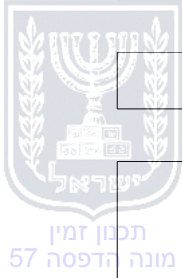


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0413930

נת/401/נורדאו התחדשות עירונית



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/09/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

14/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

רקע:

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

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

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

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

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

כמויות למגורים:

בשכונה כולה קיימות כיום 5,655 יח"ד, ותוספת 664 יח"ד מאושרות במתחם שאושר עפ"י עקרונות התכנית (תמ"ל 2001) סה"כ 6,319 יח"ד קיימות ומאושרות בשכונה.

מתוכן, 1,554 יח"ד מיועדות להתחדשות במסגרת מתחמים לתכנון מפורט ו-300 יח"ד לעיבוי בהנחיות מיוחדות.

למתחמי התכנון המפורט נדרשת הכנת תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתר בנייה. מתחמי העיבוי יכולים להוציא היתר מכח תכנית זו.

מתחמים לתכנון מפורט:

מוצעת תוספת של 4,738 יח"ד בנוסף ל-1,554 הקיימות. סה"כ יח"ד במתחמים יעמוד על 6,292.

עיבוי בהנחיות מיוחדות:

מוצעת תוספת של 287 יח"ד בנוסף ל-300 הקיימות. סה"כ יח"ד בעיבוי יעמוד על 587 יח"ד

פרוגרמה ותשתיות:

הבדיקה הפרוגרמטית והתשתיתית לקחה בחשבון אחוז מימוש של 70% לכלל התוספות, והבדיקות נערכו לפי נתון זה-

70% מתוך 5,280 הם 3,517 יח"ד.

בתוספת 6,319 היח"ד הקיימות כיום, החישובים נערכו לשכונה בת 9,836 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

נת/401/נורדאו התחדשות עירונית

408-0413930

מספר התכנית

967.657 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186474
קואורדינאטה Y	687592

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

קריית נורדאו, נתניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7928	לא מוסדר	חלק	2, 5-6, 9, 11-17, 19-27	10
7929	לא מוסדר	חלק	2-12, 19-33, 35-56	34
7960	לא מוסדר	חלק	2-61	
7992	לא מוסדר	חלק		37
8628	לא מוסדר	חלק		49, 62, 72
8629	לא מוסדר	חלק		41
9216	לא מוסדר	חלק		16
7940	מוסדר	חלק		258, 260
7944	מוסדר	חלק	9-78, 80-104, 107-111, 131, 137-138	79
7945	מוסדר	חלק	18, 25-32	24, 33-36
7948	מוסדר	חלק		42
7958	לא מוסדר	כל הגוש	2-96	
7959	לא מוסדר	כל הגוש	2-39, 41-76	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
02/01/2019	4896	8061		כפיפות	תמל/ 2001
06/05/2020	5687	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0546879
26/08/1982		2844		כפיפות	נת/ 400 / 7
13/11/1994	614	4260		כפיפות	נת/ 401 / 1 / ב
08/08/1991	3330	3909		כפיפות	נת/ 401 / 10 / 2
20/06/1996	3643	4420		כפיפות	נת/ 401 / 10 / ז
18/11/1999		4823		כפיפות	נת/ מק/ 401 / 16 / ז
10/12/1998		4710		כפיפות	נת/ מק/ 401 / 26
17/05/2018	7903	7805	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0162438
18/09/1963		1037		כפיפות	נת/ 401 / 1
21/12/1972		1882		כפיפות	נת/ 401 / 10
27/05/1976		2223		כפיפות	נת/ 401 / 13
23/12/1965		1248		כפיפות	נת/ 401 / 4
09/02/2000		4854		כפיפות	נת/ מק/ 401 / 10 / ט
11/06/1992	3455	4014		כפיפות	נת/ במ/ 401 / 21
18/08/1994		4240	תרש"צ	כפיפות	3 / 12 / 2

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אירית צרף נתניהו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירית צרף נתניהו		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבה חלק 1	10: 11 04/08/2021	קובי אלון	21/06/2021	24		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבה חלק 2	10: 12 04/08/2021	קובי אלון	21/06/2021	24		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח הידרולוגיה	09: 32 23/01/2020	רפי הלוי	01/07/2019	25		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים חלק 1	13: 42 21/06/2021	רקפת הדר גבאי	21/06/2021	265		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים חלק 2	13: 47 21/06/2021	רקפת הדר גבאי	21/06/2021	376		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תסקיר תחבורתי	12: 35 16/12/2020	ירון עברון	08/07/2020	54		רקע	תנועה
לא	תשריט מגבלות סביבתיות	14: 40 11/08/2021	קובי אלון	21/06/2021	1	1: 2500	רקע	איכות הסביבה
לא	תשריט מים וביוב	09: 04 07/02/2021	ירון גלר	15/12/2020	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא		11: 53 21/06/2021	רקפת הדר גבאי	21/06/2021	2	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 49 28/07/2019	אירית צרף נתניהו	03/07/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 41 21/06/2021	אירית צרף נתניהו	15/03/2021	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מתחמים - חתכים והדמיות-1	12: 14 01/09/2021	אירית צרף נתניהו	20/01/2020	2	1: 1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח בינוי מתחמים - חתכים והדמיות 2	15: 41 01/09/2021	אירית צרף נתניהו	21/12/2020	1	1: 1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח נופי	11: 33 03/02/2021	רז מטלון	20/01/2020	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13: 17 11/08/2021	ירון עברון	10/08/2021	1	1: 2000	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	10: 07 08/06/2020	ירון גלר	01/04/2018	31		רקע	תשתיות
לא	פרוגרמה למוסדות צבור ומתקני ספורט	11: 43 21/06/2021	רימלט עמליה	20/01/2020	18		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תחשיבים כלכליים שמאיים לפי מתחמי התחדשות	10: 44 03/02/2021	אלי כהן	20/01/2020	45		רקע	חוות דעת כלכלית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

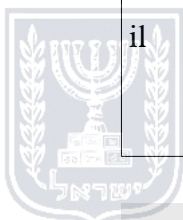
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרופ' אדר'	עורך ראשי	אירית צרף נתניהו	32754	אירית צרף נתניהו אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	דרך הים	54	04-8381776	04-8380908	irit@irit-arch.com
ד"ר	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה- מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911	03-9773976	kobi@adam-ma.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815	גלבוני מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	gellerm@017.net.il
ד"ר	אגרונום	רקפת הדר גבאי		מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא		12	074-7724111	074-7724111	dryy@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(2)		04-9909008		rafi.halevi@gmail.com
שמאי, כלכלן	שמאי	אלי כהן	400	מימד 21	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	eli@kfb.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רז מטלון	106577	שלף מטלון - אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	076-5404345		razmatalon@gmail.com
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	(3)	19 בי	08-9318184	08-9318338	yarone@ye-eng.co.il
	מודד	עירית פנקס	780	טריג	חורשים	(4)	131	073-2692222	073-2692200	trig@trig-geo.com
מתכנתת חברתית	יועץ	עמליה רימלט		ד"ר עמליה רימלט תכנון חברתי	רמת גן	ארנון	25	03-5719585	1533-5719585	amalya.r@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 901.

