

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1053339

נת/מק/11/10/401 התחדשות עירונית מתחם קצנלסון 1-11, נתניה

מרכז

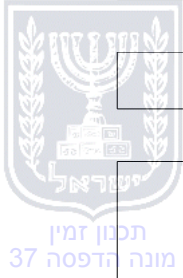
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות מגורים ברחוב קצנלסון 1-11 בנתניה. בחלקות הנ"ל קיימים 6 מבני מגורים הכוללים 96 יח"ד. על מנת לממש התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, תכנית זו משפרת את יכולת המימוש ע"י איחוד חלקות המגורים לכדי 2 מגרשים שמפריד ביניהם שצ"פ. התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה והריסה של בנייני המגורים הקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 נת/מק/11/10/401 התחדשות עירונית מתחם קצנלסון  
 1-11, נתניה **ומספר התכנית**

מספר התכנית  
 408-1053339

1.2 שטח התכנית  
 7.163 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
 של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת  
 להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק  
 62א (א) (2) (1)

היתרים או הרשאות  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות  
 לענין תכנון תלת מימדי  
 לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	145175
קואורדינאטה Y	677070

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	קצנלסון יצחק	5	
נתניה	קצנלסון יצחק	9	
נתניה	קצנלסון יצחק	1	
נתניה	קצנלסון יצחק	11	
נתניה	קצנלסון יצחק	3	
נתניה	קצנלסון יצחק	7	

קריית נורדאו, נתניה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7960	מוסדר	חלק	35-37, 40-44	39, 56, 58

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
408-0778126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0778126. הוראות תכנית 408-0778126 תחולנה על תכנית זו.	9127	190		01/10/2020
408-0839266	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0839266. הוראות תכנית 408-0839266 תחולנה על תכנית זו.	9194	904		04/11/2020
נת/ 400 /7 /94 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7 /94 / ב. הוראות תכנית נת/ 400 /7 /94 / ב תחולנה על תכנית זו.	4340	86		12/10/1995
נת/ 400 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה, ממשיכות לחול	2844			26/08/1982
נת/ 400 /7 /93	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7 /93. הוראות תכנית נת/ 400 /7 /93 תחולנה על תכנית זו.	4436	4534		15/08/1996
נת/ מק/ 400 /7 /96 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ מק/ 400 /7 /96 / ב. הוראות תכנית נת/ מק/ 400 /7 /96 / ב תחולנה על תכנית זו.	4462			01/12/1996
נת/ מק/ 400 /7 /96 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ מק/ 400 /7 /96 / ג. הוראות תכנית נת/ מק/ 400 /7 /96 / ג תחולנה על תכנית זו.	4462			01/12/1996
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית	7805	7903		17/05/2018



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.				
נת/ 401 /10	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /10 ממשיכות לחול.	1882			21/12/1972



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית מילבאואר אייל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית מילבאואר אייל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	12: 13 22/09/2022	אורית מילבאואר אייל	09/06/2022	2		רקע	טבלת שטחים
לא	מפת מדידה אנליטית	16: 49 29/03/2023	רוני נשר	14/03/2023	1	1: 500	רקע	מפת מדידה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 49 29/03/2023	רוני נשר	04/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 1: בינוי	10: 11 14/03/2023	אורית מילבאואר אייל	14/03/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 3: תנועה	14: 37 14/03/2023	אייל קראוס	14/03/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח 4: סקר עצים	12: 13 10/01/2023	אדיר אלוס	09/01/2023	24	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 4: סקר עצים (תכנית)	14: 42 19/03/2023	אדיר אלוס	14/03/2023		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 5: נספח מים וביוב	13: 23 01/03/2023	ניב סוטובסקי	10/11/2022		1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח 5: נספח מים וביוב (תכנית)	14: 38 19/03/2023	ניב סוטובסקי	14/03/2023		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח 6: ניקוז וניהול מי נגר	12: 02 22/09/2022	ניב סוטובסקי	06/06/2022	24	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח 6: ניקוז וניהול מי נגר (תכנית)	14: 38 19/03/2023	ניב סוטובסקי	14/03/2023	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח 7: אקלים וסביבה	14: 33 19/03/2023	אנני גר בלבן	14/03/2023	62	1: 1	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח 8: טבלאות הקצאה ואיזון	11: 39 13/04/2023	עדי נבון	13/04/2023	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 8 - נספח לטבלת הקצאה ואיזון	11: 39 13/04/2023	עדי נבון	13/04/2023	41	1: 1	מחייב חלקית	טבלאות איזון והקצאה

