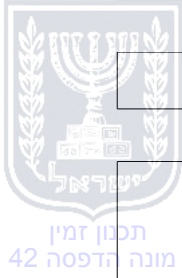


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0174532

נת/6/1/537 מסחר ומגורים ביעקב דורי והבריגדה היהודית



|                  |              |
|------------------|--------------|
| מחוז             | מרכז         |
| מרחב תכנון מקומי | נתניה        |
| סוג תכנית        | תכנית מפורטת |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
04/02/2019  
להפקיד את התכנית  
16/06/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית הינו במגרש פינתי ביעוד מסחר בפינת רחובות דורי והבריגדה היהודית בשכונת נוף גלים בנתניה.

תכנית זו משנה יעוד למגרש פינתי בשטחו 1.6 דונם מיעוד מסחר ליעוד מגורים עם חזית מסחרית, ע"י קביעת זכויות ויח"ד.

בחזית הפונה לרחובות דורי והבריגדה היהודית נקבעה חזית מסחרית .

במתחם מוצעת חצר פנימית הפתוחה לרחוב דורי, המשמשת כניסה למגורים ולמסחר עם מרחב של זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|     |                        |  |   |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | נת/6/1/537 מסחר ומגורים ביעקב דורי והבריגדה היהודית |
|     |                        | מספר התכנית                            | 408-0174532   |
| 1.2 | שטח התכנית             |  | 1.758 דונם  |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מפורטת  |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מחוזית  |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                          | ל"ר   |
|     |                        | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות           |
|     |                        | 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    | 185695 |
| קואורדינאטה Y    | 689491 |

**1.5.2 תיאור מקום**

פינת הרחובות דורי והבריגדה היהודית בשכונת נוף גלים בנתניה

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| כניסה | מספר בית | רחוב            | ישוב  |
|-------|----------|-----------------|-------|
|       | 1        | הבריגדה היהודית | נתניה |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8448     | מוסדר   | חלק           | 39                  | 50, 53            |

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 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 26/08/1982 |                         | 2844               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 על תיקוניה ממשיכות לחול. | שינוי   | נת/ 7 /400        |
| 31/10/1988 |                         | 3589               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 1 /537 ממשיכות לחול.            | החלפה   | נת/ 1 /537        |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |  |                   | סיגל סרוסי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |                   | סיגל סרוסי |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  | טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר                     | 15: 44 25/07/2018 | סיגל סרוסי | 25/07/2018  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  | נספח בינוי מנחה לעניין בינוי, קווי בניין, העמדה וגובה. | 12: 47 25/03/2019 | סיגל סרוסי | 26/02/2017  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי ופיתוח        |
| לא                  | נספח מצב מאושר -תשריט ייעודי קרקע                      | 14: 47 23/12/2018 | סיגל סרוסי | 14/03/2018  | 1                   | 1: 250   | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  | נספח תנועה מנחה לנושא חניה                             | 14: 44 23/12/2018 | עאדל בשארה | 05/06/2017  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | תנועה               |

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב              | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|------------|---------------|----------|-------|-------------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| יזם            | פרטי | יואב עזאני |               |          | נתניה | נתן יונתן )<br>(1 | 26  | 050-6470482 |     | yltd@netvision.net.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתן יונתן 26.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב              | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|------|------------|---------------|----------|-------|-------------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| פרטי | יואב עזאני |               |          | נתניה | נתן יונתן )<br>(1 | 26  | 050-6470482 |     | yltd@netvision.net.il |

(1) כתובת: נתן יונתן 26.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|------------|---------------|---|-----------------|------|-----|------------|-----|-----------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי   | סיגל סרוסי |               | מקום<br>אדריכלות<br>ובינוי ערים         | תל אביב-<br>יפו | (1)  | 6   | 03-6205815 |     | sigal@mako-m-arc.com  |
| מהנדס<br>תנועה | יועץ תחבורה | עאדל בשארה | 106670        | בי.טי.אי תכנון<br>תנועה<br>ותחבורה בע"מ | הוד השרון       | (2)  | 4   | 09-7937186 |     | bte_eng@bez-eqint.int |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|------|----------|---------------|-------------------------------------|-------|-------|-----|------------|-----|------------------------|
| מודד           | מודד | ירון לזר | 700           | לזר -<br>ב.י.מדידות<br>הנדסיות בע"מ | נתניה | תל חי |     | 09-8828151 |     | alla@bylazar.<br>co.il |

(1) כתובת: קפלן 6, בית הסופר, תל-אביב.