(2) כתובת : ד.נ. משגב 2015500.

(3) כתובת : ת.ד. 13644.

(4) כתובת : ת.ד . 131.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בנייה מרקמית	בנייה רצופת דופן לרחובות לפחות ב 70% מאורך החזית, מגוונת מבחינת גבהי הבניינים.
מספר קומות	מספר הקומות המקסימלי שניתן לבנות, לרבות קומות גג, קומות מסחר, קומות טכניות וקומות עמודים מלאות או חלקיות.
מתחם הוראות מיוחדות	מתחם המקנה זכויות בנייה בהתבסס על סעיף 23 לתמ"א 38. במתחמים אלה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו בהתאם לאמור בסעיף 6.16 ללא עריכת תכנית מפורטת. המתחמים מופיעים בתשריט בייעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" ומסומנים בקווקו "הנחיות מיוחדות".
מתחם לתכנון מפורט	מתחם מוגדר לתכנון מפורט המסומן באות ובקו מקווקו, שבו נדרש אחד וחלוקה ותכנון כולל בהתאם להוראות הבנייה בפרקים 5,4,6 עד לאישור תכנית מפורטת המתחמים יהיו כפופים לתכניות הקודמות החלות בשטחם.
תכנית מפורטת	תכנית הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בנייה המתבססת על תכנית זו ותואמת את הוראותיה. בכפוף להוראות בסעיף 6.5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לכל ייעוד קרקע.
- הגדרת מתחמים המיועדים להתערבות.
- מתן תנאים והנחיות לתכניות מפורטות במתחמי התערבות המוגדרים להתחדשות עירונית.
- הגדלת מסי' יח"ד מ-6,319 (כולל תמ"ל 2001) ל-11,344 יח"ד + 210 יחידות מיוחדות.
- קביעת הוראות לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- שילוב בנייה מרקמית במתחמי ההתערבות.
- שינויים והגדרות במערכת הדרכים ותשתיות.
- קביעת פרוגרמה למוסדות צבור ולשטחים פתוחים.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה.
- קביעת הוראות בנושא תשתיות: נקוז, נגר עילי, מים וביוב.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח נופי וסביבתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 108, 109A, 109B, 109C, 110A, 110B, 103 - 101 112A, 112B, 113A, 113B, 114, 115	מגורים ד'
530 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
620, 612, 602, 342 - 337, 335 - 325, 323 - 318, 316 - 300	שטח ציבורי פתוח
336	ככר עירונית
431 - 400	דרך מאושרת
438 - 432	דרך מוצעת
440, 439	דרך משולבת
633 - 630, 628, 627, 621, 616, 615, 613, 610, 608, 606, 455 - 452, 449 - 441, 317	שביל
450	חניון
,1053, 1042, 1039, 1036, 1034 - 1032, 1015, 1012 - 1003, 1001, 1000, 121, 120 ,1130, 1128, 1125, 1123, 1118, 1113, 1101, 1092, 1091, 1079, 1073, 1064, 1055 ,1193, 1192, 1184, 1182 - 1180, 1178, 1174 - 1171, 1162, 1142, 1139, 1138, 1136 1209 - 1195	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
111A, 111B	מגורים מסחר ותעסוקה
700	מסחר ומשרדים
533	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
301	שטח ציבורי פתוח	בלוק אתר קידוח
416	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
437	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
1015	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
111A	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מגבלות בניה
335, 318	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
428, 418, 416, 411, 410, 403 - 400 431 -	דרך מאושרת	גבול מתחם
438 - 432	דרך מוצעת	גבול מתחם
440, 439	דרך משולבת	גבול מתחם
,1172, 1011, 1009, 1007, 1006 1182, 1173	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מתחם
336	ככר עירונית	גבול מתחם
530 - 528, 520 - 515, 509, 508	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
104A, 104B, 105A, 103 - 101 105B, 106 - 108, 109A, 109B, 109C, 110A, 110B, 112A, 112B, 113A, 113B, 115	מגורים ד'	גבול מתחם
111A, 111B	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מתחם

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מסחר ומשרדים	700
גבול מתחם	שביל	,632 ,630 ,621 ,610 ,606 ,446 ,317
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	633 ,321 ,318 ,315 ,311 ,308 ,307 ,305 ,342 - 338 ,335 - 329 ,325 ,323 620 ,612 ,602
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	420 ,408
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	312
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	518
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	109B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	342
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1125 ,1113 ,1011 ,1010
חזית מסחרית	דרך מאושרת	418
חזית מסחרית	דרך מוצעת	436
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	509
חזית מסחרית	מגורים ד'	104A, 104B, 105A, ,103 - 101 105B, 108
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	111A, 111B
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	700
חזית מסחרית	שביל	633 ,632 ,608
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	315
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	533
להריסה	דרך מוצעת	437 ,436
להריסה	מגורים ד'	104B, 109A
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	111A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	335 ,333 ,331
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	420 ,419
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1003
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
תחום השפעה	דרך מאושרת	- 419 ,415 ,414 ,411 ,410 ,408 ,400
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	421 ,1010 ,1007 ,1005 - 1003 ,1001 1039 ,1033
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	502 - 500
תחום השפעה	מגורים ד'	110B, 113A
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	320 ,312 ,303 ,301 ,300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיוור מיוחד	38,016.77	3.93

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	173,316.5	17.91
דרך מוצעת	34,056.8	3.52
דרך משולבת	3,803.81	0.39
חניה בשטח ציבורי פתוח	4,754.62	0.49
חניה פרטית	20,686.8	2.14
מבנים ומוסדות ציבור	116,354.76	12.03
מגורים	10,030.7	1.04
מגורים 2 קומות	5,617.02	0.58
מגורים 3-4 קומות	187,455.63	19.37
מגורים א'	6,036.5	0.62
מגורים א 1	21,412.24	2.21
מגורים ב	829.99	0.09
מגורים ג מיוחד	10,680.58	1.10
מגורים ד	18,834.34	1.95
מגורים ומסחר	20,786.9	2.15
מגורים קומה אחת	54,472.77	5.63
מגורים רב קומות	125,074.14	12.93
מסחר	2,939.9	0.30
שביל	9,102.42	0.94
שטח פרטי פתוח	1,679.18	0.17
שטח ציבורי פתוח	101,634.16	10.50
סה"כ	967,576.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	204,684.41	21.15
דרך מוצעת	6,397.09	0.66
דרך משולבת	3,010.02	0.31
חניון	771.35	0.08
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	376,469.95	38.91
ככר עירונית	1,050.55	0.11
מבנים ומוסדות ציבור	124,473.73	12.86
מגורים ד'	123,367.92	12.75
מגורים מסחר ותעסוקה	5,718.57	0.59
מסחר ומשרדים	6,930.91	0.72
שביל	5,886.4	0.61
שטח ציבורי פתוח	106,341.73	10.99
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,550.6	0.26
סה"כ	967,653.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

