2024	גלעד לוקר	09: 47 10/03/2025	לא
חלוקה ורישום	רקע	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה		23	02/12/2024	גלעד לוקר	11: 50 02/03/2025	לא

לא	10: 19 28/10/2025	רועי שקדי	27/10/2025	1	1: 250	נספח ניקוז - תכנית	רקע	ניקוז
לא	10: 00 28/10/2025	רועי שקדי	27/10/2025	1	1: 500	נספח מים וביוב - תכנית	רקע	תשתיות
לא	20: 58 10/11/2024	יורם אלישיב	16/05/2024	1	1: 500	נספח מצב מאושר	רקע	מצב מאושר
לא	11: 09 28/10/2025	גיל צבי שנהב	28/10/2025	1	1: 500	נספח בינוי	רקע	בינוי ופיתוח
לא	10: 07 28/10/2025	גור פוכס	26/10/2025	1	1: 500	נספח תנועה	רקע	תנועה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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 נתניה	נתניה	הצורן	4 ג	09-8636000	
עורך דין המייצג את הדיירים	פרטי	אילן לוי			רמת גן	תובל	40	054-2347813	elan@ell-law.co.il
	פרטי			רוטשטיין נדלן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	052-8725909	itay@rotshtein.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			רוטשטיין נדלן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	052-8725909	itay@rotshtein.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	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644	zamir@canshen.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	office@elyashiv1.co.il
	אגרונים	אהרון ברגר		אהרון ברגר	גליל ים	(1)		054-4550882	aharon.berger@gmail.com



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 25



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 25

office@lo-sh.co.il	052-3235530	7	דרך אבא הלל	רמת גן	לוקר שמעון - כלכלה ושמאות מקרקעין	1822	גלעד לוקר	שמאי	
shl@shl.co.il	02-6727729	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר - איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	
shiri@chesler-solomon.com	09-9566069		הסייפן (2)	עין ורד	צ'סלר סולומון אדריכלות נוף בע"מ		שירי סולומון	יועץ נופי	
gur@dgsh.co.il	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד (3)	רמת גן	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	103059	גור פוכס	יועץ תחבורה	מהנדס
office@s-gilboa.co.il	09-9504021	1	ספיר	הרצליה	גלבוע מהנדסים יועצים		רועי שקדי	יועץ תשתיות	

(1) כתובת : גליל ים.

(2) כתובת : רח' הסייפן, עין ורד.

(3) כתובת : מגדל בסר 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הריסה של 10 מבנים בהם 304 יחידות דיור קיימות והקמת 1,155 יחידות דיור ב-9 מבנים חדשים בני 10 ו-30 קומות, בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

