

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0982454

נת/מק/542/א/37 התחדשות עירונית רח' הרב משולם ראט 21,19,17

מרכז

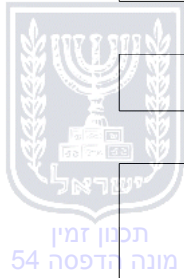
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005143738/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית פינוי בינוי במתחם טוברוק נתניה, בין רח' הרב משולם ראט מדרום, שדרות בן צבי ממזרח ורח' אהרונסון ממערב. התכנית הינה תכנית פינוי בינוי במתחם לפינוי בינוי והיא מבוססת ומציעה בינוי ברוח מסמך המדיניות שאושרה בועדה המחוזית לתכנון ובניה המחוז מרכז מתחם 11ב' - פינוי בינוי טוברוק. התכנית כוללת הריסת המבנים הקיימים במתחם הכוללים 44 יח"ד ובניית מתחם חדש ובו מבנה מגורים גבוה ומבנה מרקמי הכוללים כ-159 יח"ד. מבנה המגורים הגבוה יהיה בנוי מעל מסד הכולל מסחר לצד שטח ציבורי מבונה לאורך הציר הראשי של שדרות בן צבי ומבנה מגורים מרקמי לאורך רח' הרב ראט משולם. בין מבנה המגורים הגבוה עם החזית המסחרית לבין מבנה המגורים המרקמי, יוקצה שטח עבור שפ"פ שיחבר בין רח' הרב משולם ראט בדרום לבין שצ"פ שיתוכן מצפון למתחם המגורים, תוך מתן זיקת הנאה להולכי רגל. בנוסף תכלול התכנית בניית 5 מפלסי מרתף חנייה תת-קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית נת/מק/542/א/37 התחדשות עירונית רח' הרב משולם ראט 21,19,17
-----------------------------------	---

מספר התכנית	408-0982454
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	2.253 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 186425

קואורדינאטה Y 690788

1.5.2 תיאור מקום

במתחם טוברוק נתניה, בצד הצפוני של רח' הרב משולם ראט בין שדרות בן צבי
ממזרח ורח' הרב אהרונסון ממערב.

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	הרב ראט משולם	21	
נתניה	הרב ראט משולם	19	
נתניה	הרב ראט משולם	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9140	מוסדר	חלק	4-5, 148	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה, תחולנה על תכנית זו.	2844			26/08/1982
נת/ 542 / א/ 1	החלפה		4041	4670		13/09/1992



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					ורד אלנבוגן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ורד אלנבוגן		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	נספח טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים		4	31/05/2026	בנימין ברק	09: 59 01/06/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים - תשריט	1: 250	1	08/02/2026	יהונתן גונן	10: 40 08/02/2026	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
בדיקת הצללה	רקע	נספח מיקרו אקלים		49	27/04/2025	אסף טורק	11: 59 14/09/2025	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	נספח זכויות בניה מאושרות		1	22/12/2025	ורד אלנבוגן	15: 16 06/01/2026	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	חוות דעת כלכלית תקן 21.1		55	31/05/2026	משה מנע	10: 01 01/06/2026	לא
מים	רקע	מים וביוב - נספח להוראות		12	03/02/2026	איתי זידל	08: 33 03/02/2026	לא
ניהול מי נגר	רקע	ניקוז וניהול מי נגר - נספח להוראות		22	02/02/2026	יואב שקלר	08: 45 03/02/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	29/01/2026	ורד אלנבוגן	12: 56 29/01/2026	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	נספח תנועה וחניה	1: 250		02/02/2026	אייל קראוס	10: 25 02/02/2026	לא

