

45019/36

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	17. 05. 2012
תוכנית מס' נת/401/20/א/10	נתקבל תיק מס'
העברת זכויות למגרש הקניון וביטול מגרש למגורים בתחום מי חופים בשכונת עיר ימים - נתניה	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 07/11/12 לאשר את התכנית
	☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 101.7 יו"ר הוועדה המחוזית 4-00-2012 תאריך

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית שנועדה לשנות חלק מהתכנון הקיים בתכנית עיר ימים המאושרת (תכנית נת/401/20/א') (להלן: "התכנית המאושרת"):

העברת הזכויות ממגרש 41 למגרש 56, המיועד בתכנית המאושרת למסחר ומשרדים והממוקם בשכונת עיר ימים וביטול מגרש 41, המיועד בתכנית המאושרת למגורים ג'.

מטרת השינוי המוצע בתכנית זו היא להגדיל את השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום 100 מ' מקו החוף. שטחים אלה מקשרים בין שמורת נחל פולג מדרום לבין שמורת האירוסים מצפון ובכך יוצרים מערך רציף ואיכותי של שטחים פתוחים אשר הינם חלק מרצף השטחים הפתוחים המתוכננים בדרום נתניה.

התכנית מבקשת להוסיף ליעוד הקיים במגרש 56 (מסחר ומשרדים) יעוד של מגורים מיוחד (דיור מוגן) לקבלת יעוד מעורב של דיור מיוחד (דיור מוגן), מסחר ותעסוקה (משרדים).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

העברת זכויות למגרש הקניון וביטול מגרש
למגורים בתחום מי חופים בשכונת עיר ימים -
נתניה

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית נת/401/20/א/10

87.135 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 12/3/2012

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תכנית מתאר מקומית ברמה
מפורטת

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד/חלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניה
- קואורדינטה X 687250
קואורדינטה Y 184750
- 1.5.2 תיאור מקום** עיר ימים ושכונת עיר ימים

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה השרון
יישוב נתניה
שכונה עיר ימים
רחוב בו-גוריון, שז"ר
מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9041	• מוסדר	• חלק מהגוש	10	---
9043	• מוסדר	• חלק מהגוש	12	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/401/20 א	41,56

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/400/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	י.פ. 2844	26/8/1982
נת/מק/400/7/96/ב	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	י.פ. 4462	1/12/1996
נת/401/20א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	י.פ. 4553	31/7/1997
נת/מק/401/20/א/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	י.פ. 5749	13/12/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ	18/11/2008	---	19	---	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ	4/3/2008	1	---	1: 2500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ	4/3/2008	1	---	1: 1000	• מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	29/12/2009	1	---	1: 1000	• מנחה	נספח תנועה וחניה
		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	יולי 2009	---		---	• מנחה	חוות דעת סביבתית
		סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף וקיימיות	ינואר 2010	1	---	1: 1000	• מנחה	תכנית פיתוח נופית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	avadai@azorim.co.il	03-5632688		03-5632632	רח' ארניא 32 תל-אביב	52/002/386/2	חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ				
	anat_el@shikun-ovdim.co.il	03-6776661		03-6301550	רח' שלם 3 רמת-גן	52/002/117/1	חברת שיכון ובעני נדל"ן				

