

4022347

תכנית מס' 408-0136176 - שם התכנית: נת/מק/554/ב/2 בניית קומפלקס בתי קולנוע במתחם רוגובין פדרמן

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבחה

2/554/ב/2

מס' תכנית

תכנית מס' 408-0136176

29.1.2014

התקבל ביום

נת/מק/554/ב/2 בניית קומפלקס בתי קולנוע במתחם רוגובין פדרמן

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/554/ב/2 הועדה הכי... לאשר את התכנית 16/10/13 מנהלס הועדה יו"ר הועדה חותמת הועדה המקומית	חותמת הייחידה הפקודית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

חותמת הוועדה הפתוחית	חותמת הוועדה הפתוחית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא יצירת מתחם בילוי ובידור הכולל אולמות קולנוע, מסעדות ובתי קפה בסמוך לאיצטדיון העירוני.

לצורך כך מבוקש שינוי הבינוי וחלוקת זכויות הבניה בין השימושים השונים בבניין הבנוי רק בחלקו במגרש מס' 1002 עפ"י תכנית מאושרת נת/554 ב' באזור התעשייה פולג צפון.

בעלי הזכויות בקרקע מבקשים לשנות את הבינוי המאושר ולהסב את זכויות הבניה שטרם נוצלו מ"משרדים" ל"מסחר לסוגיו, מסעדות, בתי קפה, אולמות קולנוע וכינוס" ללא הגדלת סה"כ הזכויות המותרות במגרש. להלן פירוט עיקרי התכנית:

הגדלת השטח המסחרי המותר בבניין ב- 50% על חשבון זכויות הבניה למשרדים, ("ניוד זכויות").

התרת שימושים מסחריים בקומות שמעל קומת הקרקע ושינוי הבינוי והעיצוב האדריכליים בהתאם.

מתן אפשרות להעביר זכויות גם למרתף על חשבון שטחים עיקריים עיליים.

הגדלת התכסית המותרת מ- 50% ל- 58% בתוספת 8% לגגון וקולונדה.

כל זאת מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה המותרות בתחום התכנית.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62א(א)(5)(6) לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
נת/מק/554/ב/2 בניית קומפלקס בתי קולנוע במתחם
רוגובין פדרמן

מספר התכנית 408-0136176

1.2 שטח התכנית 13.959 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 15/08/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

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
קואורדינטה X	187185
קואורדינטה Y	688601

1.5.2 תיאור מקום

בצפון אזיית ספיר בנתניה- קרית העסקים והטכנולוגיה.
מדרום וממול לאצטדיון החדש וממזרח לכביש מספר 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית העסקים והטכנולוגיה - ספיר, נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק		21

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי		2844		26/08/1982
נת/ 554	שינוי		2729		20/07/1981
נת/ 554 / ב	שינוי	שינוי בהוראות הבינוי	5261	1488	05/01/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		וחלוקת זכויות הבנייה בין השימושים בבניין.			

הערה לטבלה:

תכנית בינוי למתחם שאושרה ע"י ועדה מקומית: (סוג יחס- שינוי)
 תכנית זו ונספח הבינוי המצורף אליה מהווים שינוי בקטע הרלוונטי לתכנית הבינוי שאושרה ע"י ועדה מקומית בישיבה מס' 6 מיום
 22.7.09
 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.
 (נת/554 + הסבת שטחי שרות אשר אושרה בוועדה המקומית בתאריך 06.12.95 (כפיפות

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור בשיתוף אדר' צפריר גנני				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעקב מאור בשיתוף אדר' צפריר גנני			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/03/2013	יעקב מאור בשיתוף אדר' צפריר גנני		09/06/2013		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	02/06/2013	צפריר גנני		02/06/2013		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	02/06/2013	יעקב מאור בשיתוף אדר' צפריר גנני		10/06/2013		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אפרים רוגובין		אפרים רוגובין בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7232354	03-6044291	
			בנייני רן פדרמן בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6951255	03-6951255	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אבן גבירול 30.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אפרים רוגובין		אפרים רוגובין בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7232354	03-6044291	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אפרים רוגובין בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7232354	03-6044291	
בעלים			בנייני רן פדרמן בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6951255	03-6951255	