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

4.1	מגורים ד'
	<p>5. בחזית לכוון רחוב פנחס לבון תותר בליטה של עד 2 מ' למרפסות מקו בנין קדמי.</p> <p>6. בכל תא שטח תותר תכנית מקסימלית של 85% למרתפים, ובלבד שיתוכננו לפחות 15% משטחי המגרש כמחלחלים. יש לתכננם ככל הניתן באופן רציף ומרוכז. שיפועי המגרש ינתבו הנגר העילי אליהם.</p> <p>7. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.</p> <p>8. ייקבע בהוראות התכנית כי מכפיל יח"ד יהיה בין 3.8 ל- 4 וייקבע באופן סופי ע"י מוסד התכנון במסגרת התכנית המפורטת בהתאם לחו"ד שמאית. מכפיל 4 הינו מקסימלי וניתן להפחיתו בתכנית מפורטת בהתאם לחו"ד שמאית</p> <p>9. במתחם J ו I לעת תכנון מפורט יגזרו הזכויות לתעסוקה ומשרדים מהזכויות למגורים ביחס המרה של 3 : 1 במידת הצורך. לעת תכנון מפורט יבחן עיצוב ומיקום השימושים המסחריים כך שתהיה חשיפה מופחתת ככל הניתן למטרידים מכביש 2 (באמצעות בינוי חזית משרדית, חצר פנימית, וחזית מגורים כלפי פנים וכד'), בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה ובאישורו.</p> <p>10. במתחמים A ו B יתאפשר שימוש נלווה לתעסוקה ומשרדים בהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>11. וכל ההוראות כמפורט בסעיף 6.3</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. כל החניות יהיו במרתפים תת קרקעיים. לא יותרו חניות עליות.</p> <p>2. לא תתאפשרנה כניסות לחניות מרחוב פנחס לבון.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. שטחים מבונים לצרכי ציבור לטובת תרבות, קהילה פנאי.</p> <p>4. תעסוקה- תעשייה עתירת ידע לא מזהמת, משרדים, מרפאות</p> <p>5. תחנת סקייטרן</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומות הקרקע יקבעו שטחים ציבוריים עירוניים. המבנים יפנה חזית פעילה לכיכר העירונית בתא שטח 336. לא יותרו שימושים המחייבים גדרות או סגירה של חזיתות המבנים.</p> <p>2. ככל שיהיו מגורים במבנים בקומות הראשונות יקבעו שטחים למסחר, שטחים ציבוריים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



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

<p>מסחר ומשרדים</p>	<p>4.3</p>
<p>3. כניסה לחניון תת קרקעי תהיה מכיוון רח' ש"י עגנון ולא מרח' פנחס לבון.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית. 2. מסחר 3. שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו. 4. ערוב שימושים בכל חלקה יקבע עפ"י מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור שיעודכן מעת לעת. 5. אין בתכנית זו לבטל תכליות ושימושים ו/או להפחית זכויות שנקבעו בתכניות תקפות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש. 2. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות אשר יהוו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר הבניה. 3. ככל שיידרש ביתן שמירה יתוכנן כחלק מהמבנה או הגדר. 4. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע. 5. יותר שימוש משני למסחר המשרת את היעוד העיקרי במגרש כמפורט בסעיף 5 להוראות. תנאי למימוש שטחי המסחר הנלווים יהיה מימוש כלל זכויות הבניה עבור השימושים הציבוריים העיקריים. 6. תותר הקמת מצללה וסככה עד לגבולות המגרש. יותר להוסיף 20% שטחים מסחריים מעבר לשטחי הבניה המוצעים. בתכנון ואישור המסחר יושם דגש מיוחד על נושא בטיחות בדרכים באזורי מוסדות חינוך, תוך התייחסות להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב פרטי ורכב שירות 7. לתאי שטח 503, 504: א. יותר שימושים נוספים של דירות להשכרה ודיור מוגן, בשילוב עם שימושים ציבוריים נוספים עד 90 יח"ד להשכרה 120 יח"ד בדיור מוגן ג. הקומות התחתונות של המבנים יוקצו לשימושים כגון גני ילדים, טיפת חלב, מרפאות, בית כנסת וכד' בהתאם להנחיית נספח הפרוגרמה לתכנית זו. ד. תכנית היתר הבניה במגרשים אלו תכלול גם תכנית תנועה שתעסוק, בין השאר, בהסדרי תנועה להורדה ואיסוף נוסעים עבור גני הילדים והדיור המוגן. 8. בתא שטח 102:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>יותר שימושים הפתוחים לקהל הרחב ואינם מחייבים גדרות כגון ספרייה, מתנ"ס, מרכז יום לקשיש, טיפת חלב, תחנה לבריאות המשפחה, וכד'. לא יותרו גני ילדים, מעונות יום או כל שימוש אחר שמחייב גידור ותיחום.</p> <p>9. בתאי שטח 500-502 שבתחום רדיוס מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה-1995).</p> <p>10. בעת עיבוי מוסדות חינוך קיימים יבוצעו הסדרי תנועה בהתאם להנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך של משרד התחבורה.</p>	
<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור</p> <p>2. משטחי גינון, צמחיה וחורשות</p> <p>3. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות ציבוריות, סככות צל, פינות ישיבה.</p> <p>4. מגרשים ומתקנים פתוחים למשחק וספורט</p> <p>5. מעבר תת קרקעי לתשתיות</p> <p>6. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.</p> <p>7. מסחר</p> <p>8. שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתאי שטח אלה מצויים היום מקבץ מבני ציבור ושימושים פתוחים שאינם מנצלים את השטח באופן אופטימלי. יש לבצע את התחדשות שטחי הציבור תוך ראייה כוללת של כל תא השטח, ולהגדיר שלביות כך שיתאפשר לנצל את השטח באופן מיטבי.</p> <p>2. יש לבצע את ההתחדשות בהתאם לנספח הפרוגרמה למוסדות ציבור של תכנית זו ולפי צרכי העירייה בעת ההתחדשות.</p> <p>3. בסמוך לשטחים הפתוחים ושימושים מותרים מבנים מסחריים בתאי שטח 1196, 1197. בהתחדשות תאי השטח הציבוריים מומלץ לכלול גם את השימושים המסחריים ולשלב את המסחר במבני הציבור.</p> <p>4. בתכנון ואישור המסחר יושם דגש מיוחד על נושא בטיחות בדרכים באזורי מוסדות חינוך, תוך התייחסות להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב פרטי ורכב שירות</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>



שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
שצ"פ - שטחים ציבוריים פתוחים.	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מיקום השטח המיועד לבינוי לא יפגע ברצף השטח הפתוח וימוקם ככל שניתן בקצה הגן. 2. ככל שהבקשה כוללת בינוי לשימוש עבור בית קפה, מזנונים, מסעדה, חניון תת קרקעי - הבקשה תובא לדיון בפני הועדה המקומית. 3. הבקשה תובא על רקע תכנית בינוי ופיתוח של כל שטח השצ"פ. 4. הועדה תבחן את המיקום המיועד לבניה תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח, תוודא קיום פתרונות נגישות וחניה מספקים בקרבת המקום ותבחן שאין שימושים דומים בקרבת הפארק (במרחק הקטן מ- 300 מ'). 5. בשדרות דוד פוקס (תא שטח 310) תותר הקמת ביתנים מסחריים המשרתים את הפעילות בגן כגון בית קפה בשטח מקסימלי של 80 מ"ר. 6. בשדרות דוד פוקס- תא שטח 310 תותר הקמת ביתן מסחרי התומך בשימוש הפנאי בשדרה- בית קפה או שימוש דומה. שטח העד 80 מ"ר עיקרי.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. ההוראות להלן מתייחסות לכל המופיע ביעוד שצ"פ, בהתאם למוגדר בתכנית זו בסעיף הגדרות למעט שצפים כמפורט בסעיף 6.9 ובכלל זה תחום הסביבה החופית.</p> <p>2. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ וגודלם עד 2 דונם : גינון ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונופש, מגרשי משחקים לילדים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות, גידור, תאורה, מתקנים למי שתייה, מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים, תשתיות קוויות ת"ק</p> <p>3. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם 2-5 דונם : תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 : מחסן לתחזוקת השצ"פ עד 6 מ"ר. מתקנים הנדסיים -ח. טרנספורמציה תת קרקעיים, מאגרי מים תת קרקעיים, תשתיות קוויות תת קרקעיים.</p>	



4.6

שטח ציבורי פתוח

יותר מתקנים טכניים או הנדסיים מעל הקרקע בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ במקרים חריגים ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולאחר שיוכח בפני הועדה המקומית כי לא ניתן, או לא סביר לבנות מבנים או מתקנים אלו בתת הקרקע .
 קו בניין קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ 4 מ' מגבולות המגרש ובכפוף לסעיף ג.1.2.4.

4. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם מעל 5 דונם : תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 וב-3.

תותר בניה בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ עבור : שרותים ציבוריים, מחסן/נים לתחזוקת השצ"פ, מתקני ספורט מגודרים.
 אמפיתאטרון. זכות מעבר לרכב חרום ותפעול, תותר הקמת מבנים פריקים זמניים להופעות, לירידים ותערוכות, ושירותים נוספים לשימוש ציבור המבקרים כגון : שירותים ציבוריים פריקים בכפוף לאישור מהנדס העיר.

5. תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ שגודלם מעל 8 דונם : תכליות אלו הן בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 ב-2 ב-3 וב-4.

תותר בניה בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ עבור : מדרגות ומעלית לחניה, ביתן לשומר לתפעול החניון.

מזנונים,בתי קפה, מסעדות בשטח מרבי של עד 100 מ"ר שטח עיקרי ועד 50 מ"ר שטח שרות ובגובה מבנה/מבנים שלא יעלה על 6 מ'.

קווי הבניין קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ'. יתר קווי הבניין לא יפחתו מ 4 מ' מגבולות המגרש.

השרותים הציבוריים יוצמדו לשטח המיועד למסחר.

6. חניה וחניונים :

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

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

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

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

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

ד. במגרשים ששטחם החל מ-8 דונם :

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

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

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

7. הצללות :



<p style="text-align: right;">שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.6</p> <p>יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0". הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה, בתאום עם אגף תכנון ועיצוב עיר, ובאישור הועדה המקומית. שטח הקירוי לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.</p> <p>8. כל תכנית בניוי בתחום השצ"פ, הנמצאת במרחק הקטן מ 5 מ' מתחום רצועת דרך או כניסה לחניון, תאושר ע"י יועץ תחבורה לעניין הבטיחות בכלל ושמירה על משולשי ראות בפרט.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p> <p>ג</p> <p>1. תכניות פיתוח לשצ"פים יוכנו בהתאם להגדרות ולהנחיות בנספח הנוף ויכללו תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי בגבולות המגרש.</p> <p>2. צומח טבעי יישמר ויטופח.</p> <p>3. בתא שטח 326 (בריכת המים) פיתוח ייעשה באישור משרד הבריאות.</p> <p>4. השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויתפקדו כשטחים להשהייה והחדרה של מי נגר באירועי סופות גשם נדירות. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם, השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, יתוכננו, במידת האפשר, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב.</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p> <p>ד</p> <p>1. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחם מעל 2 דונם :</p> <p>א. יותר להקים מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 4.1.2. ב-3 בכפוף באישור אגף התשתית ואגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. המתקנים ההנדסיים ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן, הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים העלולים לגרום לזיהום אויר או כל מפגע סביבתי אחר באישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. קו בניין למתקנים הנדסיים שימוקמו מעל הקרקע קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ 4 מ' מגבולות המגרש</p> <p>ה. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה יש לשמור על מרחק של 6 מ' מחדר טרפו לכל הכיוונים לרבות מעל ובתת הקרקע.</p>	
<p style="text-align: right;">דרך משולבת</p> <p>4.7</p>	
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>4.7.1</p>	
<p>באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך משולבת בהוראות בחוק התכנון והבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p> <p>4.7.2</p>	



