

4016659

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.06.2007
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/552/32
(פרויקט התחדשות עירונית – מתחם הרב קוק נתניה)

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
32/552 נת
אישור תכנית מס' 319/06
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית.
ביום
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 10.10.2000

חותמות ואישורים:

עדכונים: 03.03.2003

03.06.2003

13.11.2003

22.07.2004

04.12.2004

29.12.2004

23.10.2006

08.05.2007

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/מחשנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
24/03 חניס 55
יו"ר הועדה המחוזית
מנהל העיר

מרחב תכנון מקומי נתניה

1. תכנית מתאר מקומית נת/552/32

שינוי לתכניות מתאר נת/100/ש/1 ; נת/400/7 ; נת/מק/400/7/96/ב'
ולתכניות מפורטות נת/398/1 ; נת/304/2

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - 1965.

2. מקום התכנית : מחוז : מרכז

נפה : שרון

מקום : רחובות : הרב קוק, שלמה המלך, יהודה הנשיא ובורוכוב - נתניה

גוש : 8267

חלקות: 662-669, 671, 745, 749-759, חלקי חלקה: 760

3. שטח התכנית : 34.443 דונם.

4. יחם/מגיש : הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

5. בעלי הקרקע : קרן קיימת לישראל ועיריית נתניה.

6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומכנני ערים רח' המעפילים 14 נתניה 42264 טל/פקס 09-8617918.

7. מסמכי התכנית: א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון"). ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:1250, 1:2500, 1:10000 גליון 1. ג. נספח בינוי בק.מ. 1:500, - 4 גליונות (נספח 1). ד. נספח תנועה - 1 גליון (נספח 2). ה. לוחות הקצאות וטבלאות איזון- 9 עמודים. ו. נספח ביוב, תשריט הערוך בק.מ. 1:500, 1:5000, גליון 1 + דף מלווה.

8. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.

ב. שינוי יעוד ממגורים ז', שב"צ, שביל ודרך קיימת, לאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים משולב, ש.ב.צ, ש.צ.פ., הרחבת דרך ודרך קיימת.
ג. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שדות.
ד. הגדלת מספר יחיד מ- 257 ל- 634 יחיד.
ה. הגדלת מספר קומות מ- 4 למרתפים + 10-16 ד. דופלקס, על גבי קומת עמודים כפולה.
ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
ז. קביעת חניה ציבורית בתחום השב"צ.
ח. הרחבת דרך קיימת.
ט. קביעת קווי בנין, והריסת מבנים קיימים.
י. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה.

9. כפיפות- התכנית

: על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר נת/400/7 על תיקונה, נת/מק/400/7/96/ב' לרבות תיקונים לתכניות שיאושרו מעת לעת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, הוראות תכנית זו עדיפות.

10. הוראות בניה : א. זכויות בניה יהיו כמפורט בסעיף 12 (טבלת זכויות בניה – מוצע).
ב. קווי בנין ראה תשריט :

קדמי : 5 מ', 2 מ', 0 מ'.
צדדי : קומות מגורים - 6 מ', 7 מ', 8 מ', 12 מ', 2 מ',
קומת קרקע - 0 מ', 2 מ', 6 מ', 7 מ', 8 מ', 12 מ', 14 מ'
קומת קרקע עליונה - 6 מ', 7 מ', 8 מ', 12 מ', 14 מ' 2 מ' לשצ"פ.
אחורי : קומת מגורים - 6 מ'
קומת קרקע - 0 מ', 6 מ',
קומת קרקע עליונה - 6 מ'
מרתפים : 0 מ' לכל הצדדים.

ג. מס' קומות וגובה המבנה :

קומה	תכליות/שמושים	גובה קומה במ'
1. מרתפים	חניה	3
2. קרקע	מבואה/מחסנים/חניה	3
3. קרקע עליונה	שטחי שרות משותפים	3
4. 1-10; 1-16	מגורים	3
5. 11; 17	דירת גג (דופלקס)	3+3
6. גג	חדרי מכונות	4

גובה בנין בן 10 קומות טיפוסיות ודופלקס לא יעלה על 50 מ' ממפלס הכניסה.
גובה בנין בן 16 קומות טיפוסיות ודופלקס לא יעלה על 70 מ' ממפלס הכניסה
ו - 103.35 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות) .

