

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0972851

התחדשות עירונית - "מגדלי ירושלים" נת/מק/548/59

מרכז

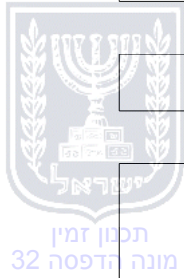
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005137618/310>

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי. שטח הפרויקט משתרע בין שד' ירושלים מדרום, רח' הר ציון ממערב-צפון ורח' הגליל ממזרח.

התכנית המוצעת בזה הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לשטח בן כ- 4 דונם בו קיימים 5 בניינים בעלי 61 יח"ד המיועדים לפינוי, הריסה ובניה מחדש.

התכנית מציעה לבנות בשדרות ירושלים 2 מגדלי מגורים בעלי 191 יח"ד בגובה של 27 ו-22 קומות + גג טכני, הכוללים קומות תעסוקה, חזית מסחרית, מבואות מגורים וגני ילדים, סביב גינה פנימית וזיקת הנאה למעבר הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית - "מגדלי ירושלים" נת/מק/548/59

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

408-0972851

מספר התכנית

4.114 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

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 186450

קואורדינאטה Y 692371

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר בין שד' ירושלים מדרום, רח' הר ציון ממערב-צפון ורח' הגליל ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הגליל	14	
נתניה	הר ציון	9	
נתניה	שד ירושלים	21	
נתניה	שד ירושלים	19	
נתניה	שד ירושלים	17	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	303-304, 309-311	316, 318, 320

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

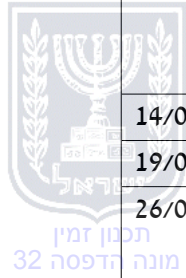
לא רלוונטי

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/100/ש/1	החלפה		3459			14/06/1987
נת/289	החלפה		1523			19/09/1946
נת/7/400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2844			26/08/1982



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					דורון אהלי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		דורון אהלי		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון והקצאה		4	23/11/2025	שלומי מערבי	11: 42 24/11/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט עצים בוגרים	1: 250	1	02/03/2025	אהרון ברגר	12: 54 02/03/2025	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
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות מאושרות		1	22/04/2025	דורון אהלי	13: 22 22/04/2025	כן
חוות דעת כלכלית	רקע	דוח כלכלי נובמבר 2025		78	23/11/2025	שלומי מערבי	11: 39 24/11/2025	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	מסמך עקרונות		50	23/11/2025	שלומי מערבי	11: 40 24/11/2025	לא
בדיקת הצללה	רקע	נספח מיקרו אקלים	1: 1	78	18/11/2025	רונית טורק	09: 47 19/11/2025	לא
ביוב	רקע	פרשה טכנית מים וביוב	1: 1	7	20/03/2025	חן מיכאל	13: 37 21/04/2025	לא
ביוב	רקע	תשריט מים וביוב	1: 250	1	20/03/2025	חן מיכאל	13: 38 21/04/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	17/11/2025	דורון אהלי	09: 13 17/11/2025	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	נספח תנועה וחניה	1: 250	1	20/11/2025	אבי כהן	15: 25 20/11/2025	לא
ניהול מי נגר	רקע	פרשה טכנית ניהול מי נגר	1: 1	14	10/03/2025	חן מיכאל	13: 33 21/04/2025	לא

ניהול מי נגר	רקע	תשריט ניהול מי נגר	1: 250	1	10/03/2025	חן מיכאל	13: 33 21/04/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	חוברת עצים	1: 1	15	27/02/2025	אהרון ברגר	12: 24 27/02/2025	לא
מצב מאושר	רקע	מסמך מאושר	1: 250	1	27/02/2025	דורון אהלי	09: 11 27/02/2025	לא