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

4.11	דרך מוצעת
4.12	ככר עירונית
4.12.1	שימושים
	<p>1. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הצבור.</p> <p>2. שטחים מרוצפים, מגוננים, שבילי הולכי רגל, רהוט רחוב, פינות ישיבה, שילוט מסחרי.</p>
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. יותר מעבר כלי רכב חרום ותחזוקה.</p> <p>2. ריצוף בחיפוי המאפשר חילחול.</p>
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	זכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>1. במתחמים המסומנים "הנחיות מיוחדות" תתאפשר תוספת זכויות בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו.</p> <p>2. תכנית זו אינה מפקיעה שטחים מהמקומות המסומנים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת						
	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי											
(1) 5	4	4	4	30	59	365	65	16425	33945	6219	מתחם A	106	מגורים	מגורים ד'
								225	1500	6219	מתחם A	106	תעסוקה	מגורים ד'
								225	1500	6219	מתחם A	106	מסחר	מגורים ד'
4	4	4	4	30	58		65		14163	מתחם B	105A	מגורים	מגורים ד'	
4	3	3	3	30	58		65		4535	מתחם B	105B	מגורים	מגורים ד'	
				30	58	1155	65	51975	107415	18698	מתחם B	105A, 105B	<סך הכל>	מגורים ד'
								600	4000	18698	מתחם B		מסחר	מגורים ד'
								600	4000	18698	מתחם B		תעסוקה	מגורים ד'
(2) 4	4	3	3	18	48	120	65	5400	11160	2513	מתחם C	101	מגורים	מגורים ד'
								150	1000	2513	מתחם C		מסחר	מגורים ד'
5	4	3	5	26	41	384	65	17280	35600	10714	מתחם E	102	מגורים	מגורים ד'
								225	1500	10714	מתחם E	102	מסחר	מגורים ד'
								150	1000	10714	מתחם E	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								17655	38100		מתחם E		<סך הכל>	מגורים ד'
5	4	4	4	18	37	216	65	9720	20088	6073	מתחם F	103	מגורים	מגורים ד'
								120	800	6073	מתחם F	103	מסחר	מגורים ד'
(3) 0	4	4	4							3957	מתחם G	112A	מגורים	מגורים ד'
3	3	3	3							1053	מתחם G	112B	מגורים	מגורים ד'
				26	67	335	70	15075	31155	5010	מתחם G	112A, 112B	מגורים	מגורים ד'
5	5	5	5	26	55	288	65	12960	26784	5453	מתחם H	115	מגורים	מגורים ד'
										7075	מתחם I	104A	מגורים	מגורים ד'
										3849	מתחם I	104B	מגורים	מגורים ד'
4	4	5	4	36	51	553	65	24885	(4) 51210	10924	מתחם I		<סך הכל>	מגורים ד'
								150	1000		מתחם I		מסחר	מגורים ד'
				18	40	160	65	5600	16000	4006	מתחם J	111A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	0	5					450	1500	1711	מתחם J	111B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
								220	550	1711	מתחם J	111B	תחבורה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
							65	1400	4000	5717	מתחם J	111A, 111B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							65	300	2000	5717	מתחם J	111A, 111B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								2794			מתחם K	113A	מגורים	מגורים ד'
								2854			מתחם K	113B	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4	28	69	384	65	17280	35712	5648	מתחם K	113A, 113B	<סך הכל>	מגורים ד'
								75	500	5648	מתחם K		מסחר	מגורים ד'
4	4	4	4	25	45		65			6086	מתחם L	110A	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4	25	45		65			7641	מתחם L	110B	מגורים	מגורים ד'
					45	608	65	27360	56544	13700	מתחם L	110A, 110B	<סך הכל>	מגורים ד'
										13337	מתחם M	109A	מגורים	מגורים ד'
										4612	מתחם M	109B	מגורים	מגורים ד'
										2117	מתחם M	109C	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4	24	40	800	65	3600	74400	20066	מתחם M		<סך הכל>	מגורים ד'
4	4	4	4	18	43	512	65	23040	47450	11991	מתחם N	108	מגורים	מגורים ד'
								120	800		מתחם N		מסחר	מגורים ד'
4	4	4	4	25	70	320	65	14400	29760	4499	מתחם O	107	מגורים	מגורים ד'
3	4	3	3	20	49	92	65	4140	8519	1921	מתחם P	114	מגורים	מגורים ד'
								150	1000	1921	מתחם P	114	מסחר	מגורים ד'
										508		432	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										478		433	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										3364		436	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										802		437	דרך מוצעת	דרך מוצעת
										199		438		דרך מוצעת
				5			60	1327	6633	2650		500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1278	6388	2555		501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5			60	1290	6450	2580		502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				20		(5) 120	60	1350	8900	1935		503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
				90 (6)	60	1200	7300	1271		504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	4379	26271	8757		505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	13230	79377	26459		506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	6050	36297	12099		507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	1511	7553	3021		508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	612	3060	1224		509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	505	2523	1009		510	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	498	2490	996		511	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	1201	6005	2402		512	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	715	3575	1430		513	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	7753	46515	15505		514	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	3291	19746	6582		515	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					60	972	4858	1943		516	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

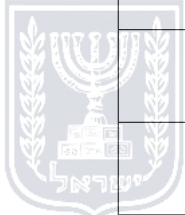


תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									שרות						עיקרי
				5			60	2722	16335	5445		528	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
				5			60	539	2697	1079		529	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
				5			60	479	2395	958		530	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							65	7750	23500	5717		111A, 111B	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
				8			40	4158	15246	6930	מתחם D	700	מסחר	מסחר ומשרדים	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- קו בניין 5 לחזית בגובה עד 4 קומות. בניה גבוהה מ 4 קומות בקו בניין 10.
- בקומת הקרקע ישמר קו בניין של 4מ', קומה 2 ומעלה יותר קו בניין 0.
- קו בניין 0 לחזית עד 4 קומות, קו בניין 4 לבנייה מעל 4 קומות..
- במתחם I ותתאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה ביחס של 1: 3 בכפוף לממצאי סקר זיהום אוויר ורעש..
- במגרש תותר בניית דיור מוגן בן 120 יח"ד.
- במגרש יותר לבנות דיור מיוחד להשכרה עד 90 יח"ד.





תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
<p>1. בינוי ופיתוח ייעשה בהתאם להנחיות המרחביות.</p>	
<p>6.2 סביבה ונוף</p>	<p>6.2</p>
<p>הוראות לתכנון מפורט במתחמים:</p> <p>1. בשטחים אלה יותרו עבודות פיתוח נופי לטובת תושבי המתחם והבאים בתחומו, לרבות קירות תמך, גינון, נטיעות, פרגולות, ריהוט גן, הקמת שבילים להלכי רגל, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, וכיוצא בזה.</p> <p>2. חניון תת קרקעי -</p> <p>א. בגבול החניון התת קרקעי יש לאפשר שטחים רציפים גדולים, ככל הניתן עבור נטיעות עצים על גבי קרקע טבעית ועבור החדרת מי נגר. ישמרו 15% חלחול טבעי אפקטיבי</p> <p>ב. על גג החניון יש להותיר עומק של לפחות 1.0 מ' עבור מצע גידול לצמחייה.</p> <p>ג. כל הנטיעות בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכו') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 7 מ"ק חופשיים לעץ.</p> <p>ד. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ בבתי גידול רציפים ככל הניתן בעלי נפח כמוגדר בסעיף ג'. מגרשי חניה עיליים, במקרה שיאושרו, יהיו מוגוננים. עץ לכל 8 חניות ובלבד שיהיו בעלי נפח מינימלי כמתואר בסעיף ג</p> <p>ה. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.</p>	
<p>6.3 מסחר</p>	<p>6.3</p>
<p>במגרשים בהם יותרו שימושים מסחריים, לרבות מגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שטחי מסחר בקומת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף 5- זכויות והוראות בניה.</p> <p>1. חזית מסחרית תופנה לרחובות הראשיים ולשצ"פים בהתאם למיקום הסימון בתשריט.</p> <p>2. בכל מבנה בו שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות חדרי מדרגות, מעליות, פינוי אשפה חניות וכניסות</p> <p>3. מסחר יותר בשתי הקומות התחתונות של הבניין בלבד אלא אם צויין אחרת. לאורך החזית המסחרית יהיה קירווי בעומק 3 מ' לפחות. בשטח המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. הקירווי יוכל לבלוט מעבר לקו בניין קדמי עד לגבול המגרש.</p> <p>4. בתכניות המשלבות מסחר בקומות הנמוכות בצד/מתחת למבנה מגורים/משרדים.</p> <p>א. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p> <p>ב. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.</p> <p>ג. דרישת ביצוע תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.</p> <p>5. ביטול חזית מסחרית תהא סטייה ניכרת מתכנית</p> <p>6. במתחמים A ו B (תאי שטח 106, 105B, 105A) תתאפשר בניית שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומשרדים. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד במקומות המסומנים כחזית</p>	