גינון ופיתוח, יבוצע בהתאם לתכנית כוללת לכל תחום התכנית שתוכן ע"י אדריכל גנים ונוף ותאושר ע"י מהנדס העיר :

- בשטחים המיועדים לגינון מעל חניה מתוכננת לא יפחת עומק מילוי הקרקע מ-1.5 מ' וזאת להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במיכלים, גובה מרבי למיכל יהיה 1.0 מ', מפני פיתוח).
- השטח המגוון בתחום המגרש לא יקטן מ-20% משטח המגרש.
- רוחב השצ"פ בין הבניינים במתחמים א; ב; ג; ד; יהיה כמסומן בתשריט ולא פחות מ-31.8 מ'.
- השצ"פ יגונן ויפותח עפ"י תכנית פיתוח לכל שטח התכנית שתוגש לאישור כתנאי להיתר בניה ותתייחס לפיתוח השצ"פ בשלבים בהתאם להתקדמות הבינוי.

ה. בינוי :

- הבינוי והעיצוב האדריכלי בנספח בינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד אך קובע בכל הנוגע ל : א. מספר קומות.
ב. קווי בניה
ג. מיקום מבנים.
ד. מפלסי קומת קרקע.
ה. מיקום כניסות לחניה.
תותר סטיה מסעיפים ד' וה' הנ"ל, בתנאי הגשת תכנית כוללת חדשה למתחם בשלמותו- לאישור הועדה המקומית, לפני הבקשה להיתר.

2. חומרי גמר :

- חומרי גמר של פיתוח המגרשים לרבות קירות תמך, מעקות, שבילים וכד' יהיו מחומר זהה בסטנדרט גבוהה.
- חומרי הגמר של קומת כניסה לרבות קומת קרקע עליונה במבני המגורים יהיו זהים ובסטנדרט גבוהה.
- גמר חיצוני של מבני המגורים יהיה מחומרים עמידים כדוגמת לוחות אבן, אריחים קרמים או שוה ערך.

ו. יח"ד :

1. 610 יח"ד.

24 דירות גג (דופלקס)

634 יח"ד סה"כ.

- גודל ממוצע של יח"ד יהיה 120 מ"ר כולל שטח הממ"ד.
- שטח מזערי של יח"ד לא יפחת מ-95 מ"ר כולל שטח ממ"ד.
- ניתן לנייד יח"ד מבנין לבנין בתחום המתחם - עד ל-20%.

- ז. 1. שצ"פ: מגרשים 12-16, שטח המיועד לגינון, לנטיעת עצים ולמתקני משחק לילדים לרווחת הציבור. יותר מרתפי חניה עבור מגרשי המגורים הגובלים במתחם.
2. שב"צ: חלקה 758, 1. בחלקה זו יותר תכליות ושימושים ציבוריים משולבים של תרבות חינוך ורוחה עפ"י החלטת הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר לתוספת בניה של 200 מ"ר או יותר הוא מתן היתר לבנית מרתף החניה לשב"צ.
3. מגורים משולב: מגרש מס' 6 מבנים C ו-D,
- בנין C: בנין מגורים בן 16 קומות טיפוסיות + דירות גג דו קומתיות (דופלקס).
- בנין D: יותר שימושים ותכליות משולבות של מסחר, חינוך, משרדים ושימושים ציבוריים אחרים כגון ספריה וכד'.

11. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה במ"ר	מס' קו	מס' יחיד	מס' מ	שטח עיקרי			שטח שירות			סה"כ בניה במ"ר	קווי בניין		
						שימוש	במ"ר	% משטח המגרש	שימוש	במ"ר	% משטח המגרש		ק	ד	א
אזור מגורים ז'	662 ח'	902	4	10	1	מגורים	902	100	מחסינים	27	3	929	5	4	6
	663	985		10	1		985			30		1015			
	664	984		10	1		984			30		1014			
	665	983		10	1		983			30		1013			
	666	979		10	1		979			29		1008			
	667	987		10	1		987			30		1017			
	668	986		10	1		986			30		1016			
	669 ח'	934		10	1		934			28		962			
	749	976		10	1		976			29		1005			
	750	1056		10	1		1056			32		1088			
	751	1048		10	1		1048			31		1079			
	752	998		10	1		998			30		1028			
	753 ח'	972		11	1		972			29		1001			
	754 ח'	973		11	1		973			29		1002			
	755 ח'	970		11	1		970			29		999			
	756 ח'	917		11	1		917			29		946			
	757 ח'	9204		93	5		9204			276		9480			
סה"כ	-	24854	4	257	21		24854	100	-	748		25602			
שב"צ	758 ח'	4022													
שביל הולכי רגל	759 ח'	209													
דרכים	662 ח'	94													
	669 ח'	82													
	753 ח'	106													
	754 ח'	120													
	755 ח'	136													
	756 ח'	147													
	757 ח'	137													
	758 ח'	288													
	759 ח'	647													
	671	929													
	745	919													
סה"כ	760 ח'	1753													
סה"כ	-	34443					24854			748		25602			

12. טבלת זכויות בניה – מ צב מוצע

קווי בנין	סה"כ בניה במ"ר	שטח שרות			שטח עיקרי			קומה	מספר		שטח מגרש במ"ר	מספר		יעוד
		% משטח עקרי	תכלית	במ"ר	% משטח המגרש	תכלית	במ"ר		מ	י		מ	י	
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד	טו
-	0	0	1185		*1185	חניה	-	-	מרתף*					מ
			620		620	מבואה	-	-	קרקע					ג
			300		300	ח. טכני			קרקע					ו
						מחסנים			עליונה					י
-	2	5	9920		64*40 =2560	ממדים	64*115 7360	מגורים	1-16	1	66	1185	1	ס
	**					מחסנים		טיפוסי		(B)				
	6		350		120	מרפסות	115*2 = 230	ד. גג	17					
			350		120	מעליות		מגורים						
			200		200	מדרגות	115*2 = 230	ד. גג	דו- פלקס					
						ח. צנרת		ח. שנה						
						טכני	-	-	גג					א
-	-	-	12925		5105		7820		סה"כ					מ
0	0	0	1189		*1189	חניה	-	-	מרתף*					ו
			620		620	מבואה			קרקע					ח
			300		300	ח. טכני			קרקע					ד
						מחסנים			עליונה					
	2	5	3720		24*40 =960	ממדים	24*115 =2760	מגורים	1-10	1	26	1189	2	
	**					מחסנים		טיפוסי		(A)				
	6		350		120	מרפסות	115*2 =230	ד. גג	11					
			350		120	מעליות		מגורים						
			200		200	מדרגות	115*2 =230	ד. גג	דו- פלקס					
						ח. צנרת		ח. שנה						
						טכני	-	-	גג					
-	-	-	6720		3509		3220		סה"כ					
			19654		8614		11040			2	92	2374		סה"כ
0	0	0	1125		*1125	חניה	-	-	מרתף*					מ
			620		620	מבואה			קרקע					ג
			300		300	ח. טכני			קרקע					ו
						מחסנים			עליונה					י
	2	2	3875		40*25 =1000	ממדים	115*25 =2875	מגורים	1-10	1	27	1125	3	ס
	**					מחסנים		טיפוסי		(A)				
	6		350		120	מרפסות	115*2 =230	ד. גג	11					
			350		120	מעליות		מגורים						
			200		200	מדרגות	115*2 =230	ד. גג	דו- פלקס					
						ח. צנרת		ח. שנה						
						טכני	-	-	גג					
-	-	-	6820		3485		3335		סה"כ					מ
-	0	0	1210		*1210	חניה	-	-	מרתף*					ו
			620		620	מבואה			קרקע					ח
			300		300	ח. טכני			קרקע					ד
						מחסנים			עליונה					
	2	2	9920		64*40 =2560	ממדים	115*64 =7360	מגורים	1-16	1	66	1210	4	
	**					מחסנים		טיפוסי		(B)				
	6	5	350		120	מרפסות	115*2 =230	ד. גג	17					
			350		120	מעליות		מגורים						
			200		200	מדרגות	115*2 +230	ד. גג	דו- פלקס					
						ח. צנרת		ח. שנה						
						טכני	-	-	גג					
-	-	-	12950		5130		7820		סה"כ					
			19770		8615		11155			2	93	2335		סה"כ