מתחם התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בהתאם להוראות סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"א-1965, הכולל:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת ייעודי קרקע למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת.
3. קביעת זכויות בנייה ומספר יח"ד.
4. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	401, 102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	402, 201
דרך מוצעת	303 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	303, 301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	401, 102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	303 - 301
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	401, 102, 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	401, 102, 101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	401, 102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	303 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	401, 102, 101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	25,674	100
סה"כ	25,674	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	932.72	3.62
מבנים ומוסדות ציבור	5,682.79	22.08
מגורים ד'	19,121.96	74.30
סה"כ	25,737.47	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר. 3. משרדים ותעסוקה, שימושי אשנב ומרפאות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. 20% מסך הדירות יתוכננו בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד). לעניין זה, דירות התמורה בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת ייחשבו כדירות קטנות.</p> <p>2. בתא שטח 101 המרחק בין הבניינים יהיה 20 מ' לפחות; בתא שטח 102 מרחק בין הבניינים (כולל מרפסות, אך לא כולל קומת מסד מסחרית ו 3 קומות תעסוקה) יהיה 15 מ' לפחות.</p> <p>3. גודל מירבי לדירת התמורה יהיה הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בכפוף לכך שגודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 60 מ"ר (גם אם תוספת של 12 מ"ר יוצרת דירות קטנות יותר).</p> <p>4. מחסנים לדירות התמורה בתת הקרקע בלבד ובהתאם לאפשרות התכנונית.</p> <p>5. הפרדת שימושים: בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכן הפרדה מלאה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם, לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה עפ"י הנחיות אגף תברואה בעיריית נתניה.</p> <p>6. לפחות 50% משטח הגג מעל קומת מסד, יתוכן כגג ירוק בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה ויכללו שטח מגוון לרווחת הדיירים. בין היתר יותקנו מתקני השחייה.</p> <p>7. המגרשים יפותחו ברצף עם הסביבה, ללא גדרות, מפרדות, מחסומים והפרשי טופוגרפיה במידת האפשר.</p> <p>בין הבניינים תפותח חצר פנימית לטובת הדיירים.</p> <p>8. תותר בליטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין אך לא מעבר לגבול תא השטח</p> <p>9. צמחייה ונטיעות:</p> <p>א. הצמחייה שתבחר תהיה חסכונית במים, קלה לתחזוקה ומתאימה לאתר.</p> <p>ב. בכל מקום בו יש צמחייה, תינתן ערוגה מגוננת בעומק של 50 ס"מ לפחות בעדיפות כמקטע רציף.</p> <p>ג. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית בתוך המגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ. העץ יהיה בכיר (מס. 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות).</p> <p>10. חזית מסחרית:</p> <p>א. החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע על רחובות פנחס לבון ובן גוריון.</p> <p>ב. גובה קומת המסחר יהיה עד 6.2 מ' נטו.</p> <p>ג. החזית המסחרית תיבנה במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>ד. תותר חזית מסחרית גם לכיוון זיקת הנאה פנימית בתא שטח 101. מיקומה ייקבע סופית בנספח עיצוב פיתוח ובינוי אדריכלי.</p> <p>ה. יותר קירוי עד גבול קדמי של תא השטח (קולונדה/גגון).</p> <p>ו. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר אל הגג הקרוב. יציאת הארובה: במפלס + 2.0 מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר</p>

המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. 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 האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכו.

ז. לא תותר הפניית קומת גלריה לחזית הרחובות.

11. לא יותרו דירות גן.

12. אופי הבינוי לאורך שד' לבון פנחס ושד' בן גוריון:

א. ייבנו מגדלי מגורים מעל חזית מסחרית. תתאפשר כניסת הולכי רגל למבואות בנייני המגורים משד' פנחס לבון.

ב. לא יותרו כניסות כלי רכב משד' פנחס לבון ובן גוריון.

ג. לאורך שד' בן גוריון, יוקם מגדל הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, 3 קומות מסד תעסוקה ומשרדים ומעליהם קומות המגורים.

ד. תותר הבלטת מגורים עד קו בניין 0 לקומות המגורים בלבד.

13. אופי בינוי לאורך רח' יאנוש קורצ'אק:

א. בתא שטח 102 יוקמו 2 בניינים עד 10 קומות מעל קומת הקרקע.

ב. תותר כניסת כלי רכב מכיוון רח' יאנוש קורצ'אק.

14. חדרי שנאים/טרפו ימוקמו בתת הקרקע בלבד והקמתם תהיה על פי כל דין.

15. בכל מקום בו יינטעו עצים מעל למרתף, יישמרו בתי גידול לעצים בוגרים רציפים ככל שניתן. גג המרתף העליון יונמך בכ- 1.5 מ', היתר הבניה יכלול סימון של בתי גידול לעצים.

16. בקומת הקרקע יותרו: מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, מתקני אשפה, שטחי פנאי ושטחים משותפים לשימוש הדיירים

17. בקומות שמתחת לקרקע יותרו: מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, מתקני אשפה, שטחים משותפים לשימוש הדיירים, חניה ודרכי גישה.

18. תותר התקנת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות הקמת מבני המגורים.

19. באזור המסומן במגבלות בנייה בתשריט מצב מוצע יותר מעבר תשתיות. מיקום הסופי של המעבר ייקבע בנספח עיצוב ופיתוח.

מתחת לרצועת התשתיות יתן יהיה לבות מרתפים ובתאי שגובה גג עליון של המרתף בתחום רצועת התשתיות יהיה כ- 4 מ' בכפוף להוספת חתך לאישור מי נתניה.

20. יותרו מרתפים משותפים לתאי השטח.