	<p>מסחר</p> <p>6.3</p> <p>מסחרית בתשריט. יתר הזכויות ינוצלו לתעסוקה ומשרדים בקומות 2-3. 7. בעת תכנון מפורט של מתחמים עם מסחר יתוכנן פתרון לרכב תפעולי בתחום מגרשי ההתחדשות, תוך עדיפות לפתרון בתת הקרקע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>חניה</p> <p>6.4</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הקבוע בתקנות לעת הוצאת היתר בניה. לא תותר חניה עילית. 2. עבור פרויקט של תוספת בניה מכוח תמ"א 38 : א. הסדרת מקומות חניה עפ"י תקן מופחת של 1 חניה לדירה (כולל עבור דירות קיימות) ב. בכל מקרה בו מופיעים מקומות חניה קיימים בהיתר, לדירות הקיימות יישמרו מקומות חניה אלו במסגרת הפרויקט המוצע. במידה ומקומות אילו נגרעים או נפגעים כתוצאה מהפרויקט יציג המבקש מקומות חניה תחתם בתחום המגרש המדובר. 3. בהריסה ובנייה מחדש יש לספק את החניות במרתף חניות תת קרקעי. לא יותרו חניות עיליות. 4. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי התנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור לעיל, תהיה רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר או להתנות מתן היתר בניה בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה התשמ"ג 1983.5. 5. החניה בתת הקרקע תכלול חניה תפעולית ואצירת אשפה במגורים, מסחר ושימושים מעורבים</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>סימון בתשריט : גבול מתחם</p> <p>6.5</p> <p>לכל מתחם המסומן בתשריט תוכן תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תכנית זו. לא תותר הכנת תכנית לחלק ממתחם</p> <p>1. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספחי תנועה, ניקוז, מים וביוב, עיצוב אדריכלי ונספח עצים בוגרים ותכנית צל לרבות בתי גידול לעצים חדשים שיתייחסו להשתלבות עם מתחמים או מגרשים גובלים, שמירה על רצף דרכים, שבילים, שבילי אופניים ותשתיות, הוראות למרחבים ציבוריים ורצף דפנות לרחובות. ובכלל זה התייחסות לעצוב של חזיתות הרחובות, השתלבות בסביבה, נפחי הבנייה, התייחסות למוקדים שכונתיים ועירוניים, שילוב מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים, רהוט רחוב, הצללות, וכד'.</p> <p>2. זכויות הבנייה מוגדרות לכל מתחם באופן כולל.</p> <p>3. כל תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו תיתן מענה פרוגרמטי ע"ב נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו ועפ"י דרישת הרשות.</p> <p>4. כל תכנית מפורטת תכלול שלביות ביצוע להבטחת בניית שטחי ציבור, פיתוח דרכים, וכיו"ב בתוך המתחם.</p> <p>5. התכניות המפורטות יתייחסו להנחיות המרחביות של עיריית נתניה.</p> <p>6. בכל מתחם יוקצו דירות קטנות ששטחן העיקרי עד 63 מ"ר מכלל סך יחידות הדיוור במתחם. תמהיל הדירות יקבע בתכנית מפורטת</p> <p>7. התכנית תקבע הנחיות לאיחוד וחלוקה</p> <p>8. התכנית תקבע הוראות בדבר רישום שטחים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>9. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לצמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר ואבק בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובינוי.</p> <p>10. בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבנייה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם</p>	

6.5

תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם

למדיניות, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

11. תכנית מפורטת הכוללת בניינים גבוהים מעל 15 קומות, תלווה בבחינת הצללה שתוכן בתיאום ואישור אגף איכה"ס ברשות המקומית ותציג הערכה לשעות השמש, מצב קיים (מאושר) מול מצב מוצע. התכנית תכלול בחינת השפעת רוחות שבה תיבחן עוצמת הבעיה ויוצעו הפתרונות להגנה מפני רוחות בלתי רצויות (אי נוחות להלכי רגל), ברחובות ובשטחים הפתוחים, בתחום התכנית ובסביבתה.

12. תכנית מפורטת תציג תכנון תאורת חוצות שתספק תאורה טובה, בצד בטיחות ותחושת בטחון לתושבים תוך דגש על חסכון באנרגיה ומניעת זיהום אור במרחב העירוני.

13. תכנית מפורטת הכוללת שימושי קרקע שהם בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום אוויר וריחות ו/או רעש/או זיהום קרקע, אוויר ומים יכללו מסמך סביבתי בהתאם להנחיות האגף לאיכה"ס ברשות המקומית ובאישורו.

14. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לצמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר ואבק בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובינוי, בתיאום ואישור אגף איכה"ס ברשות המקומית.

15. תכניות מפורטות החלות במגרשים מספר: 1005, 1006, 1015, 103, 302, 306, 318, A111,

522, 523, 437, 435, 416, 407, 336, 335, הנמצאות ברדיוס 100 מטר מייעוד תחנת הדלק

(והמסומנים בתשריט תשתיות ומגבלות סביבתיות), תלווה בסקר היסטורי מפורט phase 1 בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיגדיר את רמת הסיכון להמצאות קרקעות מזוהמות וגזי קרקע. הסקר ההיסטורי יוגש כנספח לתכנית או כחלק ממסמך סביבתי שנלווה

לתכנית. בתכנית יקבעו דרישות מקדימות, בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, להוצאת היתרי חפירה ודיפון ו/או היתרי בנייה. הדרישות יתייחסו לביצוע סקרי קרקע, גזי קרקע ומי תהום, בחינת יעד סילוק מי השפלה מזוהמים וכד'.

16. תכניות מפורטות ידרשו להנחיות האגף לאיכות הסביבה ולאישורו למסמכים סביבתיים נלווים, לרבות בנושא מניעת רעש, על מנת להשיג תכנון מיטבי ולקביעת הוראות התכנית, וכן הנחיות לשלב היתרי בניה. ההיבט האקוסטי שיידרש לבחינה:

א. קביעת ערכי בידוד אקוסטיים מינימליים נדרשים בנינוי למניעת רעש מכבישים בינעירוניים וכבישים ראשיים עירוניים.

ב. קביעת המלצות ואמצעים למניעת החזרות בין בניינים, קווי בנין ותכנון חזיתות, מיקום מרפסות, חומרי גמר מותאמים וכד'.

ג. קביעת הנחיות ומגבלות למניעת מטרדים שמקורם בערוב שימושים.

ד. קביעת הנחיות למיקום מערכות טכניות משותפות ברמת המתחם למניעת מטרדים.

ה. הנחיות להשלמת הבחינה המפורטת בשלב היתרי הבניה.

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

6.6

תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם

פסולת ומיחזור :

תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם

18. בתכנית מפורטת ייקבעו הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ובכלל זה:
א. מיכלי אצירת פסולת יתוכננו כחלק מהמבנה.

ב. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למספר זרמים בהתאם להנחיית הרשות המקומית.

ג. תכנית הבינוי תכלול פריסת מרכזים שכונתיים להפרדה ומחזור, בהתאם להנחיות הרשות.

19. תכנית מפורטת שבה נוצרים עודפי עפר תכלול בחינה של פתרונות לטיפול בחומרי חפירת ומילוי, תוך מתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו. הבחינה תתייחס לדרכי היישום במקום או להטמנה באתרים מורשים.

20. תכנית מפורטת למתחמים I ו J - תכלול חו"ד סביבתית לנושא אקוסטיקה ואיכות אוויר ויתווספו בה הנחיות להבטחת רצועה נופית מדרג מס' 2, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה ובאישורו.