1.8.2 שם פרטי ומשפחה

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	52/002/386/2	רח' ארניא 32 תל-אביב	03-5632632		03-5632688	avadai@azorim.co.il
			חברת שיכון ובעני נדל"ן	52/002/117/1	רח' שלם 3 רמת-גן	03-6301550		03-6776661	Anat_el@shikun-ovdim.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מדינת ישראל וקק"ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל			בנין הממשלה, דרך מנחם בגין 125 ת"א		03-7638888	
• חוכרים			חברה לפיתוח קרית גורדאן וחברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	52/001/941/5				03-5632632	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
gk_arch@netvision.net.il	03-6953703	054-6619997	03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן אדריכלים בע"מ	דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	54260088	דב קורן	אדריכל	• עורך ראשי
moshe@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת.ח. ראשלי"צ		הלפרין-פלום	הלפרין-פלום	442	42468215	משה פלום	מודד מוסמך	• מודד
gur@dgsh.co.il	03-7554433	054-3001068	03-7554444	בן גוריון 2 ר"ג	חפ 51232937-6	דגש הנדסה תכנון תעוזה ודרכים בע"מ	דגש הנדסה תכנון תעוזה ודרכים בע"מ	103059	027913250	גור פורכס	מהנדס	• תנועה
shl@shl.co.il	02-6427103		02-6427684	ת.ד. 3694 ירושלים		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		50152685	רון לשם	ד"ר לחכנון וניהול סביבתי	• סביבה
leor@laep.com		050-7881099	09-7662575	ויצמן 130, כפר סבא		סטודיו אורבנף אדריכלות ע"פ וקיימות	סטודיו אורבנף אדריכלות ע"פ וקיימות			ליאור לווינר	אדריכל	• פיתוח נוף
doron@tenna.co.il	03-9229910	054-5200999	03-9229999	ת.ד. 4167 פתח-תקוה	513628875	תנע ניהול פרויקטים	תנע ניהול פרויקטים			דורון קופמן	מתכנן ערים	• מחל פרויקט

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הגדלת השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום הסביבה החופית והעברת זכויות הבניה של מגרש 41 למגרש 56.
 ב. שינוי יעוד מגרש 41 לשטח ציבורי פתוח.
 ג. שינוי יעוד מגרש 56 ליעוד מעורב של דיור מיוחד (דיור מוגן), מסחר ותעסוקה (משרדים).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע במגרש 41 ממגורים ג' לשטח ציבורי פתוח לטובת הגדלת השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום הסביבה החופית.
 ב. העברת זכויות הבניה של מגרש 41 למגרש 56.
 ג. שינוי יעוד במגרש 56 ממסחר ומשרדים ליעוד מעורב של דיור מיוחד (דיור מוגן) מסחר ותעסוקה (משרדים).
 ד. קביעת זכויות בניה הכוללות שטחי בניה, מס' יח"ד, מס' קומות מירבי, קווי בנין וכיו"ב.
 ה. קביעת הוראות בניה הכוללות הנחיות בינוי, העמדת מבנים, קביעת גובה מבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 87.135 דונם						
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	הערות	
					מתארי	
מגורים ג'	מ"ר	32,600	-32,600	0		
	מס' יח"ד	420	-420	0		
דיוור מיוחד (דיוור מוגן)	מ"ר	0	+25,344	25,344		
	מס' יח"ד	0	+360	360		
מסחר	מ"ר	18,744*	+7,256	26,000		*שטחי המסחר כוללים 1,000 מ"ר מסחר של מגורים ג'.
תעסוקה (משרדים)	מ"ר	10,000	0	10,000		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			301	שטח ציבורי פתוח
			601	דיוור מיוחד (דיוור מוגן) מסחר ותעסוקה (משרדים)

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר			↗
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד	
33.37	29,075	שטח ציבורי פתוח	33.37	29,075	מגורים ג'	
66.63	58,060	דיוור מיוחד (דיוור מוגן) מסחר ותעסוקה (משרדים)	66.63	58,060	מסחר ומשרדים	
100	87,135	סה"כ	100	87,135	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דיור מיוחד (דיור מוגן) מסחר ותעסוקה (משרדים)
4.1.1	שימושים
א.	<u>לדיור מוגן:</u> (1) המבנה החדש מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים והשימושים הנלווים לו כמפורט להלן. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם מטרה זו. (2) מסחר כשימוש נילוח לדיור המוגן ולמשתמשים בו עד 750 מ"ר מסך השטחים העיקריים לדיור מוגן. (3) אולמות מופעים והקרנה (4) מחלקה סיעודית בכפוף לאישור משרד הבריאות (5) קפיטריות (6) משרדים (7) יחידות דיור מוגן (8) דירת אס בית (3 חדרים) (9) חדר אוכל לשרות דיור מוגן (10) חדרי חוגים (11) חדר כושר, ספא, מכון יופי (12) ספריה (13) בית כנסת (14) משרדי מנהלה (15) בריכה (16) מרחב מוגן דירתי (17) מרחב ישיבה רב תכליתי בקומת קרקע (18) מטבח לחימום וחלוקה עם מחסן צמוד (19) חדרי טיפולים /או יועצים (20) מרפאות (21) שטחי אחסנה (22) שטחי ומתקני חניה (23) שטחים ומתקנים לפריקה וטעינה ולחנית רכב, משאיות וציוד מכני הנדסי. <u>למשרדים:</u> משרדים המתאימים לשימוש בעלי מקצוע חפשיים, חברות פרטיות וציבוריות, סוכנויות, משרדי ממשלה, קופות חולים וכו'. <u>למסחר:</u> חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, סניפי בנק, דואר, בתי קולנוע ואולמות מופעים, אולמות משחק, מכוני בריאות וכושר, אחסנה וכו'.
ב.	כל שמוש אחר המתאים למגורים מיוחד (דיור מוגן) מסחר ומשרדים ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.
4.1.2	הוראות
א.	1. המבנה החדש מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים. 2. באגף הדיור המוגן לא תותר מכירת הדירות לדיירים. 3. יחידות הדיור באגף הדיור מוגן מיועדות לאיכלוס לבני כ-60 ומעלה. 4. לא יאוכלסו יחידות המגורים בתחום התכנית למי שאינו עונה על הקריטריונים הנ"ל.