(1) כתובת: רח' אבן גבירול 30.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור בשיתוף אדרי צפריר גנני			קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	taba@taba.co .il
	אדריכל	צפריר גנני	27109	ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים 1997 בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001	03-6044291	muli@rogovi n.co.il
	מודד	טאהא טאהא	712	טאהא זידאן שירותי הנדסה ומדידה בע"מ	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410	04-9863408	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

יצירת מתחם בילוי ובידור בסמוך לאצטדיון העירוני, ע"י שינוי בינוי ועיצוב אדריכליים ושינוי בחלוקת זכויות הבניה לשימושים השונים לעומת התכנית המאושרת- ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המותרות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד שטחי תעסוקה לשטחי מסחר מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר הכולל לבניה בהתאם לסעיף 62א (א) (6) לחוק.
2. שינוי בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק ע"י:
א. שינוי וקביעת הוראות התכנית בדבר עיצוב ובינוי.
ב. התרת שימושים מסחריים בכל קומות בבניין של קומפלקס בתי הקולנוע.
3. ניווד שטחים עיקריים מהקומות העליונות למרתפים לשימוש המסחר בהתאם לסעיף 62א (א) (9) לחוק.
4. שינוי תכסית המותרת מ- 50% ל- 66% (58% לבניין + 8% לגגונים וקולונדה) בהתאם לסעיף 62א (א) (9) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	13.959
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	20,976		+20,976		לפי 150% עיקרי עפ"י תכנית נת/554 ב

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	תעסוקה	1002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה ב'	13,959	100
	13,959	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	13,959.53	100
	13,959.53	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 תעסוקה	4.1.1 שימושים
4.1.2 הוראות	א
הוראות בינוי א. הוראות בינוי: על התכנית יחולו זכויות והוראות התב"ע של נת/554 ב', על תיקוניה, למעט ההוראות שתכנית זו משנה. (1) התכנית משנה את הבינוי בתחום המגרש לשם הקמת מסחר וקומפלקס בתי קולנוע. (2) זכויות הבניה ומס' קומות- ללא שינוי. (3) ניווד שטחים עיקריים מהקומות העליונות למרתפים לשימוש המסחר. (4) השטח העיקרי למסחר ולקומפלקס בתי קולנוע לא יעלה על 60% (8390 מ"ר) משטח המגרש. (5) תכסית 66% (58% לבנין + 8% לגגונים וקולונדה) תכסית המרתף - ללא שינוי. (6) שינוי בגובה הקומות- קומת הקרקע נותרת בגובה של 6.0 מ'. קומות א' ו- ב' יהיו בגובה משתנה כנדרש לבתי קולנוע ובנוסף - קומת גג טכנית חלקית בגובה של 4.0 מ'.	ב זכויות בניה מאושרות (1) בניית מגדל משרדים במגרש תתאפשר רק לאחר הריסת בתי הקולנוע ומיקומו יהיה לפי נת/ 554 ב' (2) פתרון החניה לניצול כל זכויות הבניה הנותרות למשרדים, יינתן בתוכנית בינוי מיוחדת שתוגש לאישור הועדה המקומית.
ג מסחר בקומות שמעל קומת הכניסה (קומות שמעל מפלס 6.0 + מ') יהיה מותר שימוש בעיקר לאולמות קולנוע וכינוס, בנוסף לשימושים המותרים בקומות אלה עפ"י נת/554 ב. מיקום השטחים המסחריים בבניין- עפ"י המוצג בנספח הבינוי המצורף לתכנית.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעסוקה	1002	13959	150 (1)	30	(2)	160	340	66	65	15 (3)	2	5 (4)	5 (5)	5 (6)	5 (7)