#### זכות מעבר

ב

סימון מהתשריט: **זכות מעבר למעבר רגלי**

1. המרווח בין גבול תא השטח לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה בזיקת הנאה לציבור.

2. יותר קירוי מלווה רחוב לאורך החזית המסחרית עד קו בניין קדמי.

3. בשטח זיקת הנאה לא ימוקמו גדרות ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב.

4. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 4 מ'.

5. בתא שטח 101 תסומן זיקת הנאה מרחוב פנחס לבון אשר יאפשר מעבר הולכי רגל לתא שטח

201. רוחבה לא יפחת מ- 6 מ'.



6. בתא שטח 102 ייקבע שביל בזכות מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' המחבר בין שדרות פנחס לבון ורח' קורצ'אק. תקבע גמישות במיקום הסופי של השביל ובמיקום המסחר לאורכו (בנוסף לחזיתות לאורך הרחוב), כך שיתאפשר מסחר גם לאורך שביל להולכי רגל ככל וניתן. מיקומו הסופי ייקבע בעת תכנון מפורט.

#### הוראות כלליות

אחזקת שטחים משותפים:

כל השטחים המשותפים בכל מתחם מגורים לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היוזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

ג

### 4.2 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.2.1 שימושים

1. חינוך, ספורט, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות רווחה ודת.
2. מסחר.

#### 4.2.2 הוראות

א

1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש.
2. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות, עד לגבולות המגרש.
3. תתאפשר גמישות בשימושים על פי צורכי המקום
4. בתכנון ואישור המסחר יושם דגש מיוחד על נושא בטיחות בדרכים באזורי מוסדות חינוך, תוך התייחסות להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב פרטי ורכב שירות.
5. שטח המצללות לא ייחשב במניין שטחי הבנייה.

### 4.3 דרך מוצעת

#### 4.3.1 שימושים

כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965, מלבד מסילת ברזל.

#### 4.3.2 הוראות

##### דרכים

א

כמפורט בהוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	ממתח לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	(2)	(2)	(2)	4	8		60	39352	15039	4261	5013	(1) 15039	5013	201	מבנים ומוסדות ציבור	
	0	(3)	(3)	(3)	4	5			4494	1968	558	328	1640	656	402	מבנים ומוסדות ציבור	
6405	(7) 4	(7)	(7)	(7)	(6) 5	(5) 30	403		81083	25050		18135	(4) 37898	5894	101	מגורים ד'	
									2550			(8) 1150	1400	5894	101	מסחר ד'	
8550	(10) 4	(10)	(10)	(10)	(6) 5	(5) 30	570		124936	45424		25650	(9) 53862	10688	102	מגורים ד'	
									2550			(8) 1150	1400	10688	102	מסחר ד'	
									4000			800	3200	10688	102	תעסוקה ד'	
2730	(12) 4	(12)	0	(12)	(6) 5	(5) 30	182		35924	10591		8190	) 17143 (11)	2492	401	מגורים ד'	
									770			(13) 270	500	2492	401	מסחר ד'	

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:

- ניתן לנייד שטחים בין שימושי מסחר ותעסוקה בתוך תא שטח בלבד עד 15% מהשטחים ובלבד שתישמר חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע.
- יתאפשר ניוד שטחים עיקריים לשירות בתוך תא שטח בלבד עד 10% בשימושים מסחר ותעסוקה.
- מרתפי חניה ייבנו עד קו בניין 0 בכפוף לדרישות סעיף ניהול מי נגר עילי.

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

- (1) בנוסף, יותרו 250 מ"ר שטחי מסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודיים בהם יותר עד 100 מ"ר בלבד.
- (2) קו בניין לתא שטח 101 ו-401: 2 מ'. קו בניין לתא שטח 402: 0 מ'.
- (3) קו בניין לתא שטח 201: 0 מ'. קו בניין לתא שטח 401: 0/2 מ' לפי המסומן בתשריט.
- (4) מתוכם 300 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים (100 מ"ר לכל מבנה מגורים).

(5) קומת קרקע+29 ק'+גג טכני. לאורך רח' יאנוש קורצ'אק ק"ק + 9 קומות מגורים + גג טכני.