(2) כתובת: רחוב החרש 4 הוד השרון, בנין ד' קומה 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

שינוי ייעוד למגרש בן כ-1.6 דונם, מייעוד מסחר לייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית - תוספת זכויות עבור מגורים ותוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממסחר לייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת שטחים עיקריים מעל הקרקע למגורים ולמרפסות מקורות.
- ג. קביעת שטחים עיקריים לגלריות למסחר.
- ד. קביעת שטחי שירות מעל הקרקע.
- ה. קביעת שטחי שירות תת קרקעיים.
- ו. תוספת 34 יחידות מגורים.
- ז. תוספת קומות למגורים מעל חזית מסחרית.
- ח. קביעת הוראות בינוי.
- ט. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח  |
|------------|----------|
| מגורים ג'  | 1        |
| דרך מאושרת | 201, 200 |

| סימון בתשריט         | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ג' | 1              |
| חזית מסחרית          | מגורים ג' | 1              |
| קו בנין עילי         | מגורים ג' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד | מ"ר      | אחוזים |
|------|----------|--------|
| דרך  | 156.13   | 8.88   |
| מסחר | 1,602    | 91.12  |
| סה"כ | 1,758.13 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 156.13    | 8.88         |
| מגורים ג'  | 1,601.99  | 91.12        |
| סה"כ       | 1,758.12  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר-</p> <p>א.1. בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית מחייבת כלפי הרחובות דורי והבריגדה היהודית.</p> <p>א.2. לא יותר מסחר של חנויות עוגן ולא יותר מסחר הגורם למטרדי רעש.</p> <p>א.3. מחסנים בקומת הקרקע יהיו לטובת המסחר בלבד.</p> <p>ב. מגורים-</p> <p>ב.1. בקומת הקרקע לובי כניסה למגורים, חדר כושר, ושטחי שירות. לא יותרו מגורים ומחסנים למגורים בקומת הקרקע.</p> <p>ב.2. בקומת הגלריה בחלקו הדרום מזרחי של בניין המגורים, יותרו גם מגורים במסגרת סך שטחי המגורים המותרים בתכנית.</p> <p>ב.3. בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו מגורים.</p> <p>ג. מרתפים-</p> <p>ג.1. במרתפים יותרו חניה, שטחים טכניים ומחסנים.</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הנחיות כלליות לכלל השימושים:</p> <p>1. ייבנו עד שני מבנים נפרדים במגרש: באחד יותרו ק. קרקע וק. גלריה למסחר ומגורים בקומות מעל, בשני תותרנה עד 2 קומות ביעוד מסחר בלבד, בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>2. ניתן יהיה להצמיד בקומת הקרקע את שני המבנים בכפוף לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי העירייה.</p> <p>3. נספח הבינוי שבמסמכי התכנית הינו מנחה, אך מחייב לעניין קווי בניין וגובה המבנה.</p> <p>4. מניעת רעש: כל המתקנים אשר מהווים מקור רעש, ימוקמו ויתופעלו באופן שלא יהווה מטרד רעש בלתי סביר כמשמעו בתקנות למניעת (מפגעים) רעש בלתי סביר תש"ן (1970) למשתמשים במבנה זה ולשכנותו.</p> <p>ב. הנחיות למסחר:</p> <p>1. תהיה חובת תכנון חזית מסחרית לרחובות יעקב דורי והבריגדה היהודית.</p> <p>2. לא תותר העברת שטחי המסחר לשטחי המגורים.</p> <p>3. גובה קומת המסחר יהיה עד 5 מ'. גובה קומת המסחר והגלריה יחד יהיה עד 8 מ'.</p> <p>4. יתוכנן פיר ארובה לטיפול במטרדי ריח ואוויר מזוהם מקומות הבניין דרך הבניין כולו. מוצא הפיר יהיה במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית לכל החנויות לפיר האיוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכת סינון משנית לארובה. ביצוע הפיר יחוייב גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.</p> <p>5. לא יותרו הצבת מתקנים על גבי הגגות המסחריים.</p> <p>6. פיתוח גג המבנה המסחרי יחויב בהנמכה של לפחות 1 מ' באזורים המיועדים לנטיעות וגינון.</p> <p>7. יש לתת פתרון למעבים מזגנים ומתקנים טכניים למסחר בתוך המבנים.</p> <p>8. הנחיות לחזיתות המסחריות:</p> <p>א. לא יותרו גדרות או מכשול אחר לאורך גבולות המגרש עם הרחובות ההיקפיים על מנת ליצור רצף של חזית מסחרית אחידה.</p> |