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

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה קומת משרדים ראשונה יהיה כפול, לפי נספח הבינוי
 2. הערה לשטחי בניה עיקריים (מעל ומתחת לכניסה הקובעת)
- שטח למסחר מותר עד 60% (8390 מ"ר) משטח המגרש לבנין למסחר וקומפלקס בתי קולנוע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1. שטח למסחר מותר עד 60% (8390 מ"ר) משטח המגרש לבנין למסחר וקומפלקס בתי קולנוע.
- (2) 1. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי ששה"כ השטחים תעיקרים בבנין לא יגדל.
2. שטח למסחר- מותר עד 60% (8390 מ"ר) משטח המגרש לבנין למסחר וקומפלקס בתי קולנוע.
- (3) גובה קומות המסחר יהיה כפול, כמוצג בנספח הבינוי. גובה אולמות הקולנוע משתנה לפי גודל האולם..
- (4) קווי בניין 0 מ' למרתפים תתאפשר בתנאים: עמידה בהוראות סעיף 6.2 ולפי תמ"א תמא/4/ב/34.
- (5) קווי בניין 0 מ' למרתפים תתאפשר בתנאים: עמידה בהוראות סעיף 6.2 ולפי תמ"א תמא/4/ב/34.
- (6) קווי בניין 0 מ' למרתפים תתאפשר בתנאים: עמידה בהוראות סעיף 6.2 ולפי תמ"א תמא/4/ב/34.
- (7) קווי בניין 0 מ' למרתפים תתאפשר בתנאים: עמידה בהוראות סעיף 6.2 ולפי תמ"א תמא/4/ב/34.

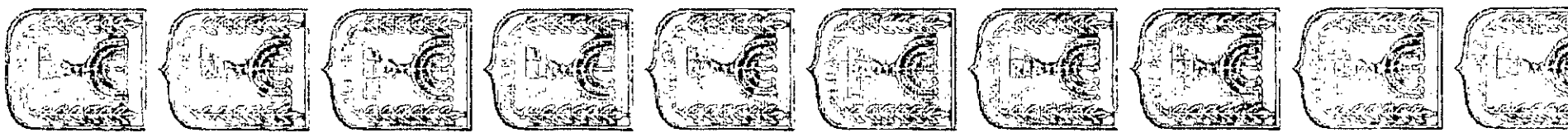
6. הוראות נוספות	6.				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 256 1246 312">6.1 חניה</td><td data-bbox="1246 256 1412 312">6.1</td></tr> <tr> <td data-bbox="196 312 1246 358">מספר מקומות החניה עפ"י סעיף מס' 19 בתכנית נת/ 554 / ב'</td><td data-bbox="1246 312 1412 358"></td></tr> </table>	6.1 חניה	6.1	מספר מקומות החניה עפ"י סעיף מס' 19 בתכנית נת/ 554 / ב'		
6.1 חניה	6.1				
מספר מקומות החניה עפ"י סעיף מס' 19 בתכנית נת/ 554 / ב'					
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 369 1246 426">6.2 איכות הסביבה</td><td data-bbox="1246 369 1412 426">6.2</td></tr> <tr> <td data-bbox="196 426 1246 755"> (א). כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה לרבות עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אוויר בחניון/נים, רעש, שפכים, רישוי עסקים ושילוט. (ב). סוגי העסקים יעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה. (ג). התכנון יעשה על פי סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקוניה. </td><td data-bbox="1246 426 1412 755"></td></tr> </table>	6.2 איכות הסביבה	6.2	(א). כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה לרבות עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אוויר בחניון/נים, רעש, שפכים, רישוי עסקים ושילוט. (ב). סוגי העסקים יעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה. (ג). התכנון יעשה על פי סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקוניה.		
6.2 איכות הסביבה	6.2				
(א). כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה לרבות עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אוויר בחניון/נים, רעש, שפכים, רישוי עסקים ושילוט. (ב). סוגי העסקים יעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה. (ג). התכנון יעשה על פי סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקוניה.					
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 766 1246 823">6.3 ניהול מי נגר</td><td data-bbox="1246 766 1412 823">6.3</td></tr> <tr> <td data-bbox="196 823 1246 1186"> התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמא/34/ב/4. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה פחות מ- 150% 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. </td><td data-bbox="1246 823 1412 1186"></td></tr> </table>	6.3 ניהול מי נגר	6.3	התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמא/34/ב/4. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה פחות מ- 150% 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.		
6.3 ניהול מי נגר	6.3				
התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמא/34/ב/4. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה פחות מ- 150% 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.					
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 1197 1246 1254">6.4 פיתוח סביבתי</td><td data-bbox="1246 1197 1412 1254">6.4</td></tr> <tr> <td data-bbox="196 1254 1246 1344">הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה יעשו בהתאם לעקרונות בניה ירוקה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות סביבה של עיריית נתניה (אוגדן ירוק).</td><td data-bbox="1246 1254 1412 1344"></td></tr> </table>	6.4 פיתוח סביבתי	6.4	הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה יעשו בהתאם לעקרונות בניה ירוקה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות סביבה של עיריית נתניה (אוגדן ירוק).		
6.4 פיתוח סביבתי	6.4				
הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה יעשו בהתאם לעקרונות בניה ירוקה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות סביבה של עיריית נתניה (אוגדן ירוק).					
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 1356 1246 1412">6.5 תנאים למתן היתרי בניה</td><td data-bbox="1246 1356 1412 1412">6.5</td></tr> <tr> <td data-bbox="196 1412 1246 1560"> תנאים למתן היתר: (א) הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר. (ב) אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה. </td><td data-bbox="1246 1412 1412 1560"></td></tr> </table>	6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5	תנאים למתן היתר: (א) הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר. (ב) אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.		
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5				
תנאים למתן היתר: (א) הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר. (ב) אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.					
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 1571 1246 1628">6.6 חומרי חפירה ומילוי</td><td data-bbox="1246 1571 1412 1628">6.6</td></tr> <tr> <td data-bbox="196 1628 1246 1866"> טיפול בחומרי חפירה ומילוי: ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 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. </td><td data-bbox="1246 1628 1412 1866"></td></tr> </table>	6.6 חומרי חפירה ומילוי	6.6	טיפול בחומרי חפירה ומילוי: ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 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.		
6.6 חומרי חפירה ומילוי	6.6				
טיפול בחומרי חפירה ומילוי: ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 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.					
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 1877 1246 1934">6.7 היטל השבחה</td><td data-bbox="1246 1877 1412 1934">6.7</td></tr> <tr> <td data-bbox="196 1934 1246 1979">הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</td><td data-bbox="1246 1934 1412 1979"></td></tr> </table>	6.7 היטל השבחה	6.7	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.		
6.7 היטל השבחה	6.7				
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.					
7. ביצוע התכנית					