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עופר ברקת (1)		צ.מ.ח המרמן בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	30	076-5315900		oferb@zhg. co.il
	פרטי	יוסי חזן		קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-6891214		yossi@kard anre.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 17.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר ברקת		צ.מ.ח המרמן בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה ) (1	30	076-5315900		oferb@zhg.co.il
פרטי	יוסי חזן		קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-6891214		yossi@kardanre.co.i l

(1) כתובת: מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 17.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורית מילבאואר אייל		אורית מילבאואר אייל אדריכלים	תל אביב- יפו	שוקן	27	03-5444446		info@ome.co .il
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		office@adir- nof.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		avivamcg@avivamcg.com
	יועץ נופי	סוזנה וגנסברג		סוזנה-ליבוא אדריכלות נוף	רמת גן	תע"ש	8	03-7524065		lisu@lisu.co.il
	שמאי	עדי נבון	525	סהר - נבון שמאות מקרקעין בע"מ	גבעת שמואל	הערבה	1	03-6568866		office@sahar-navon.co.il
מודד	מודד	רוני נשר	869	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		ronin@datamap.com
	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	הוד השרון	החרש	29	077-5447501	077-5447502	office@civil-systems.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011746		kcroads@kcroads.co.il

(1) כתובת : ת.ד 309.



משרד התכנון והדפסה  
37



משרד התכנון והדפסה  
37

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

הקמת 2 מתחמי בנייה למגורים הכוללים בניין מרקמי (גבוה) ומגדל (רב קומות), חזית מסחרית ושימושים ציבוריים לטובת השכונה בכל מגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית לפינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)2(1) הכולל:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת יעודים ושימושים למגורים ד' עם חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים, שצ"פ, שביל ודרכים.
3. קביעת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית על סך 384 יח"ד.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
5. קביעת מספר קומות וגובה מבנים.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין עילי למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	339
דרך מאושרת	432, 431
שביל	621

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	432
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	339
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	339
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2, 1
חזית מסחרית	מגורים ד'	2, 1
להריסה	דרך מאושרת	432, 431
להריסה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	שביל	621
להריסה	שטח ציבורי פתוח	339
מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	339
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	431
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	621
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	339

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,203.45	16.80
דרכים להולכי רגל	31	0.43
מגורים	5,534	77.25
שצ"פ	395	5.51
סה"כ	7,163.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	759.21	10.60
מגורים ד'	5,541.17	77.35
שביל	33.07	0.46