		5. לא תותר העברת זכויות ביחידות הדיור בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות התכנית. 6. העברת זכויות /או אכלוס יחידות דיור ע"י מי שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל תהווה הפרת הוראות תכנית זו והיתר הבניה מכוחו ע"י הבעלים על כל המשתמע מכך. 7. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרת התכנית. 8. להבטחת ביצוע הוראות התכנית, רישום המקרקעין יעשה לאחר אישור תקנון בית משותף בהתאם להוראות החוק, המבטיח את ביצוע הוראות התכנית בכל חלקיה. 9. הוראות סעיף זה יכללו בכל הסכם אשר יחתם עם דיירי הדיור המוגן והסכם ניהול בתחום אגף הדיור המוגן.
ב.	חזית מסחרית	תותר הקמת חזית מסחרית בהתאם למסומן בתשריט.
ג.	חברת ניהול ואחזקה למבנה הדיור מוגן	1. למבנה החדש (אגף הדיור מוגן) ימונה מתחזק כמשמחו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אשר יתחזק וינהל את הרכוש המשותף בבנין לרבות שטחי הגינון, חנייה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות היזם למתן שירותי תחזוקה וניהול ותנאי למתן טופס 4, תחילת פעולתו של המתחזק. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף, ככל שירשם, ויחייב כל דייר בתחום אגף הדיור מוגן. 2. בעל ההיתר להקמת המבנה החדש יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם מתחזק כאמור בסעיף קטן 1, או לחילופין יתחייב להיות בעצמו מתחזק כאמור בסעיף קטן 1, לשנה אחת לפחות ויחייב את כל מחזיקי הדירות במסגרת ההסכמים שיחתמו עימם להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור. 3. תפקידי המתחזק ושירותי הניהול יכללו את השירותים הנהוגים בדרך כלל בבתי דיור מוגן. 4. כל מחזיק יחידה בבנין יהיה חייב להתקשר עם מתחזק כאמור בסעיף 1 לעיל, בהסכם בו יוסדר מתן שירותי התחזוקה והניהול.
ד.	מחלקה סיעודית	מחלקה סיעודית תאושר בכפוף לאישור משרד הבריאות.
ה.	הוראות בנין	תובטח הפרדת פעילות הדיור המוגן ע"י כניסה, מבואות, מעליות וחניה נפרדים ומבוקרים. השימושים המסחריים בדיור המוגן יהיו בקומת הכניסה.
ו.	מרתפים	תותר בניית מרתפים בתחום גבולות המגרש. השימושים המותרים במרתפים: חניה, אחסון, קומות מכניות, מקלטים, ממ"קים, מסחר, באולינג, ספא, פעילות ספורט ובידור. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים המותרים מעל הקרקע לתת-הקרקע, כולל מחסנים וחניה.
ז.	גינון	שטחי הגינון המינימלים לא יפחתו מ-20% משטח המגרש.
ח.	הוראות שונות	אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר. כל מערכות התשתיות יהיו תת קרקעיות. הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
א. בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן לשטח הציבורי הפתוח.		
הוראות		4.2.2
א.	כל פיתוח ובניה בשטח הציבורי הפתוח יותנה בהכנת תכנית מפורטת שתהיה חייבת באישור הולחו"ף. התכנית תתייחס לקשר בין שמורת האירוסים בצפון והטיילת מדרום. כמו כן, לא תותר בשטח הציבורי הפתוח חניה ולא תותר חניה זמנית.	
ב.	תותר תנועה חופשית של הציבור בכל השטח וקיים איסור על גידור שטחים.	תנועה חופשית
ג.	לא תותר כל בניה בשטח זה.	בניה
ד.	נגישות לרכב תותר רק לרכב חירום ולרכבי תחזוקה.	נגישות
ה.	כל מערכות התשתיות תהינה תת קרקעיות. הפיתוח יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח תקבע שטח אקסטנסיבי עם מרכיבים טיבעיים ומערכת שבילים תוך שמירת רצף למטייל ולמערכות הטיבעיות אשר יאפשר שיקום של הנוף הטבעי של צומח חולות החוף- תועבר לבדיקת יועץ נוף. התכנית המפורטת לשטח ציבורי פתוח תוכן לאחר עריכת סקר אקולוגי ונופי מפורט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר) (4)	מספר קומות (3)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (א)				מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)						מספר קומות (3)	מספר קומות (3)				
													מספר קומות (3)	מספר קומות (3)		
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)
				מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מספר קומות (3)	מס		