4.1

## מגורים ג'

- ב. פיתוח שטח זיקת ההנאה יעשה כיחידה אינטגרלית עם המדרכה הציבורית.
- ג. מפלס הכניסה למסחר יהיה מתואם עם מפלס המדרכה.
- ד. החזיתות הפונות לרחוב ולחצר הפנימית תהיינה שקופות.
- ה. שטחי הגלריות של המסחר לא יעלה על 30% מגודל החנות והן תורחקנה מהחזיתות הפונות לרחובות דורי והבריגדה היהודית.
- ג. הנחיות למגורים:
1. הכניסה ללובי המגורים תהיה מתוך החצר הפנימית כמוצג בנספח הבינוי.
  2. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
  3. לא תותר סגירת מרפסות ולא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות למגורים.
  4. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין אך ורק לכיוון רחוב הבריגדה היהודית, עד 40% מגודל המרווח שבין קו הבניין לקו המגרש.



ב

## מרתפים

1. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח החלקה.
2. מתחת לכניסה הקובעת לבניין יותרו: חנייה, חדר אשפה, חדר גז, מתקנים טכניים, חדר טרפו ומחסנים.
3. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי.



ג

## הוראות פיתוח

1. לפחות 20% משטח המגרש כולו יוקצו לגינון.
2. 15% לפחות משטחי המגרש יהיו שטחים מחלחלים.
3. גגות המסחר הנמוכים יגוננו. פיתוח גג המבנה המסחרי יחויב בהנמכה באזורים המיועדים לנטיעות וגינון.
4. עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתפים יהיה לפחות 40 ס"מ אולם במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ' 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים.



ד

## זיקת הנאה

1. כלפי רחובות דורי והבריגדה היהודית תקבע זיקת הנאה להולכי רגל להרחבת המדרכה במרווח בין קו המגרש לחזית המסחרית, בהתאם לסימון בתשריט ונספח הבינוי.
2. בנוסף תקבע זיקת הנאה לחצר פנימית פתוחה למעבר הולכי רגל מכיוון רחוב דורי כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
3. שטחה של החצר הפנימית הפתוחה למעבר הולכי רגל לא יפחת מ-160 מ"ר.
4. פיתוח שטח זיקת ההנאה יעשה כיחידה אינטגרלית עם המדרכה הציבורית.
5. שטח זיקת ההנאה של הרחבת המדרכות והחצר הפנימית יחד לא יפחת מ-420 מ"ר סה"כ.
6. בתחום החצר ניתן לשנות מיקום זיקות הנאה באישור מהנדס העיר, בתנאי שהתכנון ישמר את החצר פנימית וחזיתות מסחריות עם גישה לציבור.

|       |            |
|-------|------------|
| 4.1   | מגורים ג'  |
| 4.2   | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים    |
|       | על פי החוק |
| 4.2.2 | הוראות     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |               |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                       |       |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |                      |       |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|---------|--------|-----------|----------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |                       |         |        |           | גודל<br>מגרש<br>כללי |       |
|                  |            |       |                |               |                          |   |                         |              |                         |                         | שרות                  | עיקרי | שרות                 |                       |         |        |           |                      | עיקרי |
| (6) 5            | (5) 4      | (4) 5 | (3) 11         | 2             | (2) 12                   | (1) 38  | 22                      | 34           | 40                      | 2400                    |                       | 1060  | 3522                 | 1601                  | 1       | מגורים | ג' מגורים |                      |       |
| (6) 5            | 4          | 5     | (8) 3          | 2             | 2                        | 8   |                         |              | 50                      | 800                     |                       | 190   | (7) 625              | 1601                  | 1       | מסחר   | ג' מגורים |                      |       |



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מ"ר | מ"ר | מ"ר    | מ"ר       |
|-----|-----|--------|-----------|
| מ"ר | מ"ר | מ"ר    | מ"ר       |
| 720 | 1   | מגורים | מגורים ג' |
|     | 1   | מסחר   | מגורים ג' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

הערה ברמת הטבלה:

א. דירות קטנות: 20% מיחידות הדיור יהיו בגודל של 80 מ"ר כולל ממ"ד. שאר יחידות הדיור יהיו במוצע של 112 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 38 מ' כולל מערכות טכניות וכולל קומת הקרקע המסחרית.