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.59	830	שטח ציבורי פתוח
100	7,163.45	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, כולל שימושים לרווחת הדיירים.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע, לאורך הרחובות בהם מסומנת חזית מסחרית</p> <p>3. שטחי ציבור מבונים לשימוש גני ילדים, מוסדות רווחה וחינוך ומועדוניות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>כללי:</p> <p>1. בכל תא שטח תותר תכסית מלאה למרתפים, ובלבד שמתקיים התנאי המפורט בסעיף 6.2 ניהול מי נגר.</p> <p>מגורים:</p> <p>1. בכל תא שטח יבנה מגדל רב קומות ובניין בבניה מרקמית. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 15 מ' כולל המרפסות. לא יותרו יח"ד עם כיוון אויר אחד. בכל תא שטח לא תותר בניה של רבי קומות בלבד.</p> <p>2. גודל מרבי לדירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ 60 מ"ר. (למקרה שכתוצאה מתוספת של 12 מ"ר נוצרות דירות קטנות יותר) מחסנים ליחידות התמורה יותרו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. תמהיל הדירות יכלול 25% דירות קטנות בשטח של כ 65 מ"ר פלדלת. כל יחידות התמורה, 96 יחידות דיור תחשבנה כדירות קטנות ללא תלות בגודלן. יתרת יחידות הדיור, 288 יחידות דיור, יהיו בגודל ממוצע של 118 מ"ר פלדלת.</p> <p>4. שימושים מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים. חדרי הטרפו יותרו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. גובה קומות:</p> <p>5.1 גובה קומה טיפוסית ברוטו (רצפה-רצפה): עד 3.5 מ'.</p> <p>5.2 גובה קומת הקרקע כלפי הרחובות הראשיים תהיה עד 7 מ' ברוטו (קומה בגובה כפול) כאשר כלפי החזית האחורית קומת ביניים בגובה קומה טיפוסית.</p> <p>5.3 גובה קומת מגורים עליונה (פנטהאוז): עד 4.0 מ'.</p> <p>6. גודל לובי למגורים במגדלים לא יקטן מ 80 מ"ר.</p> <p>7. בקומת הקרקע יותרו שימושים לרווחת הדיירים, שטחי פנאי, חדרי אופניים ועגלות, גני ילדים, מסחר, לובי ושימושים נלווים לתפעול ותחזוקת הבניין.</p> <p>8. בקומת הביניים מעל הקרקע יותרו שימושים - שטחי פנאי לרווחת הדיירים, חדרים טכניים וקומה כפולה באזור הלובי והמסחר.</p> <p>9. בקומת הביניים של הבניין המרקמי יותרו דירות כלפי החזית האחורית.</p> <p>9. מגורים יותרו רק מעל קומת הקרקע.</p> <p>שטחי ציבור מבונים:</p> <p>1. בכל תא שטח יוקמו 2 כיתות גן ילדים, מיקומם כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. שטחי הגינון והפיתוח של חצרות גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש.</p> <p>3. יש להתקין גג/ מצללה/ מערכת הגנה מעל חצרות גני הילדים עפ"י תקן.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>4. גובה קומת גני הילדים לא תעלה על גובה קומת הקרקע, שטחי הציבור ייבנו כיחידה ומקשה אחת ללא פיצול בקומות.</p> <p>5. יש לתכנן גישה/ שביל נפרד לגני הילדים מזה של המגורים/מסחר. הגישה לגני הילדים תהיה בטוחה, נגישה, עם כניסה נפרדת. שביל הגישה ברוחב 1.5 מ' לפחות, ללא מטרדים. השביל יסומן בזיקת הנאה. לגן יהיה שילוט הכוונה בולט הנראה מהרחוב.</p> <p>6. במידת הצורך ועפ"י התכנון ניתן לשנות מיקום / להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בניה עבור גני הילדים ע"מ להתיר גישה לשטחים המבונים והחניות.</p> <p>7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>8. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה, כפי שיאושר בתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>9. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.</p> <p>10. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.</p> <p>11. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים.</p> <p>2. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס עד 2.0 + מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.</p> <p>3. לא תותר הפנית גלריות לחזיתות רחובות ושצ"פ.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחים עיקריים ממסחר למגורים.</p>
ב	<p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ו/או אופניים. זיקת הנאה בחזית הקדמית לרחוב קצנלסון ברוחב 4 מ' ובהצטלבות רחובות קצנלסון-לבון ברוחב 3-4 מ'. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי מבקש הבקשה להיתר ובאחריותו.</p> <p>2. תותר הקמת גגון או פרגולה מעל תחום זיקת הנאה.</p>
ג	<p>1. 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 ומבני ציבור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