טבלאות איזון והקצאה	רקע	נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה	1: 1	41	31/05/2026	משה מנע	10: 04 01/06/2026	לא
מים	רקע	מים וביוב - נספח לתשריט	1: 100	1	02/02/2026	איתי זידל	16: 39 02/02/2026	לא
ניהול מי נגר	רקע	ניקוז וניהול מי נגר - נספח לתשריט	1: 100	1	16/06/2025	יואב שקלר	08: 48 03/02/2026	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נופי	1: 100	1	01/02/2026	אלי מסלובסקי	09: 33 01/02/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	נספח שמירה על עצים בוגרים	1: 1	9	08/02/2026	יהונתן גונן	10: 46 08/02/2026	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	12/08/2025	נתן שלסינגר	09: 47 17/12/2025	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
עו"ד	פרטי	אליאור אשריאן (1)	63458		נתניה	פתח תקוה	76	09-7752035	asherianlawoffice@gmail.com
	פרטי	אמיר בראשי		אורון נדל"ן	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-9464616	oron@oron-group.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד אליאור אשריאן ב"כ הדיירים.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ורד אלנבוגן	78752	גל ומצליח ארכיטקטים	תל אביב-יפו	יוניצ'מן	2	03-6449985	vered@gal-matsliah.com
שמאי מקרקעין	שמאי	בנימין ברק	4147107	מנע, ברק ושו"ת	פתח תקוה	תוצרת הארץ	1	03-5417080	Barak@mb-shamaut.co.il
סוקר עצים	הנדסאי	יהונתן גונן	4876938	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	1		yehonatan.gonen@aviva mcg.com
מים וביוב	יועץ תשתיות	איתי זידל	60271175	יוזמות	תל אביב-יפו	שונצינו	16		itay.z@yozmot-sviva.com
יועץ	יועץ סביבתי	אסף טורק		אנווירוניט בע"מ	בנימינה-גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3		asaf@environit.co.il

Moshe@mb-shamaut.co.il	03-5417080	1	תוצרת הארץ	פתח תקוה	מנע, ברק ושו"ת	418191	משה מנע	שמאי	שמאי מקרקעין
eli@nfm.co.il		3	חורש האלונים	רמת ישי	נופים - תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	6263157	אלי מסלובסקי	יועץ נופי	אדריכל
kcroads@kcroads.co.il	03-3735400	65	אלון יגאל	תל אביב- יפו	קראוס-חן הנדסה תנועה וכבישים בע"מ	88003	אייל קראוס	יועץ תחבורה	מהנדס
natan@dnts.co.il	03-9523332	12	חומה	ראשון לציון	שלסינגר - מדידות מיפוי מידול	1234	נתן שלסינגר	מודד	מודד
yoav.s@yozmot- sviva.com		16	שונצינו	תל אביב- יפו	יוזמות	43689263	יואב שקלר	יועץ סביבתי	ניקוז וניהול מי נגר



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

קביעת עקרונות לתכנית התחדשות עירונית במתחם טוברוק, ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים ומתן זכויות והוראות בניה לבניית בניינים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התחדשות עירונית עפ"י סעיף 62א (א) (2) (1) לחוק התכנון והבניה כמפורט:

1. פינוי והריסה של 3 מבנים ובמקומם בנית מבנה מגורים בן 29 קומות מעל קומת כניסה הכוללת שטח ציבורי מבונה וחזית מסחרית ובניין נוסף בן 9 קומות מעל קומת כניסה.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
3. הריסת 44 יח"ד קיימות ובמקומן בניית 159 יחידות דיור חדשות.
4. קביעת שימושים ותכליות למגורים, מסחר, ושטח מבונה לציבור.
5. קביעת זיקת מעבר לציבור.
6. שינוי מספר קומות וקווי בניין למגורים.
7. קביעת זכויות בניה מרביות, למגורים, למסחר ושטח ציבורי מבונה.
8. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ודרכים למגורים ד, מגורים ה, שפ"פ ודרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4A
מגורים ה'	5
שטח פרטי פתוח	4B
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	2
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	מגורים ה'	5
דרך / מסילה לביטול	מגורים ה'	5
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	4A
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ה'	5
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	4B
חזית מסחרית	מגורים ה'	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	4A
מבנה להריסה	מגורים ה'	5
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	4B
מבנה מוצע	דרך מאושרת	1
מבנה מוצע	מגורים ד'	4A
מבנה מוצע	מגורים ה'	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ה'	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	4B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	222	9.85
מגורים מיוחד ב	2,031	90.15
סה"כ	2,253	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	78.47	3.47
דרך מוצעת	143.67	6.36
מגורים ד'	731.48	32.38

מגורים ה'	1,171.01	51.83
שטח פרטי פתוח	134.64	5.96
סה"כ	2,259.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. זכות מעבר לציבור בזיקת הנאה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. 8 קומות מגורים + קומה עליונה חלקית מעל קומת כניסה הכוללת לובי כניסה ודירות מגורים + גג טכני. 2. מרחק בין מבנים בתאי השטח לא יפחת מ- 15 מ' לרבות מרפסות. 3. יותרו 2 דירות גן לכיוון שפ"פ. 4. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים ובניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב. 5. חדרי שנאים/טרפו יתוכננו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין. 6. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו מחסנים לדיירים, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי וכדומה וחניה בתת הקרקע. 7. חנייה בתת הקרקע בלבד. 8. תותר התקנת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת לרבות באזורי זיקת הנאה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות הקמת מבני המגורים. 9. במקומות המסומנים בתשריט תרשם זיקת הנאה להולכי רגל המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור. רוחבה לא יפחת מ- 2.5 מ' לאורך רחוב הרב משולם ראט ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב.
ב	פיתוח ונוף גג מרתף עליון/ גג מרתף יונמד לשם הבטחת בית גידול לגינון ולנטיעת עצים בוגרים. יישמרו בתי גידול אפקטיביים במקטעים רציפים ככל שניתן לנטיעת עצים בוגרים וצמחיה. תנאים לקליטת בקשה להיתר אישור פקיד היערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכד'. הבקשה להיתר תכלול פיתוח הכולל סימון עצים וחתכים לבתי גידול. תנאים לתעודת גמר, סימון מיקום העצים לרבות הנמכות כנדרש עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים וביצוע פיתוח נופי לרבות נטיעות כמסומן בהיתר הבניה.
4.2	מגורים ה'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חזית מסחרית בקומת הקרקע בה יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, לרבות ממכר מזון, משרדים, בנקים, שרותי אשנב, חדרי כושר, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי. 3. שטח ציבורי מבונה לשימוש גני ילדים ו/או מעונות יום, חינוך, קהילה, רווחה, תרבות,



בריאות ומשרדי עירייה. 4. זכות מעבר לציבור בזיקת הנאה. 5. תשתיות עירוניות בתת הקרקע קומה 1-	
הוראות	4.2.2
איכות הסביבה עירוב שימושים - תוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה.	א
בינוי 1. 28 קומות מגורים + קומה עליונה חלקית מעל קומה מסחרית עם שטח מבונה ציבורי בקומת קרקע + גג טכני. 2. לובי המגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר. 3. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים ובניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב. 4. חדרי שנאים/טרפו יתוכננו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין. 5. מסחר א. ככל שיבנו גלריות הן לא יופנו כלפי הרחובות. ב. חזית המסחר כלפי הרחובות תישמר מזוגגת ושקופה ככל שניתן. ג. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה תהא במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה. 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, מכבסה וכד'. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש. ד. גובה קומת חזית מסחרית יהיה 6.3 מ'. ה. תתאפשר הצמדת גגות המסחר ליח"ד בקומה שמעל המסחר שישמשו כשטח מרוצף עבורן. 6. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו מחסנים לדיירים, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי וכדומה, וחניה בתת הקרקע. ככל שייבנו, מחסנים לדירות התמורה ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 7. חנייה בתת הקרקע בלבד, למעט חניה לשטח ציבורי מבונה. 8. תותר התקנת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת לרבות באזורי זיקת הנאה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות הקמת מבני המגורים. 9. במקומות המסומנים בתשריט תרשם זיקת הנאה להולכי רגל המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור. רוחבה לא יפחת מ- 2.5 מ' לאורך רחוב הרב משולם ראט ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב. 10. תתאפשר הקמת קולונדה לחזית מסחרית עד לגבול המגרש. ככל שתיבנה קולונדה, השטח מחזית מסחרית ועד גבול המגרש יירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור בנוסף לשטחים המסומנים בתשריט. 11. באזור המסומן במגבלות בניה בתשריט יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע קומה 1- ותישמר גישה לתשתיות אלה לרבות ממפלס הרחוב. מתחת לרצועת התשתיות ניתן יהיה לבנות מרתפים ובתנאי שגובה גג עליון של המרתף	ב

בתחום רצועת התשתיות יהיה כ- 4 מ' בכפוף להוספת חתך לאישור מי נתניה בשלב ההיתר.



ג פיתוח ונוף

גג מרתף עליון/ גג מרתף יונמך לשם הבטחת בית גידול לגינון ולנטיעת עצים בוגרים. יישמרו בתי גידול אפקטיביים במקטעים רציפים ככל שניתן לנטיעת עצים בוגרים וצמחיה. תנאים לקליטת בקשה להיתר אישור פקיד היערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכד'. הבקשה להיתר תכלול פיתוח הכולל סימון עצים וחתכים לבתי גידול. תנאים לתעודת גמר, סימון מיקום העצים לרבות הנמכות כנדרש עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים וביצוע פיתוח נופי לרבות נטיעות כמסומן בהיתר הבניה.