(6) ככל ויידרש, השלמת החניות עפ"י תקן החניה בתא שטח 401 יהיה בתא שטח 101 ו/או 102 ורישום החניות יעשה עפ"י כל דין לרבות זיקת הנאה, הצמדה או אחר ותותר תוספת קומה וזכויות בהתאם.

(7) קו בניין לשד' פנחס לבון : 4 מ'. יותר קירווי לקו בניין קדמי עם גגון/קולונדה עד גבול התא שטח (קו בניין 0). קו בניין לרח' ש"י עגנון : 4 מ'. קו בניין לתא שטח 201 : 3 מ'. קו בניין לתא שטח 401 : 8 מ'.

(8) כולל 750 מ"ר לקירווי קולונדה/גגון.

(9) מתוכם 400 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים (100 מ"ר בכל מגדל ו- 50 מ"ר שטחי פנאי במבני מגורים עד 10 קומות).

(10) קו בניין לשד' פנחס לבון : 4 מ'. יותר קירווי לקו בניין קדמי עם גגון/קולונדה עד גבול התא שטח (קו בניין 0). קו בניין לרח' יאנוש קורצ'אק : 4 מ'. קו בניין לתא שטח 401 : 5/8 מ' לפי המסומן בתשריט.

קו בניין לשד' בן גוריון : 4 מ' לקומת הקרקע, 0 מ' לקומות שמעל קומת הקרקע.

(11) 17043 מ"ר + 100 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים.

(12) יותר קירווי לקו בניין קדמי עם גגון/קולונדה עד גבול התא שטח (קו בניין 0). ב. קו בניין לתא שטח 402 : 0/3 מ' לפי המסומן בתשריט. ג. קו בניין לתא שטח 101 : 0 מ' לקומת הקרקע המסחרית . קו

בניין לתא שטח 102 : 5 מ' לקומת הקרקע המסחרית . קו בניין למגורים עפ"י המסומן בתשריט בקו בניין עילי בצבע תכלת.

(13) כולל 170 מ"ר לקירווי קולונדה / גגון.



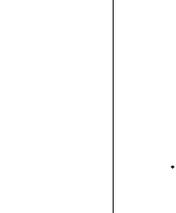
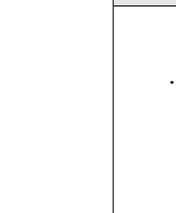
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. נדרש סימון אחד המבנים מתוך כלל התכנית בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקטור המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה את מדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזור טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>
<b>6.1.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות פתרון חניה לרכב דו גלגלי .</p> <p>ב. בתכנון חניה תישמר הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות לשאר השימושים.</p> <p>ג. לא תותר כניסה ישירה לחניונים מרחוב פנחס לבון ומשד' בן גוריון.</p> <p>ד. תשתית לעמדות טעינת רכבים חשמליים תתוכנן בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשות להיתר.</p>
<b>6.1.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. אוורור חניונים - מערכת האוורור בחניונים סגורים ופתוחים תעמוד בדרשות ובתנאים 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>ב. 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 טרם העברתו לאתר בטיפול פסולת בניין או מחזור.</p> <p>ג. 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>ד. 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 הקרקע, כיסוי משאיות המובילות פסולת בניין/ עפר, מיקום ערימות עפר וכו.</p>
<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. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון מבקש הבקשה להיתר</p>