21. תכנית מפורטת למתחמים J ו-B תתייחס למגבלות הבנייה בהתאם להוראות תמ"א 1/4/18 לעניין מרחקים נדרשים מתחנת תדלוק, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.

22. תכנית מפורטת בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב-3 לתמ"א 1

23. בתכניות מפורטות הגובלות ברחובות פנחס לבון ובן גוריון יידרש תיאום מול משרד התחבורה ונתיבי איילון

24. הוראות לשבילים במתחמים:

24.1. במתחם תכנון A- בתא שטח 106 יתווסף ככל הניתן שביל ברוחב 6 מ' המחבר את השצ"פ בתא שטח 329 ו 330 אל דרך פנחס לבון.

24.2. במתחם תכנון B- בתא שטח 105 A יתווסף מעבר הולכי רגל ברוחב 8 מ' או דרך ברוחב 14 מ' בהמשך לדרך מס' 24 עד לשד' פנחס לבון. בתא שטח B 105 ו 528 יתווסף מעבר בין דרך מס' 20 ורח' פנחס לבון.

24.3. במתחם תכנון E בתא שטח 102 יתווסף שביל ברוחב 8 מ' אשר יחבר בין תא שטח 315 לרח' פנחס לבון.

25. תנאי להכנת תכנית מפורטת עתידית, יהיה הכנת סקר עצים עדכני להתייחסות פקיד היערות. תכנון תא השטח יתחשב במיקום העצים, בערכיות וישלבם ככל הניתן בפיתוח השטח.

26. מבנים להריסה:

במתחמים להם יש צורך בהכנת תכנית מפורטת יקבעו בתכנית המפורטת הוראות לעניין ההריסה ומועד ההריסה.

27. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחמים המיועדים להתערבות יש לבחון את הצרכים הבאים:

27.1 הגדלת קוטר מאסף השפכים בחלק הדרומי של רח' פנחס לבון ל 14 צול (355 מ"מ)

27.2. הגדלת קוטר קו מרח' פנחס לבון ועד מחלף אביר ל 400 מ"מ

27.3. הגדלת קוטר מאסף הביוב ממחלף אביר ועד התחברות למאסף הביוב 24" ל 500

<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם</p>	<p>6.6</p>
<p>מ"מ</p> <p>28. תכניות מפורטות במתחמים בהם מתוכננים עירוב שימושים ידרשו לבחינה סביבתית למניעת מטרדים מעירוב שימושים בתיאום ואישור אגף איכה"ס ברשות המקומית.</p> <p>29. במתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה בעתיד, ככל שימצאו מתאימים לכך על פי דין, המצב הנכנס יהיה על פי יעוד הקרקע התקף ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>30. במתחמים שכוללים שטחי ציבור המיועדים למוסדות חינוך ינתנו פתרונות תנועה בהתאם להנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך של משרד התחבורה.</p>	
<p>גמישות לתכנית</p>	<p>6.7</p>
<p>בתחום המתחמים המסומנים לתכנית מפורטת :</p> <p>1. גמישות בשטחי ציבור :</p> <p>במידה ונמצא כי נדרשים שטחי ציבור נוספים ניתן יהיה לבקשם במסגרת התכנית המפורטת</p> <p>2. ככל שתידרש בניה בשטחי ציבור ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשב"צים קיימים עפ"י תכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית זו לרבות פיתוח שב"צים גם אם לא הוכנה תכנית מפורטת לכל המתחם כאמור בסעיף 6.5 עפ"י דרישת רשות.</p> <p>3. ניתן יהיה לשנות מיקומם של שטחי הציבור ובתנאי שגודלם ושטחי הבניה יתנו מענה לדרישות הפרוגרמטיות.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. רדיוס חומ"ס :</p> <p>בתחום רדיוס מפעל טמפו-</p> <p>ברדיוס הפרדה למצב קיים, ימשיכו לחול כל התכניות המפורטות שבתוקף. ברדיוס הפרדה למצב מתוכנן, לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי (כהגדרתו בחוזר מנכ"ל בנושא מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים) החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור הסיכון קיים, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור הסיכון.</p> <p>2. זיהום קרקע :</p> <p>בתכנית מפורטת החלה באזורים החשודים בזיהום קרקע או המכילים שימושים העלולים לגרום לזיהום קרקע או מי תהום תמנע ככל האפשר החדרת נגר עילי למי התהום.</p> <p>3. בתחום רדיוס מגן א' וב' של קידוח מי שתיה לא תותר בנייה חדשה.</p> <p>4. פסולת בניין :</p> <p>4.1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)- התשס"א- 2005.</p>	



איכות הסביבה	6.8
<p>4.2. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות:</p> <p>- תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין באתר של המשרד</p> <p>- תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.</p> <p>כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.</p> <p>אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

עתיקות	6.9
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט (או שפרטיהם מפורטים להלן) 40421/0 "קרית נורדאו (צפון)" י"פ: 5911 עמ' 2162 מיום: 02/02/2009 ; 26483/0 "קרית נורדאו (דרום)" י"פ: 4750 עמ' 3094 מיום: 10/05/1999 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

חשמל	6.10
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים</p> <p>2. תחנות השאה:</p> <p>א. מקום תחנות השאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ב. בתכנון לאשור מגורים חדש ימוקמו תחנות השאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים בתאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

2. במגרשים בהם ישנה הפקעה לצורך הרחבת הדרך- תאי שטח 102, 103, 106, 105A, 104A-B, 111, 109A-B תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע ההפקעה. ההפקעה לא תתבצע עד לאישור תכנית מפורטת במתחם, וזכויות התושבים בעלי הדירות במקום לא יפגעו בשל ההפקעה.
3. תנאי להיתר בניה הינו אישור אגף איכות סביבה ברשות המקומית.
4. תנאי להיתר בניה הינו אישור רת"א, אישור משרד הבטחון, וכל אישור אחר בהתאם למוצעה.  תכנון זמין מונה הדפסה 57
5. היתרי בניה למבני ציבור, ידרשו לבחינה סביבתית הכוללת איכות אוויר ורעש ומיגון בהתאם להנחיות אגף איכה"ס ברשות המקומית ובאישורו.
6. בבתי עסק הכוללים מטבחים: מסננים, מנדפים ופירי הוצאת אוויר מהגג.
7. בחניונים ושימושים בתת-הקרקע: שאיבת אוויר צח מאזורים מזוהמים, ניטור רמות זיהום ואמצעים אקטיביים להחלפת אוויר, הוצאת אוויר באזור שאינו גורם למפגע, ככל שיידרש - פירים וארובות להוצאת אוויר בגגות ובגובה.
8. במתחמים המיועדים לפ"ב בהם מבנים אשר נבנו לאחר שנת 1980 תנאי להיתר יהיה מותנה באחד מהתנאים הבאים:
- 8.1 מימוש של לפחות 50% מתוספת יח"ד המתאפשרת בתכנית זו
- 8.2 מתן פתרון תחבורתי המאפשר תוספת 70% יח"ד או יותר
- 8.3 פתרון תחבורתי מלא המאפשר הסרת מגבלות תחבורתיות באישור אגף תשתית
- 8.4 ביצוע גשר הולכי רגל ורוכבי אפניים לא"ת ספיר מעל כביש 2
9. במתחמים החשופים למטרדי רעש תנאי להיתר בניה יהיה התקנת מיגון דירתי.
10. במסגרת "תכנית בינוי לביצוע" יוגש תכנון אקוסטי מפורט, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה ובאישורו. אשר יבוצע לפי התכנית הסופית של הבינוי ותכניות המבנים. התכנון ייערך על-פי "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", 2011.
11. תנאי למתן היתר בתאי שטח 503 ו-504 הינו אישור אגף איכה"ס ברשות המקומית לרבות לנושא מניעת רעש מכביש בן גוריון.
12. תנאי להיתר בנייה יהיה בחינת הצרכים הבאים:
- 12.1 הגדלת קוטר מאספ השפכים בחלק הדרומי של רח' פנחס לבון ל 14 צול (355 מ"מ)
- 12.2 הגדלת קוטר קו מרח' פנחס לבון ועד מחלף אביר ל 400 מ"מ
- 12.3 הגדלת קוטר מאספ הביוב ממחלף אביר ועד התחברות למאספ הביוב 24" ל 500 מ"מ
13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד יערות ורישיונות כריתה/ העתקה