מונה הדפסה 32

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



מונה הדפסה 32

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	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ענת שניידר שוסטק	28261	ענת שניידר שוסטק, עו"ד	רמת גן	דרך בגין מנחם	12	03-5445025	anatshostak@gmail.com
	פרטי			התחדשות עירונית מגדלי ירושלים נתניה בע"מ	חדרה	הלל יפה	11	04-6338970	office@koren-group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			התחדשות עירונית מגדלי ירושלים נתניה בע"מ	חדרה	הלל יפה	11	04-6338970	office@koren-group.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	דורון אהלי		דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רעננה	חנקין	40	09-7432947	doron@ohalyarc.co.il
יועץ	אגרונום	אהרון ברגר		יועץ ומפקח לתחום הגינון	גליל ים	(1)			aharon.berger@gmail.com

					הציבורי ומוסדי				
turkronit@gmail.com			(2)	גבעת עז	איכות הסביבה ותכנון סביבתי		רונית טורק	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
nimrod1@ccc.net.il	04-6350367	21	דרך האלון	חריש	נמרוד הנדסת תנועה - אבי כהן		אבי כהן	יועץ תחבורה	
Doron@lavi-natif.co.il	04-8325647	17	דרך השלום	נשר	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ		חן מיכאל	יועץ תשתיות	מהנדס
maaravis@bezeqint.net	03-5467803	17	תמיר שמואל	תל אביב- יפו	שלומי מערבי	022879613	שלומי מערבי	שמאי	
y-shilo@bezeqint.net	09-7493048	1	ברעם	כוכב יאיר		580	יאיר שילה	מודד	

(1) כתובת: קבוץ גליל ים.

(2) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה 37808.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, הכולל הקמת מתחם מגורים של 191 יחידות דיור, שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מבונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)2(1) לחוק ע"י:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי ייעוד קרקע ל- "מגורים ה" עם חזית מסחרית, תעסוקה ומבנה ציבור ודרך מאושרת.
3. תוספת יח"ד מ-61 ל-191 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה עיקרי ושירות למגורים מסחר ותעסוקה ומבנה ציבור על קרקעי ותת קרקעי.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
7. קביעת מספר קומות וגובה מבנים על קרקעי ותת קרקעי.
8. קביעת קווי בניין.
9. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 2 מ'.
10. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה וגני ילדים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ה'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ה'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ה'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ה'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
זכות מעבר	דרך מאושרת	2
זכות מעבר	מגורים ה'	1
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ה'	1
חזית מסחרית	מגורים ה'	1
מבנה להריסה	מגורים ה'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ה'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	294	7.15
מגורים ה'	3,820	92.85
סה"כ	4,114	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	286.09	6.96
מגורים ה'	3,827.21	93.04
סה"כ	4,113.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ה'
4.1.1	שימושים
	שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור מבונים (גני ילדים): א. מפלסי מרתף: מקומות חניה, שטחי שירות לרבות חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים דירתיים וכיו"ב. ב. מפלס קומת קרקע (כולל גלריה): 1. שטחים משותפים ללואים למגורים ומסחר, שטחי פנאי לרווחת הדיירים, לרבות חדרים טכניים, מחסן משותף וכיו"ב. 2. מסחר, ומרפאות. 3. 2 כיתות גני ילדים. 4. חניה עילית עבור שטחי ציבור ורכבים תפעוליים. ג. מפלסי קומות תעסוקה ופנאי לדיירים: 1. תעסוקה, מרפאות. 2. שטחי פנאי לרווחת הדיירים. ד. מפלסי קומות המגורים: מגורים ושטחי פנאי לרווחת הדיירים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי כללי: 1. תתוכנן הפרדה מלאה בין השימושים השונים לרבות בכניסות, מעליות, פינוי אשפה, אחסנה, חדר מדרגות, חניה וכדומה. 2. חדרי האשפה, שטחי שירות טכני ומתקני עזר, לשימושים השונים יתוכננו כך שיהיו בקונטור המבנה בלבד וימוקמו באופן מוצנע מחזיתות המתחם. בינוי 1. ייבנו 2 מבני מגורים על קומות מסד של מסחר ותעסוקה. כל בניין מורכב מ: - קומת קרקע בגובה עד 7.0 מ' ברוטו הכוללת מסחר, מבואות כניסה, שטחי פנאי לדיירים ושטחי ציבור מבונים (2 כיתות גן). תותר הקמת גלריה למסחר וקומת ביניים למגורים בחלק האחורי של חזית המסחרית של הבניין, עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים. - 2.5 קומות תעסוקה ופנאי לדיירים - בניין מערבי 19 קומות מגורים + קומת גג טכני ובניין מזרחי 24 קומות מגורים + קומת גג טכני. 2. ייקבעו לא פחות מ-20% דירות קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת. 3. מוצעות 61 דירות תמורה ו-130 יח"ד יזם. גודל ממוצע לדירות יזם כ-125 מ"ר פלדלת לא כולל דירות קטנות. גודל מירבי לדירת התמורה יהיה הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-60 מ"ר (כולל ממ"ד). 4. לא יותרו דירות גן ולא יותרו יח"ד עם כיוון אוויר אחד.

5. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. מחסנים יותרו בקומת הקרקע ובתת הקרקע בלבד.
6. חזית המסחר והמבואות בקומת הקרקע ייבנו ברציפות למעט כניסה משד' ירושלים לתוך החצר הפנימית. תותר בניית מצללה (קנופי) ברוחב 3.0 מ' בתוך מרווח הבניה הקדמי לרחוב.
7. גובה קומת תעסוקה ודיירים יהיה עד 4.5 מ' ברוטו.
8. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
9. מרחקים בין הבניינים:
- במפתח הצר המפתח לא יפחת מ-15 מ' במפתח הרחב לא יפחת מ-20 מ', למעט קומות מסד התעסוקה שיהיו מלאות לכיוון שד' ירושלים.
10. בתחום התכנית יישמרו בתי גידול אפקטיביים במקטעים רציפים ככל שניתן לנטיעת עצים בוגרים וצמחיה. לאורך החזיתות יינטעו עצים בוגרים ומעל גג מרתף תשמר שכבת קרקע לשם הבטחת גינון אפקטיבי ונטיעת עצים בוגרים, ככל הניתן.



ב

בינוי

סימון מהתשריט: **בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו**
הוראות בינוי לשטח הציבורי:

- א. בקומת הקרקע יבנו 2 כיתות גן ילדים שיירשמו ע"ש עיריית נתניה ושימוקמו בקומת הקרקע בעורף המבנה ויתוכננו כחלק אינטגרלי מחזית הבנין וחומרי הגמר.
- ב. השימוש הציבורי יהיה בעל כניסה נפרדת מרחובות הגליל והר ציון ו/או מזיקת הנאה מהחצר הפנימית. מיקומה הסופי ייקבע בבקשה להיתר בניה.
- ג. גובה קומת אזור שטח הציבורי יהיה עד 7 מ' ברוטו.
- ד. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גן הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש, בשטח שלא יפחת מ- 175 מ"ר חצר. רוחב החצר בחלק המיועד למתקני משחקים לא יפחת מ-5 מ' ככל שניתן.
- ה. לשטח הציבורי יוצמדו מספר מקומות חניה לפי התקן. חניה לגן תמוקם ככל הניתן בקומת הקרקע.
- ו. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשרות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.
- ז. 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).

ג

בינוי

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**
הנחיות למסחר:

- א. תבנה קומת קרקע מסחרית רציפה לאורך שד' ירושלים עם פינת הרחובות הר ציון והגליל, למעט זיקת הנאה למעבר באורך של 6 מ' מרח' שד' ירושלים אל תוך גינה פנימית.
- ב. תותר הקמת קומת גלריה בחלק האחורי של חזית המסחרית.
- ג. גובה קומת המסחר יהיה עד 7 מ'.
- ד. יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועם תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות.