4.1	<b>מגורים ד'</b>
	<p>2. מרתפים :                  בכל מקום בו ינטעו עצים, יישמר בית גידול לעצים לפחות 2 מ' על 5 מ' בעומק 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמדך ב 1.5 מ' לפחות.                  3. גינון ועצים :                  - באזורים המיועדים לצמחיה וגינון ניתן לתכנן ערוגה בעומק של 50 ס"מ לפחות בעדיפות כמקטע רציף.                  - בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית בתוך המגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ. העץ יהיה בכיר (מס. 8 מונה הדפסה 37) לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות).                  - מספר העצים הסופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בניה.                  4. כל השטחים המשותפים בתחום התוכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.                  5. אצירת אשפה תקבע בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות. חדרי אצירת האשפה לרבות קרטונים ומחזור יתוכננו עפ"י תקנות תכנון ובניה, הנחיות אגף תברואה והנחיות עירונית. לכל השימושים תהיה הפרדה מוחלטת. לכל מגדל מגורים ידרשו חדרי דחסנית + חדר מחזור+ חדר למכבש קרטונים. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.                  6. טעינת רכבים חשמליים תהיה ע"פ מדיניות הועדה התקפה עת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	על פי התכנית העירונית התקפה : נת/ 2013/7/400 , 408-0162438
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. כל נטיעות העצים בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכד') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 10 מ"ק חופשיים לעץ ורציפים ככל הניתן. אורך הערוגות לא יקטן מ 3 מ' ורוחבן לא יקטן מ 1 מ' נטו.                  2. יש לאשר את תכנית פיתוח השצ"פ מול אגף גנים ונוף.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	על פי הוראות חוק התכנון והבניה
4.3.2	<b>הוראות</b>
4.4	<b>שביל</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר הולכי רגל                  2. מעבר תשתיות תת קרקעי                  3. גינון, ריהוט רחוב, תאורה, קווי תשתית</p>

	<b>שביל</b>	<b>4.4</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	<b>תשריט התכנית</b> <b>כמסומן בתשריט</b>	<b>א</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)					מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
											שרות	שרות					
2860	(6) 2	4	4	(5) 0	(4) 4	5	(3) 33	125	192	13385	(2) 9000	(1) 18006	2677	1	מגורים	ד' מגורים	
											75	500		1	מסחר	ד' מגורים	
									2		(8) 30	(7) 690		1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	ד' מגורים	
2860	(6) 2	4	4	4	(5) 2	5	(3) 33	125	192	14260	(2) 9000	(1) 18006	2852	2	מגורים	ד' מגורים	
											75	500		2	מסחר	ד' מגורים	
									2		(8) 30	(7) 690		2	מוסדות ציבור כלל עירוניים	ד' מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

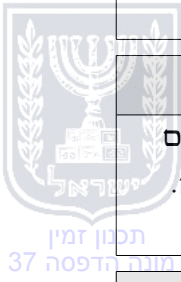
### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 150 מ"ר שטחי פנאי לרווחת הדיירים.
- (2) כולל 360 מ"ר פרגולה/גגון לאורך החזית הקדמית.
- (3) כל תא שטח יכלול 2 מבני מגורים. במגדל - קומת קרקע הכוללת מסחר ושטח ציבורי מבונה וקומת ביניים + 30 קומות מגורים + קומת גג. סה"כ 33 קומות + קומת גג טכני. במבנה מגורים - קומת קרקע הכוללת מסחר ושטח ציבורי מבונה וקומת ביניים + 7 קומות מגורים + גג. סה"כ 10 קומות מגורים + קומת גג טכני..
- (4) קו הבניין משתנה ל 3 מ' בחלק המעוגל הפונה לרח' פנחס לבון. חריגת מרפסות עד קומה 15 (כולל) היא עד 2 מ'.
- (5) לכיוון השצ"פ.
- (6) 2 מבנים עם קומת מסד כפולה רציפה משותפת.
- (7) מתוכם 420 מ"ר מיועדים לחצרות מקורות..
- (8) שטח לטובת מרחבים מוגנים.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.</p> <p>2. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות לשימושים אחרים.</p> <p>3. פתרון חניה עבור כל השימושים יהיה תת קרקעי, למעט חניה עילית לשטחי ציבור מבונים.</p> <p>4. סה"כ כל מקומות חניה סופיים ייקבע לעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לתמהיל דירות ובהתאם לשימושים המוצעים ושטחם.</p> <p>5. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר.</p> <p>6. כל שימוש בשטח ציבורי יותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>7. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחומי המגרש.</p> <p>8. לפחות 30% מהחניות בחניון המיועד למגורים יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.</p> <p>9. לפחות 30% מהחניות בחניון המיועד למסחר ומבנה ציבור יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>1. ביוב:</p> <p>א. ביצוע מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות הנספח המצוין בתכנית המאושרת.</p> <p>ב. תותר זכות מעבר קווי ביוב בכל ייעודי הקרקע הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>בתחום מגרשי מגורים פרטיים תותר העברה אך ורק במקרים מיוחדים בהם השתכנע מהנדס הוועדה שאין פתרון ישים אחר והקיום יונחו אך ורק בין גבול המגרש לקו הבנין. לא תותר בנייה עליהם ותובטח נגישות במקרה של תקלה או לצורך תחזוקה.</p> <p>ג. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף הקיים בחיבור גרויטציוני ישיר.</p> <p>ה. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין כמות שפכים. השפכים.</p> <p>ו. מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. ביצוע מערכת הניקוז יהיה בהתאם לעקרונות הנספח המצוין בתכנית המאושרת.</p> <p>ב. תותר זכות מעבר קווי ניקוז בכל ייעודי הקרקע הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם</p>