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אפרים רוגובין שם ומספר תאגיד: אפרים רוגובין בע"מ 510597842	סוג: תאריך:	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ בניין רן פדרמן בע"מ
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: בניין רן פדרמן בע"מ 510625940	סוג: תאריך:	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ בניין רן פדרמן בע"מ
זים	שם: אפרים רוגובין שם ומספר תאגיד: אפרים רוגובין בע"מ 510597842	סוג: תאריך:	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: אפרים רוגובין בע"מ 510597842	סוג: בעלים	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ בניין רן פדרמן בע"מ
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: בניין רן פדרמן בע"מ 510625940	סוג: בעלים	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ בניין רן פדרמן בע"מ
עורך התכנית	שם: יעקב מאור בשיתוף אדר' צפריר גנני שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	חתימה: פג אדריכלים ומתכנני ערים (1997) בע"מ



נספח זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית- נת/554/ ב

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (% / מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בניין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	ציד-ימני					ציד-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעסוקה ב' (הערה 1)	1002	13,959	150% (20,938.5 מ"ר)	30%	לי"ר	160% (הערה 2)	לי"ר	340%	50%	65 מ'	15	כמסומן בתשריט נת/554/ב				

הערות:

1. מגובה 6 מ' ומעלה מעל ± 0.00 שטח מקסימלי (עיקרי + שירות) של קומה יהיה עד 1,200 מ"ר.
2. בכל בנין יותרו 2 קומות מרתף לחניה בתכנית מקסימלית של 80% מהמגרש.