בינוי הנחיות לתעסוקה : א. על גבי קומת המסחר תותר בניית 2.5 קומות תעסוקה. באופן זה, תתאפשר רציפות והמשכיות של 2.5 קומות תעסוקה מלאות המשמשות כבסיס משותף למגדלי המגורים. ב. גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 4.5 מ'. גובהה של קומת מעבר קונסטרוקטיבית/טכנית תהיה עד 1.8 מ' נטו ותתווסף לגובה הבניין.	ד
הנחיות מיוחדות גגות : 1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות. 2. גגות קומות התעסוקה ישמשו כגינות לדירות הצמודות ו/או לרווחת הדיירים.	ה



4.2 דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).	
הוראות	4.2.2
בינוי כמפורט בהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי		
מגורים ה'	מגורים	1	3820	18419 (1)	8977	14611	42007	191	(2)	27 (3)	4.5 (4)	(5)	(5)	2	2865
מגורים ה'	מסחר	1	3820	800	200		1000					(5)	(5)		
מגורים ה'	תעסוקה	1	3820	3050	930		3980					(5)	(5)		
מגורים ה'	מבנים ומוסדות ציבור	1	3820	230	30		260					(5)	(5)		

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. קווי בנין למרתפים עד 0 מ', בתנאי עמידה בדרישות סעיף "ניהול מי נגר".

ב. שטחי מעבר מקורים הפתוחים לציבור, כמו קולונדות מסחריות, לא ייחשבו במניין שטחי הבניה.

ג. יותר ניווד זכויות מעיקרי בשימוש המסחרי והציבורי.

ד. יותר ניווד זכויות בין מסחר לתעסוקה ובתנאי שתישמר חזית מסחרית פעילה ורציפה.

ה. התכנית מציעה 20% יח"ד קטנות עד 80 מ"ר פלדלת.

ו. שטחי קירוי לחצר גני הילדים יהיו מעבר לשטחים המופיעים בטבלה 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 200 מ"ר לשטח פנאי.

(2) בנין מערבי 91 מ' ובנין מזרחי 108 מ'.

(3) 22 קומות לבנין המערבי ו-27 קומות לבנין המזרחי וגג טכני לפי הפירוט הבא: קומת קרקע עם חזסחריית מת הכוללת לובי וקומת ביניים חלקית, 2.5 קומות תעסוקה ו-24/19 קומות מגורים בהתאמה.

(4) 4 קומות מרתפי חניה + ק. גלריה.

(5) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**

1. תנאי להיתר בניה במבנה שגובהו הכולל +60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורים שגובהם הכולל +60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
3. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על +135 מטר מעל פני הים. לא יינתנו חריגות מגובה זה.
4. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מ' מעפ"ש בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).

6.1.2**חניה**

1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. כל החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה תפעולית וחניה למבנה הציבור על קרקעית ככל הניתן.
3. תשתית לטעינת רכבים חשמליים בהתאם לקבוע בחוק.
4. פתרון הפריקה והטעינה יעשה בשדרות ירושלים.

6.1.3**איכות הסביבה**

- בניה ירוקה וייצור אנרגיה - הבניה תהיה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- הבנייה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע ובדרג אנרגטי ועל פי המדיניות העירונית המאושרת והמעודכנת בעת הגשת בקשה להיתר בניה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור, איורור חניונים וכיו"ב.
- הגגות העליונים יהיו גגות מועילים כגון גג עליו מערכות ייצור אנרגיה.
- תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה.

6.1.4**תשתיות**

- א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
- ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.

6.1.5**ניהול מי נגר**

- חישוב נפח יעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.

6.1.6**פיתוח ונוף**

1. תכנון הפיתוח ישים דגש על הפרש הגובה שבין הרחובות הגליל והר-ציון והקשר ביניהם דרך החצר הפנימית באמצעות מדרגות ורמפות לאבטחת נגישות.
2. חלל החצר הפנימית יתוכנן עם מעבר להולכי רגל בתחום זיקת ההנאה מרחוב ירושלים.
3. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה/מערכת פניאומטית בקומות הקרקע ובתת הקרקע וחדרי שנאים בתת הקרקע בלבד.