<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>והחלפתם. בתחום מגרשי מגורים פרטיים תותר העברה אך ורק במקרים מיוחדים בהם השתכנע מהנדס הועדה שאין פתרון ישים אחר והקיום יונחו אך ורק בין גבול המגרש לקו הבנין. לא תותר בנייה עליהם ותובטח נגישות במקרה של תקלה או לצורך תחזוקה. ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. 3. מים : א. ביצוע מערכת המים יהיה בהתאם לעקרונות הנספח המצוין בתכנית המאושרת. ב. תותר זכות מעבר קווי מים בכל ייעודי הקרקע הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים המונחה הדפסה 37 תכנון זמין מונה הדפסה 37 הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. בתחום מגרשי מגורים פרטיים תותר העברה אך ורק במקרים מיוחדים בהם השתכנע מהנדס הועדה שאין פתרון ישים אחר והקיום יונחו אך ורק בין גבול המגרש לקו הבנין. לא תותר בנייה עליהם ותובטח נגישות במקרה של תקלה או לצורך תחזוקה. ג. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>
<p>ההוראות הבאות הינן מחייבות, וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 : תוספת יח"ד, תוספת קומות, הקטנת קווי בניין, ביטול חזית מסחרית, ביטול שטחי ציבור.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>
<p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר לכל תחום התכנית : - אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע ו/או מי מטעמו לכל מגרש, שתכלול בין היתר את הנושאים הבאים : 1. התכנית תכלול העמדת המבנים, חזיתות, דרכי גישה והסדרי חניה, מפלסי כניסה, פתחי אוורור למרתפים. 2. התכנית תקבע חומרי גמר 3. פינוי אשפה 4. יושם דגש על חזיתות מסחריות. מפלס המסחר יהיה במפלס הרחוב, על פי הנחיות תאגיד מי נתניה. 5. התכנית תקבע מיקום סופי של נטיעות עצים בתחום המגרשים. 6. התכנית תקבע שימושים ופתרונות לגג המסחר. 7. יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ותקשורת. 8. התכנית תכלול סימון זיקות הנאה לציבור, תאורה וגינות. 9. הפרדת שימושים לרבות אחסנה, אשפה, גישות וחניה. 10. הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות לשאר השימושים. 11. התכנית תכלול סימון פרגולות / גגונים בזיקת הנאה 12. לכל מגדל מגורים ידרשו חדרי דחסנית+ חדר מחזור+ חדר למכש קרטונים. 13. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה. - אישור תצ"ר בוועדה המקומית. - חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גני הילדים לרבות הצמדת חניות ו/או כל שימוש</p>	

## תנאים בהליך הרישוי

אשר נקבע בתכנית זו ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.

- תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.

- התייחסות אגף איכות הסביבה לרבות רוחות, הצללות (במידה ומוגש בינוי שונה מזה של התב"ע), אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, סקר היסטורי וגזי קרקע, בניה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעת עצים, אורור חניונים, מיקום פתחים לאויר צח, פירי ארובה למסחר, ומיקום חדרי טרפו על מנת למנוע קרינה אלקטרומגנטית וכו'.