(2) 12 הקומות כוללות: ק. קרקע וק. גלריה למסחר ומגורים, 9 קומות מגורים וגג טכני..

(3) קו בניין של 3 מ' למסחר לרחוב יעקב דורי.

11 מ' למגורים בקומות מעל..

(4) למגרש שכן מדרום.

(5) למגרש שכן ממזרח.

(6) לרחוב הבריגדה היהודית.

(7) 500 מ"ר בקומת הקרקע ועד 125 מ"ר בגלריות לחנויות..

(8) לרחוב יעקב דורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 על תיקוניהן.
- ב. נספח התנועה והחניה מנחה, אולם מחייב לנושא הכניסות והיציאות לרכב.
- ג. חניה עבור מגורים ומסחר תותר בתת הקרקע בלבד.
- ד. יש ליצור הפרדה פיזית בין החניון למגורים ובין החניון למסחר ע"י הצבת מחסום הפרדה בין החניות של המסחר למגורים.
- ה. החניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הבקשה תכלול את מלוא הזכויות למסחר.
- ב. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בנייה ירוקה.
- ג. סימון זיקות הנאה לכל שטחי החוץ המשותפים המיועדים למעבר הולכי רגל.
- ד. הבקשה להיתר תכלול פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו כמתואר בסעיף 4.1.2. א. סעיף קטן ב.4.

**6.3****איכות הסביבה**

- א. יובטחו פתרונות למערכות האוורור של הבניין. פליטת האווריר תהיה במפלס הגג בתחום הבניין. לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.
- ב. ייבנה פיר ארובה לטיפול במטרדי ריח ואווריר מזוהם על פי ההנחיות בסעיף הנחיות הבינוי 4.1.2. א. סעיף קטן ב.4.
- ג. תתוכנן הפרדה בין חדרי אצירת פסולת וחדרי תפעול של השימושים השונים.
- ד. חדרי שנאים יותרו בתת הקרקע בלבד.

**6.4****ניהול מי נגר**

- בשטח התכנית לא יותרו פחות מ- 15% מתוך שטח המגרש, שטחים חדירי מים לצרכי חלחול.

**6.5****סטייה ניכרת**

- המרת שטחים המיועדים למרפסות לטובת מגורים, המרת שטחי מסחר למגורים, ביטול שטחי מסחר או הפחתתם, ביטול חזיתות מסחריות ומיקום חניות מעל פני הקרקע בתחום המגרש, כל אלה יהוו סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002.

**6.6****תחזוקה**

- אחזקת שטחים משותפים-
1. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים.
2. אחזקת כל השטחים המשותפים של המבנה תבוצע ע"י חברת ניהול ואחזקה באופן שיבטיח שמירתם.

**6.7****בניה ירוקה**

- א. המבנים יעמדו בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ב. תכנון המבנים והפיתוח הסביבתי לאישור עמידה בתקן ובחוק ועמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.



|            |  |
|------------|--|
| <b>6.8</b> | <b>תשתיות</b>  |
|            | <p>א. 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 וכיוצ"ב.</p> <p>ב. אספקת מים, תקשורת, כבלים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>חומרי חפירה ומילוי</b>   |
|            | <p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p> |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.10</b> | <b>היטל השבחה</b>                                       |
|             | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | מידי ובהינף אחד של כלל הזכויות. |
|--|---------------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תוכנית מספר: 408-0174532 שם התוכנית: נת/6/1/537 מספר ומגורים ביעקב דורי והבריגדה היהודית  
 עורך התוכנית: סיגל סרוסי-תאריך: 25/07/2018 חתימה: סיגל סרוסי-אורגני מס' רשון 42842

| אחורי לבון שביל במזרח | קווי בנין (מטר) |            |      | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |            | שטח בניה (מ"ר) | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח |
|-----------------------|-----------------|------------|------|------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|------------|----------------|------------------------------|------------|
|                       | ציד-י-שמאלי     | ציד-י-ימני | קדמי |            |                 |                         |           |           |                       | מתחת לקניסה     | מעל לקניסה |                |                              |            |
| 4                     | 5               | 5          | 5    | 1          |                 |                         |           |           |                       |                 |            |                | 1,601.0                      | 1          |
|                       |                 |            |      |            |                 |                         |           |           |                       |                 |            |                | 500                          |            |