6.1.7

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד יערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה:

1. תיאום עם חברת חשמל.
2. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
3. תיאום עם האגף למבנה ציבור לעניין סימון כל שטחי הציבור, כולל חניות וזיקות ההנאה.
4. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
5. אישור פקיד היערות.
6. סימון זיקות הנאה.
7. בקשה להיתר בניה תכלול בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מחלקת תכנון ועיצוב עיר.

תנאי לבקרת תכן:

1. חתימה על הסכם להקצאת מעטפת שטחי גן הילדים לרבות הצמדת חניות ומסירתם לידי עיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.
2. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין להבטחת קיום הוראות ההסכם עם עיריית נתניה לרבות ההצמדות, עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה, באחריות וע"י מבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זיקות הנאה.
4. הגשת תצהיר בדבר התחייבות להקמת קרן תחזוקה הונית על ידי היזם, לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה.
5. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לשם תפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.
6. אישור פקיד היערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכד'. יישמרו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל שניתן.
7. סימון מיקום העצים עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים.

תנאי לתחילת עבודות:

1. סקר סיכונים - 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.
2. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לסימון זיקות הנאה והשטחים המבוינים הציבוריים (בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה).

תנאים למתן תעודת גמר:

1. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה בתחום המגרש כמסומן בתשריט ובהיתר.
2. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
3. ביצוע פירי ארובות וזיקת הנאה לאישור מח' פיקוח ועיצוב עיר.
4. העברת מלוא כספי קרן הונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה.
5. נטיעת עצים בוגרים בבתי גידול אפקטיבים כמסומן בהיתר.
6. רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6.3 מקרקעין

6.3.1 רישום

- א. השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנה בתא שטח 1 - גן הילדים, לרבות ההצמדות, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, עם השטחים המוצמדים ועפ"י תקנון 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.
- ב. 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.
- ג. הוצאות רישום התכנית יחולו על היזם.

6.3.2 זכות מעבר

1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור ולמעבר הרכבים, כמסומן בתשריט.
2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה מסביב לרחובות יפותחו כיחידה תכנונית אחת, לא ימוקמו מכשולים, גדרות והמפלס יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב והמסחר.
3. בתחום זיקות ההנאה יתוכננו רצועות לבתי גידול של עצים בוגרים.
4. זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב עד 6 מ' בחלל הפנימי יאפשר מעבר מרחוב ירושלים, כמסומן בתשריט.
5. בקשה להיתר תכלול סימון זיקת הנאה בשטח החצר הפנימית (השטח במפלס הקרקע שבין הבניינים) למעבר הולכי רגל שיפותח כחלק מזיקת הנאה כמסומן בתשריט.
6. תותר הקמת תשתיות ומערכות לתפקוד הבניינים בתת הקרקע, פתחי שירות ואוורור במפלס הקרקע יהיו משולבים עם פיתוח זיקת הנאה תוך שמירת על מעבר להולכי רגל.

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 תחזוקה

- אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

6.4.2 הנחיות מיוחדות

- ההוראות הבאות יחשבו כסטייה ניכרת:
- א. סגירת מרפסות לרבות ניווד שטחם לשימושים אחרים.
- ב. ניווד שטחי פנאי לשימושים השונים.
- ג. ביטול חזית מסחרית וביטול שטחי התעסוקה.
- ד. תוספת קומות.
- ה. תוספת יח"ד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר- ע"פ תכנית תקפה נת/100/ש

קווי בנין (מטרים)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				שטח חלקה (מ"ר)	חלקה	גוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת									
6	5.8	**	---	6 קומות	10	*	---	*	1072	774	303	8260	מגורים ה'
6	5.8	**	---	6 קומות	9	*	---	*	1065	769	304	8260	מגורים ה'
6	5.8	**	---	6 קומות	9	*	---	*	1060	765	309	8260	מגורים ה'
6	5.8	**	---	6 קומות	9	*	---	*	1047	756	310	8260	מגורים ה'
6	5.8	**	---	6 קומות	9	*	---	*	1047	756	311	8260	מגורים ה'

מקרא:

* לפי מסמך הסבה נת/100/ש/1

** לפי תשריט נת/289