- סקר עצים כמקובל

- מפרט העתקת עצים (סעיף 4.1)

ב. תנאי לבקרת תכן (מתן היתרי בנייה):

- אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.  
- סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינני ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.

- תנאי לתחילת עבודות: הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה).

- תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 10 שנים לצורך מימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.

- הגשת תכנית ניקוז בנפרד מתכנית סניטרי (מים וביוב) לפי הנחיות מחלקת ניקוז הכוללת סכמת חלחול עם פרט של בור חלחול. יש לתכנן פיתוח בו לפחות 15% משטח כל מתחם כשטח מי נגר עילי.

- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.

- אישור תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה

- אישור מיני העצים אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל בעלי נוף רחב)  
- אישור פקידת היערות לאגרונום מלווה וקבלן ביצוע להעתקת העצים ע"פ סעיפים 4.2, 4.3

ג. תנאי לתחילת עבודות

- רשיונות כריתה והעתקה

- הפקדת כתב ערבות עבור העצים להעתקה

- הפקדת כתב ערבות עבור העצים לכריתה

- סיום נושא הפיזיו הנופי

ד. תנאי לתעודת גמר (מתן היתר אכלוס):

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

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

- רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן לעשות זאת, תשלום /או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישומם בלשכת רשם המקרקעין.

- הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה



<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>שלא תפחת משנה.</p> <p>- סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לשטח ציבורי מבונה, לציבור בתחום המגרש, נטיעת עצים, בניה ירוקה, איורורר חניונים, ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה. (גם אם היתר הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/מסעדות/מכבסה וכיוצ"ב) וכו' לאישור מח' פיקוח.</p> <p>- העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון נאמנות.</p> <p>- השלמת חובת נטיעה</p> <p>- בגבולות האתר קיים גינן ציבורי הכולל עצים, צמחיה ודומם. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינן על כל שכבותיו (השקיה, צומח, דומם וכדו'). במידה ויש פגיעה בחלק או בחל הנ"ל, היזם יישא העלויות החזרת המצב לקדמותו.</p>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיידית את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחר. מרשות העתיקות.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p>	

6.8

### שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש.



6.9

### בניה ירוקה

הבניה תהיה ע"פ תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע ובדירוג האנרגטי בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2020 - תשפ"א על תיקוניה, ולמדיניות העירונית המאושרת והמעודכנת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.

6.10

### פסולת בניין

1. פינוי עודפי עפר  
א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.

ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

2. חומרים ממוחזרים:  
בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 35% לפחות, וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

3. תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בניה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות הסביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון, עץ וכו'.

4. אוורור חניונים - מערכת האוורור בחניונים סגורים ופתוחים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק המפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. פתחי כניסת האויר לחניונים ימוקמו רחוק מנקודת הפליטה. נקודות הפליטה ממערכות האוורור של החניונים תקבע בהתייחס למיקום, החניונים יכללו אמצעים לניטור איכות האויר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.



6.11

### תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

<b>6.11 תשתיות</b>	<b>6.11</b>
ג. עלות התאמת תשתיות, לחיבור בנייני המגורים, תהיה על חשבון יזם.	
<b>6.12 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.12</b>
לא תתבצע כל הריסה ו/או בניה בטרם יועתקו העצים לרבות הכנסת מיכון כבד שאינו לצורך עבודת ביצוע ההעתקה.	
<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
	15 שנים





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר, נת/10/401

גוש	חלקה	שימוש	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטח בניה	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי
				עיקרי	שרות								
7960	35	מגורים	914	848		848	16	4	3	3	3	6	5
7960	36	מגורים	951	848		848	16	4	3	3	3	6	5
7960	37	מגורים	1006	848		848	16	4	3	3	3	6	5
7960	41	מגורים	878	848		848	16	4	3	3	3	6	5
7960	42	מגורים	920	848		848	16	4	3	3	3	6	5
7960	43	מגורים	865	848		848	16	4	3	3	3	6	5