הערות: (A) – (D) מציינים את טיפוס המבנה וגובהו.

1. מרתף: יותר להוסיף מרתפי חניה לפי צורך.

2. חניה מתחת לשצ"פ תותר למגרשים הצמודים לשצ"פ במתחם.

קו בנין: ראה מיקום בתשריט ובנספח בינוי.

טבלת זכויות בניה – מ צ ב מוצע (המשד)

קווי בנין			סה"כ בניה במ"ר	שטח שרות			שטח עיקרי			קומה	מספר		שטח מגרש במ"ר	מספר		יעוד
א	צ	ק		% משטח עקר	במ"ר	תכלית	% משטח המגרש	במ"ר	תכלית		מ	י		מ	ת	
0	0	0	1214		*1214	חניה		-	-	מרתף*	1 (A)	27	1214	5		מ ג ו ר י ם
0			930		930	מבואה		-	-	קרקע						
**			300		300	ח.טכני מחסנים				קרקע עליונה						
	2		3875		40*25 =1000	ממדים מחסנים		115*25 =2875	מגורים טיפוסי	1-10						
6	8	5	350		120	מרפסות מעליות		115*2 =230	ד.גג מגורים	11						
			350		120	מדרגות ח.צנרת		115*2 =230	ד.גג ח.שנה							
			200		200	טכני		-	-	גג						
-	-	-	7219		3884			3335	-	סה"כ						
0	0	0	1193		*1193	חניה		-	-	מרתף*	1 (B)	66	1193	6	ג	מ י ו ד
0			1392		1392	חניה				קרקע						
**						מבואה ח.טכני מחסנים										
	2		300		300	מבואה ח.טכני מחסנים				קרקע עליונה						
6	7	5	9920		64*40 =2560	ממדים מחסנים		115*64 =7360	מגורים טיפוסי	1-16						
			350		120	מרפסות מעליות		115*2 =230	ד.גג מגורים	17						
			350		120	מדרגות ח.צנרת		115*2 =230	ד.גג ח.שנה							
			200		200	טכני		-	-	גג						
-	-	-	13705		5885			7820	-	סה"כ						
			20924		9769			11155			2	93	2407			ס ה"כ
0	0	0	1287		*1287	חניה		-	-	מרתף*	1 (B)	66	1287	7		מ ג ו ר י ם
			620		620	מבואה				קרקע						
			300		300	ח.טכני מחסנים				קרקע עליונה						
			9920		64*40 =2560	ממדים מחסנים		115*64 =7360	מגורים טיפוסי	1-16						
6	7	5	350		120	מרפסות מעליות		115*2 =230	ד.גג מגורים	17						
	** 2		350		120	מדרגות ח.צנרת		115*2 =230	ד.גג ח.שנה							
			200		200	טכני		-	-	גג						
-	-	-	13027		5207			7820	-	סה"כ						
0	0	0	1231		*1231	חניה		-	-	מרתף*	1 (A)	26	1231	8	ד	מ י ו ח ד
			620		620	מבואה				קרקע						
			300		300	ח.טכני מחסנים				קרקע עליונה						
	2		3720		24*40 =960	ממדים מחסנים		115*24 =2760	מגורים טיפוסי	1-10						
6	** 8	5	350		120	מרפסות מעליות		115*2 =230	ד.גג מגורים	11						
			350		120	מדרגות ח.צנרת		115*2 +230	ד.גג ח.שנה							
			200		200	טכני		-	-	גג						
-	-	-	6771		3551			3220	-	סה"כ						
			19798		8758			11040			2	92	2518			ס ה"כ

הערות ראה בעמוד 5/10

טבלת זכויות בניה - מ צב מוצע (המשך)

יעוד	מספר			שטח מגרש במ"ר	קומה			שטח עיקרי			שטח שרות			סה"כ בניה במ"ר	קווי בנין		
	מ	ג	ח		מ	ב	נ	תכלית	במ"ר	%	תכלית	במ"ר	%		ק	צ	א
מגורים	9	3736	198	3	(C)	3	198	מרתף*	-	-	חניה	*3736	-	3736	0	0	-
								קרקע	ח. כושר בריכת-שחיה	1000	מבואה ח. טכני מחסנים	1000	-	2000			
								קרקע עליונה			מבואה טכני מחסנים	1100	-	1100			
								1-16	מגורים טיפוסי	64*115=7360 =3*22080	ממדים מחסנים מרפסות מעליות מדרגות ח. צנרת	64*40=2560 =3*7680	-	29760	2	**	
								17	ד.גג מגורים	=2*115 3*3230 690=	120 =3*360		-	1050	5		
								דו-פלס	ד.גג ח.שנה	=115*2 3*230 690=	120 =3*360		-	1050			
								גג	-	-	טכני	3*200=600	-	600			
													-	39296			
													-	14836			
													-	24460			
מגורים	10	4000	66	1	(C)	1	66	מרתף*	-	-	חניה	*2350	-	2350	0	0	-
								קרקע			מבואה ח. טכני מחסנים	1200	-	1200	0	**	
								קרקע עליונה			מבואה ח. טכני מחסנים	300	-	300	12	5	
								1-16	מגורים טיפוסי	115*64=7360	ממדים מחסנים מרפסות מעליות מדרגות ח. צנרת	64*40=2560	-	9920	5		
								17	ד.גג מגורים	115*2=230	120		-	350	6	**	
								דו-פלס	ד.גג ח.שנה	115*2=230	120		-	350			
								גג	-	-	טכני	200	-	200			
								סה"כ		7820	-	6850	-	14670			
								מרתף*	-	-	חניה	*1650	-	1650	0	0	-
								קרקע	מסחרי	750	מבואה חניה-תפעולית	650	-	1400	0	5	**
מגורים	1	66	2	1	(D)	1	66	קרקע עליונה	חינוך	270	מבואה ממדים מחסנים מעליות מדרגות ח. צנרת	180	-	450	7		
								1	משרדים	620	155		-	775	3	0	**
								גג	-	-	טכני	200	-	200	7	**	
								סה"כ		1640	-	2835	-	4475			
								מרתף			חניה	1400	-	1400	0	0	-
								א-ג		1200 =3*3600		3600	-	7200	4	1	**
													-	8600	5		
													-	5000			
													-				
													-				
מגורים	14	634	34443	14	634	14	634	סה"כ			חניה תת קרקעית 70%-משטח המגרש	*920 *1080 *910 *920 *810	-	4640			
								שביל					-				
								דרך					-				
								שצי"פ					-				
													-				
													-				
													-				
													-				
													-				
													-				
מגורים	14	634	34443	14	634	14	634	סה"כ					-	151827			
								על קרקע					-	128417			
								תת קרקע					-	23410			

13. זיקת הנאה: א. לציבור: בתחום השטח המקווקו בקווים אלכסוניים בתשריט, תהיה לציבור זיקת הנאה למעבר.
ב. במגרש 6: אם מגרש 6 יבנה לפני מגרש 7, תהיה חובת רישום זיקת הנאה למעבר לכלי רכב למגרש 7.

14. הוראות מיוחדות:

- א. מיכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו 1965 תוספת שניה סימן ח'.
ב. ניקוז הנגר העילי יהיה ככל האפשר בתחום המגרש.
ג. תא לעצירת אשפה יהא חלק אינטגרלי מקומת הקרקע.
ד. בבקשה להיתר יוקצו מחסנים פרטיים או משותפים לדיירים ויקבע גודלם.
ה. לא תותר הצבת מתקני מ.א. גלויים בחזיתות הבניין. הצבתם תתבצע במקום מוצנע, המשולב אורגנית בבנין והמסומן בבקשה להיתר.
ו. בקשה להיתר תכלול פרגולות בדירות הגג.
ז. פרגולות בקומות טיפוסיות יותרו רק במסגרת בקשה להיתר כוללת לפרגולות לכל הבנין ובהתאמה למבנה.
ח. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 - וזאת לאור העובדה כי מספר יח"ד בתכנית מהווה מרכיב מהותי לתכנית וזאת ביחס לפתרונות הפרוגרמטיים, התחבורתיים, הבינוי והעיצוב המוצעים.
ט. במגרש 9 ניתן להקים בקומה המפולשת הכפולה, חדרי כושר ובריכת שחיה מקורה לרווחת הדיירים. הפעלתם תותנה בפתרונות למניעת מטרד אקוסטי ואישור היחידה לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנות רשוי עסקים התשנ"ה 1944 ו/או תיקונים ותקנות אחרות שיאושרו מעת לעת.
י. במגרש 9 ניתן להקים 3 מבנים.
יא. תותר בניית מחסנים בתנאי הצמדתם ליח"ד ו/או לרכוש המשותף בלבד.
יב. אחזקת שטחים משותפים: בתחום המגרש לרבות מרתפי חניה, מעברים ושטחי הגינון תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולם ע"מ להבטיח שמירתם לאורך זמן.
יג. במפלס התת קרקעי בשצ"פ:

בתחום מגרש מספר	בין המפלסים	תרשם חכירה ל-99 שנה לטובת בעלי הזכויות במגרשים מספר:
11	25.50 - 15.00	2 ; 1
12	23.50 - 13.00	4 ; 3
13	28.50 - 15.00	6 ; 5
14	30.50 - 20.00	8 ; 7
15	20.00 - 10.00	9

לצורך הקמת חניון ותפעולו.

- ג. נגישות לחניה: א. במגרש מס' 7 תהיה אחת משתי האפשרויות הבאות:
1. אם מגרש 7 יבנה לפני מגרש 6 אז הנגישות אליו תהיה מרח' שלמה המלך, בדרום במגרש 7.
2. באם מגרש 6 יבנה לפני מגרש 7 לא תתאפשר כניסה לרכב למגרש 7 מרח' שלמה המלך אלא דרך מגרש 6. תכנון מגרש 6 יתאים עצמו למתן אפשרות לנגישות לכלי רכב לחניון של מגרש 7.
ב. תפעולית במגרש 10: תהיה מרח' יהודה הנשיא בצמוד לשצ"פ לרכב פרטי - עבור המבנה הצפוני במגרש 10, תהיה מרח' יהודה הנשיא ובצמוד למבנה.

15. חניה:

- א. מס' מקומות החניה יקבע על פי תקן חניה הרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה.
ב. מרתפי חניה: 1. יובטח אוורור נאות למרתפי החניה, ע"פ הנחיות יועץ אירור.
2. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות, במרתף עליון בחזית הרחובות, בעומק וברוחב של 1.5 מ'.
ג. כל החניות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות למעט מגרשים 10; 6 בהם תותר חניה בק. קרקע המקורה, עפ"י נספח תנועה וחניה.
ד. במגרשי שצ"פ מס' 11; 12; 13; 14; 15 תותר חניה תת קרקעית ב-70% מהשטח, למגרשי המגורים הסמוכים להם באותו מתחם.
ה. הצמדת חניות ליח"ד כתנאי לעסקת מכר.

16. תשתיות:

- א. מים ניקוז וביוב - יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ב. מערכות חשמל תקשורת ומידע בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות.
ג. קריאת מוני המים תהיה ממוחשבת.
ד. חדר טרפו. ישולב אורגנית במבנה, באשור חברת החשמל.

17. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור תכנית בינוי, פיתוח וגינון למתחם, בק.מ. 1: 250, עפ"י תכנית לגינון ופיתוח לכל שטח התכנית, שאושרה ע"י מהנדס העיר.
- תכניות הפתוח: 1. יכללו פרטי קירות תמך בק.מ. מתאים, כניסות לרכב ולהולכי רגל, גדרות, גינות, שבילים, תאורה, עצירת אשפה, צוברי גז ומערכות תשתית.
2. תכניות הבינוי והפיתוח יוגשו יחד עם הבקשה להיתר בניה.
- ב. אישור תכניות ניקוז הנגר העילי ע"י מהנדס הועדה המקומית בהתאם להנחיה בסעיף 14 ב. לעיל.
- ג. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מוסדר.
- ד. אישור מפה לצרכי רישום, שתוגש עם הבקשה להיתר.
- ה. במגרש יהיה הריסת כל המבנים בתחום המגרש המיועדים להריסה.
- ו. למבנה מגורים במגרשים 1 ו-2 קבלת היתר בניה לחניון במגרש מס' 11.
- ז. למבנה מגורים במגרשים 3 ו-4 קבלת היתר בניה לחניון במגרש מס' 12.
- ח. למבנה מגורים במגרשים 5 ו-6 קבלת היתר בניה לחניון במגרש מס' 13.
- ט. למבנה מגורים במגרשים 7 ו-8 קבלת היתר בניה לחניון במגרש מס' 14.
- י. למבני מגורים במגרש מס' 9, קבלת היתר בניה לחניון במגרש מס' 15.
- יא. למגרש 10, יהיה רשום כחוק של זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניית השב"צ.
- יב. למגרש 6 בתנאי שיבנה לפני מגרש 7, יהיה רשום כחוק של זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש 7.
- יג. למגרש 9 יהיה פינוי המבנים המסומנים להריסה ברחוב ידידיה פרנקל.

18. תנאים למתן טופס 4:

- א. מסמך המוכיח קבלת המפה לצרכי רישום, ע"י רשם המקרקעין.
- ב. רשום הערת אזהרה במשרד המקרקעין בגין זיקת הנאה למעבר הציבור.
- ג. רשום מחסנים כמשותפים ו/או הצמדתם ליחיד.
- ד. הסכם חתום עם חברת החזקה ל-5 שנים לפחות.
- ה. במבנה מגורים במגרשים 1 ו-2, מתן טופס 4 לחניון במגרש 11.
- ו. למבנה מגורים במגרשים 3 ו-4, מתן טופס 4 לחניון במגרש 12.
- ז. למבנה מגורים במגרשים 5 ו-6, מתן טופס 4 לחניון במגרש 13.
- ח. למבנה מגורים במגרשים 7 ו-8, מתן טופס 4 לחניון במגרש 14.
- ט. למבנה מגורים במגרש 9, מתן טופס 4 לחניון במגרש 15.
- י. לבניית תוספת 200 מ"ר או יותר בשב"צ, הפעלת מרתף החניה.
- יא. אישור עו"ד המאשר הצמדת חניות ליחיד בעיסקת המכר.

19. תנאי לאכלוס: הבנין הראשון בכל מתחם יהיה השלמת פיתוח השצ"פ באותו מתחם.

20. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

21. רשום שטחים

ציבוריים: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

22. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.

23. עתיקות: על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.

24. תפוגת תוקף התכנית על

הזכויות המוצעות בה: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו – נת/552 / 32.

חתימות

חברת התקומית לתכנון ולבניה
נתמיה

..... היוחס / המגיש:

עיריית תל אביב

..... בעל הקרקע:

המתכנן: בן-עמר בר-און בע"מ - אדריכלים ומתכנני ערים.

10/10