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.1.5</b>
	חישוב נפח ויעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.1.6</b>
	במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.	
	<b>תנאים בהליך הרישוי והביצוע</b>	<b>6.2</b>
	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.2.1</b>
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר - הגשת נספח עיצוב ופיתוח אדריכלי למה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות הבאות:</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 התייחסות לחומרי גמר.</li> <li>3. פינוי אשפה.</li> <li>4. יושם דגש על טיפול בחזית המבנים והחזית המסחרית הפונים לכיוון הרחובות הסובבים. מפלס המסחר יהיה במפלס הרחובות והשצ"פים הסובבים.</li> <li>5. התכנית תקבע מיקום סופי של נטיעות עצים.</li> <li>6. שימושים ופתרונות בגג קומת המסד.</li> <li>7. הוראות שילוט לרבות קביעת מיקום.</li> <li>8. יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק.</li> <li>9. מעברים לציבור, תאורה וגינון.</li> <li>10. יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים המסומנים בזיקת הנאה למעבר ציבור.</li> <li>11. הפרדת שימושים לרבות אחסנה, אשפה, גישות וחניה.</li> <li>12. מיקום סופי של החזיתות המסחריות, לרבות לכיוון זיקת הנאה בתא שטח 101.</li> </ol>	
	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.2.2</b>
	<p>א. תנאים להגשת בקשה להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור מי נתניה לצורך הבטחת מעבר רצועת תשתיות.</li> <li>2. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</li> <li>3. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים עפ"י הנחיות עדכניות בעת הגשת בקשה להיתר.</li> </ol> <p>ב. תנאים לבקרת תכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה ראשון: תוקם ע"י היזם קרן תחזוקה למשך 10 שנים לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה.</li> <li>2. תנאי להיתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.</li> <li>3. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות הצללות (במידה ומוגש בינוי שונה מנספח הבינוי) אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בנייה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר וכו'.</li> <li>4. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל הכנות התשתית הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכבים חשמליים.</li> <li>5. 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</li> </ol>	

באזורים בהם הרוח צפויה להתגבר מעל הקריטריון. יש לתכנן אמצעים אדריכליים ונופיים למיתון הרוחות.

6. תנאי לבקרת תכן יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח חיזוי אקוסטי לרבות התייחסות לרחובות ראשיים שדרות בן גוריון ושדרות פנחס לבון. כל הנחיות והמלצות הדו"ח יישומו בבקשה להיתר.

8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אשר תתייחס למניעת למטרדים (רעש, רעידות ואבק) בשלב העבודות לאישור היחידה הסביבתית נתניה.

9. תנאי להיתר בניה, תאום עם אגף תשתית, לנושא בחינה תנועתית.

ג. תנאי לתחילת עבודות:

1. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לסימון זיקות הנאה.

2. טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבוננו, סקר סיכונים הכולל 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.

3. תנאי לתחילת עבודות כמפורט בסעיף 7.1 שלבי ביצוע, ס"ק 2.

ד. תנאים לתעודת גמר:

1. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור בתחום תאי השטח.

2. טיוטת הסכם עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.

3. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

4. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם היתר הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/ מסעדות/ מכבסה וכיוצ"ב.

5. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרויקט יהיה העברת מלוא כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה.

ה. בטיחות טיסה:

1. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

2. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.

**6.3 מקרקעין**

**6.3.1 רישום**

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.

2. השטחים המיועדים לשימוש סחיר בבעלות עיריית נתניה בתא שטח 201 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.

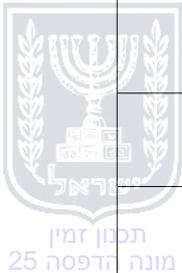
<b>6.4</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.4.1</b>	<b>מתקנים זמניים</b>
מתקנים ו/או שימושים זמניים:	
<p>1. בתחום התכנית תותר הקמתם של שטחי התארגנות זמניים לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום זמני של עפר, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים הנדרשים אך ורק לצורך ביצוע הבניה באותו תא שטח, לרבות משרדי מכירות אשר ישמשו לצורך הפרויקט בלבד.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי תא שטח 201 ומסירתו לעירייה	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאי שטח 201 ו-101
2	תחילת עבודות עבור הבנייה החדשה במתחם	תחילת הקמת הקו האדום של פרויקט מהיר לעיר ברח' פנחס לבון וביצוע הרחבת רחוב יאנוש קורצ'אק
3	הקמת שלושה בניינים ומתחם מסחרי עם חניון לתא השטח 101	פינוי תא שטח 201 ומסירתו לעירייה.
4	הקמת 5 בניינים, אחד מהם בעירוב שימושים (מסחר ותעסוקה) עם חניון לתא השטח 102, בשלבים או בהינף אחד לשיקול דעת היזם בתיאום עם מהנדס העיר	הריסת המבנים המסומנים בתא שטח 102
5	הקמת מבנה חדש וחניון נפרד בתא שטח 401	הריסת המבנה בתא שטח מספר 401
6	השלבים יכולים להתממש במקביל	



### 7.2 מימוש התכנית

--