ד שטחים מבונים לצרכי ציבור

תוצמד חצר בגודל שלא יפחת מ- 180 מ"ר וחניה עילית נפרדת לשטח ציבורי מבונה. הכניסה תהיה מרח' הרב משולם ראט. שטחי הגינון והפיתוח של חצר השטח הציבורי המבונה יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש. מעל החצר, ימוקם גגון קשיח בעומק של 3 מ' לפחות. תוצמד חניה לשטח הציבורי עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה שתהיה במפלס הקרקע ככל הניתן. השטח הציבורי יהיה יחידה תכנונית נפרדת ויכלול תשתיות נפרדות כגון חדר אשפה, כניסה נפרדת וציאת חרום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבניין (כגון שוחות, פירי אוורור וכדומה). בשלב התכנון המפורט, ככל והכניסה לגן לא תתאפשר ישירות ממפלס הרחוב, היא תסומן ותירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור. מיקומה ייקבע באופן סופי בשלב ההיתר.



4.3 שטח פרטי פתוח

4.3.1 שימושים

שטח פתוח למעבר כלל הציבור.

4.3.2 הוראות

הוראות כלליות

יותרו השימושים הבאים:

1. זיקת מעבר בין 2 המבנים החדשים להולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' הרב משולם ראט לשצ"פ המתוכנן בדרום מתחם 3.
2. נטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לחניות אופניים וכיו"ב.
4. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות, מתקני משחק וספורט לסוגיהם,

- פרגולות ומצללות.
5. יותרו בתת-הקרקע ובמרתפי החניה מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, חניה, תשתיות ומערכות כגון קווי מים, ביוב, תקשורת וכיו"ב.
6. יותרו מעבר והתקנה של קווי תשתית תת-קרקעית חוצים בלבד. לא יותרו מכשולים, גדרות ו/או מחסומים בכל תחום השפ"פ והוא ישאר פתוח למעבר הציבור בכל עת.

4.4 דרך מאושרת

4.4.1 שימושים

כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965.

4.4.2 הוראות

א דרכים

על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965

4.5 דרך מוצעת

4.5.1 שימושים

כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965.

4.5.2 הוראות

א דרכים

על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח הבניה לשטח בנוסף- (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				
372	(5) 2.5	(4) 0.5	2.5	(3) 0.5	5	(2) 10	36	35	7586	3585		(1) 2736	1265	729	4A	מגורים ד'	מגורים ד'
					5				670	670				134	4B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
2016	2.5	(4) 0.5	(8) 7.2	0	5	(7) 30	107	124	25008	5245		(6) 12840	6923	1168	5	מגורים ה'	מגורים ה'
	(9) 2.5	(9) 0.5							130			115	15	1168	5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ה'
	(9) 2.5	(9) 0.5		(10) 1.95					243			223	20	1168	5	מסחר	מגורים ה'

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:

- מרתפים עד קו בנין 0 בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר
- מרחק בין מבני המגורים בתאי השטח לא יפחת מ- 15 מ' לרבות מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך השטחים העיקריים למגורים מיועדים 50 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים ולא ניתן לניידם לשימושים אחרים.
- (2) 8 קומות מגורים + קומה עליונה חלקית מעל קומת כניסה הכוללת לובי כניסה ודירות מגורים + גג טכני.
- (3) לכיוון שפ"פ.
- (4) לכיוון צפון.
- (5) לרחובות הרב משולם ראט והרב אהרונסון.
- (6) מתוך השטחים העיקריים למגורים מיועדים 90 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים ולא ניתן לניידם לשימושים אחרים.
- (7) 28 קומות מגורים + קומה עליונה חלקית מעל קומת קרקע הכוללת לובי, חזית מסחרית ושטח מבונה ציבורי + גג טכני.
- (8) 2 קווי בנין לכיוון השפ"פ, כמסומן בתשריט - 7.2 מ' , 10.6 מ'.
- (9) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	1. תנאי למתן היתר בנייה ו/או לתחילת העבודות במבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו תיאום עם רת"א לקבלת הנחיות סימון ותאורה בהתאם לתקן ישראלי 5319. 2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ועמידה בדרישות לסימון יום ולילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 3. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית. 4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.
6.1.2	חניה
	1. תקן החניה יהיה בהתאם לקבוע בחוק לעת הוצאת היתר בניה. 2. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין כניסות ויציאות של כלי רכב למגרש. שינויים בנספח זה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית נתניה ולא יהיו שינוי לתכנית זו. 3. החניה תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרש למעט חניה למבנה ציבור ורכבי שירות. 4. תשתית לטעינת רכבים חשמליים תהיה בהתאם לקבוע בחוק לעת הוצאת היתר בניה.
6.1.3	איכות הסביבה
	1. תכניות האוורור תכלולנה פרוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכת חרום (כמו גנרטור), כולל דרישות היחידה הסביבתית. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז. 3. הבניה תהיה עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקונו במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור, אוורור חניונים. 4. תוגש בדיקת רוחות מעודכנת המציגה עמידה מלאה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל, תוך מתן דגש לאזור חצר גן הילדים. ככל שיידרש, ייקבעו במסגרת הפיתוח אמצעים מתאימים למיתון הרוחות. 5. גגות מועילים - גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי או גג עליו מערכות ייצור אנרגיה ובהתאם למדיניות העירונית.
6.1.4	תשתיות
	1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. 2. 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. 3. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.
6.1.5	ניהול מי נגר
	חשוב נפח ויעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.
6.1.6	פיתוח ונוף
	נספח הפיתוח שיוגש כחלק מהבקשה להיתר, יכלול:



1. פיתרון חנייה, ביוב, ניקוז, איסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, ומתקנים להספקת גז.
2. התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.
3. פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני.
4. פיתוח הדרכים והמדרכות תוך מתן התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. המשך רציפות המדרכה בכניסה לחניונים.
 - ב. נטיעת עצים - תעשה בהתאם לתכנית גינון, נטיעות והשקיה מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התכנית ובדגש על עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל.
 - ג. גינון וחומרי הגמר במדרכות הרחוב
5. מערכות התשתית שבתחום התכנית, למעט מתקנים סלולריים, תהיינה תת קרקעיות.
6. העתקת תשתיות יעשה בתאום עם הרשות המקומית.

6.1.7 שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל חו"ד/אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים/כריתת עצים בוגרים הקיימים במגרש.



6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

- תנאים לקליטת בקשה להיתר:
1. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
 2. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
 3. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
 4. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת שטח ציבורי מבונה לרבות הצמדת חניות וחצר ומסירתם לעיריית נתניה בהתאם להוראות תוכנית זו, בין היתר לבין עיריית נתניה.
 5. אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך ואישור מבני ציבור בעירייה.
 6. תאום עם חברת חשמל וכיבוי אש.
 7. אישור ועדת התנועה העירונית לחנייה התפעולית הניצבת במפרץ החנייה ברחוב משולם ראט

תנאים לשלב בקרת תכן:

1. אישור מהנדס חשמל לצורך ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות טעינה.
2. אישור פקיד היערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכד'.
3. יישמו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל הניתן.
4. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לעניין זיקות הנאה.
5. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין להבטחת קיום הוראות כתב ההתחייבות עם עיריית נתניה, לרבות ההצמדות, עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה, באחריות על ידי מבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. תנאי למתן היתר בנייה ו/או לתחילת העבודות במבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו תיאום עם רת"א לקבלת הנחיות סימון ותאורה בהתאם לתקן ישראלי 5319.

תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. אישור פקיד היערות.
2. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים.



(בכפוף לכתב התחייבות לעירייה).

3. סקר סיכונים - טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבון, 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.

4. הגשת תצהיר בדבר התחייבות להקמת קרן תחזוקה הונית על ידי היזם, לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה.

תנאים למתן לתעודת גמר :

1. הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 10 שנים לצורך מימון עלות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.

2. העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון הנאמנות.

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

4. רישום תצ"ר הכולל רישום זיקות ההנאה כמסומן בתשריט בלשכת רישום המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן, יינתן תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישומה בלשכת המקרקעין.

5. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה.

6. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן - תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.

7. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מח' מבני ציבור.

8. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי.

9. ביצוע פירי אוורור למסחר.

10. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן קשירה לאופניים המאפשר את קשירתן ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר המאפשר נעילה של האופנוע.

11. נטיעת עצים בוגרים בבתי גידול אפקטיביים כמסומן בהיתר.

6.3 מקרקעין

6.3.1 רישום

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתוך תא שטח 5 יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום מקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה. עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.

2. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, תאי שטח 1, 2, והשטח הציבורי המבונה בתא שטח 5 יירשמו ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.

3. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. במידה ויוכח כי לא ניתן, תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.

4. הוצאות רישום התוכנית יחולו על היזם.

1. המקרקעין המיועדים לדרך, תאי שטח 1 ו-2, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, ירשמו על

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 הנחיות מיוחדות

זכות מעבר

בכל תחום זיקות ההנאה למעבר הציבור לא יותרו מכשולים, גדרות ו/או מחסומים והן יישארו פתוחים למעבר הציבור בכל עת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה. בסמכות הועדה המקומית להאריך מועד זה.