<p align="center">היטל השבחה</p> <p>בהוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>במקומות המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יתאפשר חיזוק בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38 התקפה במועד אישור התכנית. ההנחיות יהיו תקפות גם במידה ותבוטל התמ"א. ההתחדשות תתאפשר בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתאפשר בניית קומה נוספת מעבר למותר בתמ"א 38, עד לתוספת מקסימלית של 3.5 קומות על גג המבנים הקיימים בכל מקרה לא יעלה גובה המבנים על 9 קומות סה"כ (כולל קרקע, גג וכו') 2. התוספת תתאפשר רק בתנאי איתור פתרון חניה ביחס של 1:1 לכל יח"ד חדשה בנוסף לחניה בהיתר. 3. תוספת מקסימלית ליח"ד קיימת תהיה ממ"ד בשטח עד 12 מ"ר ומרפסת בשטח עד 12 מ"ר 4. תכסית הקומות החדשות לא תחרוג משטח הקומות שמתחתיה כולל התוספות. שטח קומה חדשה קיים ותוספת תיקרא קומה מורחבת. 5. בין כל שני מבנים יישמר מרחק מינימלי של 8 מ' גם לאחר בניית התוספות. בכל המגרשים יישמר קו בניין מינימלי של 2 מ' כלפי הרחוב. 6. תוספת יח"ד לפי מגרשים. (התוספת היא מקסימלית- ניתן להקטין את מס' היח"ד לטובת הגדלת שטח הדירות): <ol style="list-style-type: none"> 6.1. בתא שטח 1010 תתאפשר תוספת מקסימלית של 70 יח"ד לקיים. 6.2. בתא שטח 1011 תתאפשר תוספת מקסימלית של 77 יח"ד לקיים. 6.3. בתא שטח 1113 תתאפשר תוספת מקסימלית של 84 יח"ד לקיים 6.4. בתא שטח 1125 תתאפשר תוספת מקסימלית של 56 יח"ד לקיים 7. שטח תוספת הבנייה ברוטו (עיקרי+שירות) יחושב עפ"י קומה מורחבת (תכסית קומה טיפוסית לאחר הרחבה) כפול 3.5. 8. מלבד האמור לעיל, יחולו על המגרשים כל הוראות תמ"א 38 סעיפים 11א-14 גם במידה ותבוטל התמ"א, כמפורט מטה: <ol style="list-style-type: none"> 8.1 תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן: <ol style="list-style-type: none"> 8.1.1 סגירה ומילוי של קומה מפולשת 8.1.2 הקמת קומה או קומות נוספות למבנה 8.1.3 הקמת קומה חלקית על הגג 8.1.4 הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) 8.1.5 הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה 8.2 הקמת קומות נוספות למבנה: <ol style="list-style-type: none"> 8.2.1 הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. 8.2.2 שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת 8.2.3 התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית התשי"א 1951 	<p align="center">6.16</p>

6.16	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>8.2.4 הקמת קומה או קומות נוספות על פי האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.</p> <p>8.3 הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים:</p> <p>8.3.1 הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה</p> <p>8.3.2 שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.</p> <p>8.3.3 תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית</p> <p>8.3.4 התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית התשי"א 1951</p>	

6.17	תשתיות
<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית תת קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתיאום עם מח' מנהלת ביוב ותיעול ותאגיד מי נתניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	דרכים- ביצוע 1550 יח"ד ו 13,245 מ"ר שטחים עיקריים של תעסוקה ומסחר המתאפשרים מכח תכנית זו (מתוך מתחמי התכנון המפורט וההוראות המיוחדות)	ניתן לבנות עד 1550 יח"ד מתוכננות באזורי השכונה. יש לתכנן העדפה לתחבורה ציבורית בצמתים: פנחס לבון/ בן גוריון/ שז"ר ו פנחס לבון/ שלום עליכם/ בן צבי.
2	דרכים- ביצוע 1125 יח"ד נוספות (עד לסך של 2,675 יח"ד המתאפשרות מכח תכנית זו) ו 9,463 מ"ר שטחים עיקריים של מסחר ותעסוקה (סה"כ 22,708 מ"ר שטחים עיקריים בשני השלבים יחד)	2.ניתן לבנות לאחר ביצוע הפרויקטים התחבורתיים כמפורט להלן: א.ביצוע נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית על ציר פנחס לבון כולל העדפה ברמזורים במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" ב.ביצוע החיבורים לשכונת האירוסים בהתאם למוצג בנספח התנועה ג.ביצוע הרחבת אחד משלושת הרחובות הבאים בהתאם לנספח התנועה: נורדאו, יאנוש קורצ'אק, רוטנברג. ד. ביצוע שביל אופניים אל תחנת הרכבת
3	דרכים- בניית 460 יח"ד נוספות המתאפשרות מכח תכנית זו במתחמי התכנון המפורט	א.הרחבת כל הרחובות הבאים בהתאם לנספח התנועה: נורדאו, יאנוש קורצ'אק, רוטנברג

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	וההוראות המיוחדות	<p>ב. ביצוע חיבור להולכי רגל ולרוכבי אופניים בין הרחובות שלונסקי וזלמן שניאור</p> <p>ג. סלילת שבילי האפניים בהתאם למופיע בנספח התנועה</p> <p>ד. בחינת הצורך בשדרוג צמתים: בן גוריון/ לבון, שלום עליכם/ לבון</p> <p>ה. תכנון מפורט להעדפה לתח"צ בן גוריון</p>
4	השלמת הבנייה של כל היחיד ושטחי התעסוקה והמסחר המותרים במסגרת התכנית	<p>א. הקמת קו מתע"ץ בציר פנחס לבון- בן צבי</p> <p>הקמת גשר להולכי רגל ולרוכבי אפניים שיחבר בין שטח התכנית לאזור התעסוקה ספיר ואשר יעבור מעל דרך מס' 2</p> <p>ב. ביצוע העדפה לתח"צ בן גוריון</p>

7.2 מימוש התכנית

פרוגרמה:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57