הערות לטבלה:

- הגדרת שטחי בניה כשטחים עיקריים או כשטחי שירות תהיה בהתאם להגדרתם בחוק. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים המותרים מעל הקרקע לתת- הקרקע, כולל מחסנים וחניה.
- שטחי חניה לא מקוריים במפלס הקרקע לא יעלו על 25% משטח המגרש.
- במגרש יבנה מבנה משרדים בן 8 קומות מעל שתי קומות מסחר, בצמוד אליו יבנה מבנה לדיוור מוגן בן 20 קומות מעל קומת כניסה+מסחרית גבוהה.
- קווי בנין במרתף לרחוב זלמן שור ובני ברמן יהיו 10 מ', שאר קווי הבנין במרתף יהיו 0 מ', בתנאי עמידה בסעיף 6.9 להוראות התכנית.

12/3/2012

עמוד 15 מתוך 19

6. הוראות נוספות.**6.1 חניה/תנועה**

1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
2. החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
3. במגרש 56 שטחי חניה לא מקורה במפלס הקרקע לא יעלו על 25% משטח המגרש.
4. ניתן לבנות קומות מרתף נוספת לחניה במידה ויידרש על מנת לענות לצרכי החניה. שטח הקומה הנוספת יהיה בנוסף למבוקש וזהה לקומה מעליה באישור מהנדס העיר.
5. לא תותר חניה מקורה בקומת הקרקע.

6.2 תקן ישראלי 413

- התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3 תכנית בינוי

תכנית הבינוי תהיה מנחה למעט זכויות הבניה, קווי בניין וגובה מבנים. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובתנאי שלא ישנו זכויות הבניה, גובה המבנים וקווי הבנין כמוגדר בתכנית זו. התכנית תפרט את גושי המבנים, המרחקים ביניהם, השימושים, חומרי הגמר בחזיתות, כניסות למבנים וכו'.

6.4 איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית שימושים או פעילויות העלולים לזהם את מי התהום, כהגדרתם בסעיף 28 לתמ"א 34/ב/4.

6.5 סטיה ניכרת

תוספת יחידות דיור מוגן, הגדלת מספר קומות, גובה מבנים, העלאת החניות מהמרתף לקומת הקרקע מעבר למותר, המרת השטחים המיועדים לשימוש אחד לאחר תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

6.6 ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, איכות השפכים המותרים למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 – תשמ"ב. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום תא שטח 601 (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל – תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הנקוז/או אל מי התהום.

6.7. בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
3. במידה ובמהלך עבודות ההקמה תידרש הקמת עגורן או מנוף גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר תחייב אישור נפרד.
4. שבועיים לפני הקמת המבנה תינתן הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות.

6.8. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9. ניקוז וטיפול במי נגר עילי

התכנית חלה באזור רגישות א' על פי תמא/34/ב/4. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.10. תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
2. הגשת תכנית פיתוח שתכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גגון, ריהוט רחוב, נטיעות, תאורת רחוב ומיקום מתקני חשמל.
3. הגשת תכנית ניקוז לאישור אגף התשתית של העיריה.
4. הגשת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני, שתעשה עפ"י הנחיית תכנית הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. התכנית תכלול פתרון נגישות הנדסי ועיצובי מלא לכל הבנין.
5. תנאי להיתר בניה לדיוור מוגן, יהיה קבלת אישור האגף לאיכות סביבה בעיריית נתניה.
6. תנאי למתן היתר בניה לדיוור מוגן, יהיה סיום שדרוג מט"ש נתניה.
7. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לצמתים שד' בן גוריון-זלמן שז"ר וזלמן שז"ר-בני ברמן, על ידי משרד התחבורה.
8. תנאי לקבלת טופס 4, יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה הנ"ל.
9. הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות סביבה.
10. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בנייה לדיוור מוגן, בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכו'.
11. תנאי לטופס 4 למבנה לדיוור מוגן יהיה חיבור מים, חשמל וגז אחד בלבד.

6.11. תנאים למתן טופס 4

1. תנאי לקבלת טופס 4, יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה הנ"ל.
2. תנאי לטופס 4 למבנה לדיוור מוגן יהיה חיבור מים, חשמל וגז אחד בלבד.

6.12. רישום בעלות בשטחי ציבור
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 52/002/386/2	תאגיד/ שם רשות מקומית: חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	חברת שיכון ובינוי נדל"ן	
תאריך: 26/3/2012	חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ	שם: דב קורן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 52/002/117/1	תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ	חברת שיכון ובינוי נדל"ן	
תאריך: 13-05-2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	חברת שיכון ובינוי נדל"ן	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יון ויצטול מרגש למאוררים בתחום מי חופ
חתומה:

20/401/21 2275 265

יחיד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר				אחוזי בנייה כוללים (%)	תכנית משטח (השטח %)	מספר יחיד	צפיפות לדונם (מ"ר נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעות	מנתות לכניסה הקובעות		מנתות מעל לכניסה הקובעות						מנתות לכניסה הקובעות	צידו - צידו - צידו -	קדמוי		
				עיקרי	שרות										שרות	עיקרי
מסחר ומשרדים	56	58,060	17,744 למסחר 10,000 למשרדים	8,670	(2) (3)	36,414	62.71% ⁽¹⁾	-----	3	5						
			32,600 למגורים 1000 למסחר													
מגורים ג'	41	29,075	16,800	(2) (3)	50,400	173%	420	14.4	3	17						

(I) תכסית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגורש. שטחי חניה לא מקוריים בפופלס הקרקע לא יעלו על 25% משטח המגורש.

(2) השימושים המותרים במרתפים: אחסון, קומות מכניות, מקלטים/מסחר, באולינג, ספא, פעילות ספורט ובידור לדיירים וחניה.

(3) תותר בניית קומות חניה ללא הגבלת שטח בקווי בטח יזם מ, ק ל ר ו ט ה.

[illegible][illegible]

~~7-25-2012~~

☐ שאלות פתוחות
☒ שאלות סגורות

שאלה מס' 1

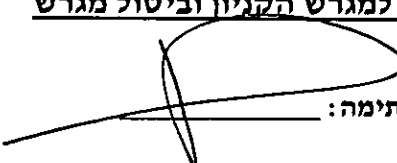
11/11/08

שאלה מס' 2

שאלה מס' 3

נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: נת/ 401 / 20 / א / 10 שם התוכנית: העברת זכויות למגרש הקניון וביטול מגרש למגורים בתחום מי חופים בשכונת עיר ימים - נתניה

עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: 26/3/2012 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחוף	24/3/2010
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום:	

לאשר את התכנית

אישור על-פי סעיף 109 לחוק	☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
סעיף 109 (א)	☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השרתאריך ההחלטה
סעיף 109 (ב)	תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 22/11/11
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

4-05-2012
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית