

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0335067

נת/מק/5/801/א בניה חדשה ברח' סמילנסקי, מרכז העיר, היזם משה ג'רבי

מרכז

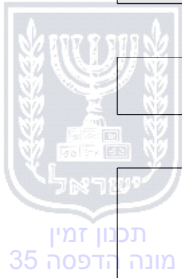
מחוז

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

הבניין המוצע ממקום ברחוב סמילנסקי 17, בלב המע"ר ההיסטורי של נתניה ומהווה נקודת סיום לחזית המסחרית המתמשכת באופן רצוף צפונה אל כיכר ציון ברחוב הרצל.
בקטע זה של רחוב סמילנסקי, החזית ברחוב היא מסחרית ומעליה בנויות קומות משרדים ו/או מגורים.
מטרת התכנית, לשדרג את רמת המגורים והמסחר במרכז העיר, כחלק מתהליך ההתחדשות העירונית, בו נמצא כיום לב העיר.
התכנית מציעה את הקמתו של בניין בן 10 קומות, קומת מסחר בגובה כפול ומעליה 8 קומות מגורים עם 32 יח"ד בתמהיל של 3, 4 ו-5 חדרים ו-דירות פנטהאוז.
לבניין ייבנו 2 מפלסי חניה תת קרקעית לעמידה בתקן החניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
נת/מק/5/801/א בניה חדשה ברח' סמילנסקי, מרכז העיר, היזם משה ג'רבי	

מספר התכנית 408-0335067

שטח התכנית 1.189 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

186533

קואורדינאטה Y

692619

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במרכז נתניה בסמוך לציר הרצל.

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	סמילנסקי	17	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8264	מוסדר	חלק	76	

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ מק/ 400 / 7 / 96 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ב ממשיכות לחול.	4462		01/12/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון אהלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון אהלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			19/10/2017	דורון אהלי	19/10/2017	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 200		08/05/2018	דורון אהלי	08/05/2018	תשריט בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	15/09/2016	דורון אהלי	05/10/2016	נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	27/12/2017	אריה פלנר	27/12/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		04/08/2015	דורון אהלי	25/08/2016	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה ג'רבי		צ.מ. אדם ייזום והשקעות בע"מ	נתניה	רמז דוד	4	052-3888970	09-8844653	asijerbi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ג'רבי		צ.מ. אדם ייזום והשקעות בע"מ	נתניה	רמז דוד	4	052-3888970	09-8844653	asijerbi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה ג'רבי		צ.מ. אדם ייזום והשקעות בע"מ	נתניה	רמז דוד	4	052-3888970	09-8844653	asijerbi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון אהלי	33038	דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני ערים	רעננה	חנקין	40	09-7432947	09-7486195	doron@onalyarc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני ליבוביץ	450	בני לייבוביץ - מודד מוסמך וקרטוגרף	נתניה	(1)	11	09-8343920	09-8820341	benny450@walla.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800	אריה פלנר הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר נטר	השיטה (2)	28	09-8997260		fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' דוד המלך 11, נתניה.

(2) כתובת: ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

הקמת בנין חדש למגורים ולמסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח העילי הכולל המותר לבניה למגורים (עיקרי+שרות) ב-60%, מ- 2,267 מ"ר, ל-3,627 מ"ר עפ"י סעיף 62א(1)(1)(א)(2).
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20% בשטח של 218 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(16)(א)(1).
3. הוספת שימוש מסחר במגרש המיועד למגורים בשיעור שאינו עולה על 25% משטח הכולל המותר לבניה. עפ"י סעיף 62א(11).
4. ניווד שטח עיקרי ממגורים למסחרי. עפ"י סעיף 62א(6).
5. הגדלת השטח הכולל לבניה בקומות תת-קרקעיות. עפ"י סעיף 62א(1)(8).
6. תוספת יחידות דיור מ-16 יח"ד ל-32 יח"ד. עפ"י סעיף 62א(8).
7. שינוי תכסית מ-30% ל-80%. עפ"י סעיף 62א(9).
8. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(5) לחוק ע"י תוספת קומות: ממרתף +8 קומות מגורים על עמודים ובניה על הגג - ל 2 קומות מרתף + ק.ק למסחר + קומת ביניים למסחר ומגורים +8 קומות למגורים + גג טכני.
9. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(4).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	99.71	8.38
מגורים מסחר	1,089.85	91.62
סה"כ	1,189.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99.71	8.38
מגורים ומסחר	1,089.85	91.62
סה"כ	1,189.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק לרבות תשתיות עירוניות, עצים ונטיעות, תאורת רחוב וכיו"ב.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי - הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר עמידים, כגון: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית. - תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח האחורי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה במינהם ומעבר לקו בנין קדמי עד 1.20 מ'. - כותרת הגג תעוצב בהתאם למדיניות עיצובית של עיריית נתניה בעת הוצאת היתר בנייה. - בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים וינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיוור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחורי מסתור. - תותר בניית קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים, מתקנים טכניים לשרות הבניין וכיו"ב. - מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, חדר עגלות וכו', בקומת הקרקע ו/או במרתפים. - חדרי אצירת אשפה בקומת הקרקע בלבד, חדר שנאים: בתת הקרקע. - גודל ותמהיל הדירות: 16 יח"ד בשטח עיקרי עד 85 מ"ר 14 יח"ד בשטח עיקרי עד 105 מ"ר. 2 יח"ד בשטח עיקרי עד 119 מ"ר. 9. תותר בניית דופלקס בקומות 7 עם 8. 10. יבנו 2 מעליות למגורים. 11. שטח לובי מגורים ומסחר יהיה 45 מ"ר וגובהו 4.2 מ' נטו. 12. יותר תכנון מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. 13. תותר בניה של עד 4 יח"ד לקומה. 14. תשמר הפרדה בין השימושים. 15. מסחר: 1. בקומת המסחר שבגובה כפול, תותר הקמת גלריה/המשך של קומת הביניים במסגרת השטח המותר למסחר. יותרו תכליות של בית קפה והסעדה. 2. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים כגון סופר מרקט, אטליז, מאפיה וכיו"ב. כל שימוש מסחרי יובא לאישור האגף לאיכות הסביבה. 3. תהיה הפרדה בקומת הקרקע ובקומות המסחר בין הפונקציות המשמשות למגורים והפונקציות



מגורים ומסחר	4.2
המשמשות למסחר. 16. גג קומות המסחר יוכל לשמש כמרפסת גג לשימוש מגורים, יבנה כך שיאפשר גינן השטח תוך מתן פתרונות קונסטרוקציה, איטום וכדומה. 17. יותרו גגונים או בליטות למסחר בלבד מעל המדרכה בהתאם לחוק. 17. שטח האחסנה של המסחר יהיה במסגרת שטח המסחר הכולל המותר. 18. יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבנין כולו. יציאת הארובה במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'. 19. תותר הבלטת מסתורי כביסה עד 1.0 מ' מעבר לקו בנין. 20. חדר אשפה יהיה מקורה וללא פתחים לכיוון חלקות 157, 158. לא יותר אוורור חדר אשפה לכיוון חלקות 157, 158.	
בניה ירוקה הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.	ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
דרך מאושרת		2	100														
מגורים ומסחר	מגורים	1	1090	2808	(1) 1190		2180	6178	32				(2) 4	(2) 4	5	(3) 0	
מגורים ומסחר	מסחר	1	1090	200	(4) 50			250					(2) 4	(2) 4	5	(3) 0	
מגורים ומסחר	סך הכל		1090	3008	1240		2180	6428	32	80	33.75	(5) 10	(6) 2				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח של 403 מ"ר בק. כניסה עפ"י הסבה, שטח זה הינו שטח שירות בלבד ואינו ניתן לניוד.

(2) 0.0 מ' למסחר ו- 4.0 מ' למגורים.

(3) 0.0 מ' למסחר ו- 3 מ' למגורים.

(4) שטח של 50 מ"ר בק. כניסה עפ"י הסבה, שטח זה הינו שטח שירות למסחר בלבד ואינו ניתן לניוד.

(5) ק.ק. למסחר ושירות + קומת ביניים למגורים ולמסחר + 8 קומות למגורים + גג טכני.

(6) סה"כ 2 קומות מרתף. שטחי המרתפים בתחום גבולות המגרש. ק.ב. למרתף: קדמי- 0.0 מ', צידי- 0.0 מ', אחורי- 0.0 מ'. קווי הבניין 0.0 מ' למרתפים יתאפשר בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.4 ולפי

תמ"א תמא/34/ב/4.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	נספח הבינוי עקרוני, למעט לענין מספר הקומות וקווי הבנין שהינם מחייבים.
6.2	חניה
	1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, מסי המקומות לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים, המופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. 2. החניה המיועדת למסחר, תופרד במחסום מהחניה למגורים ותישאר פתוחה לאורחים בשעות שלאחר הפעילות העסקית.
6.3	איכות הסביבה
	א. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות האגף לאיכות הסביבה של ע. נתניה לרבות נושא שפכים, פסולת בניין, איכות אוויר, רעש ותאורה. ב. הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6.4	ניהול מי נגר
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. 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, חלוקי נחל וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, בכפוף לחוות דעת הידרולוג ולביצוע מתקני החדרת נגר עילי לקרקע. בהיקף הנדרש על פי הנחיית הידרולוג ובאישורו.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	1. התאמת תשתיות. 2. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר. 3. אישור היחידה להגנה על הסביבה. 4. אישור אגף התשתית של עיריית נתניה לפתרון ניקוז המגרש. 5. קבלת אישור פקיד היערוות להוצאת ההיתר.
6.6	תשתיות
	1. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף העליון לפי הצורך ברוחב ובעומק 1.5 מ' במגרש ובתאום עם אגף התשתית של העירייה. 2. מערכות התשתית: מים, תקשורת וטל"כ, חשמל, ביוב, ניקוז וכד' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית. 3. מערכות סילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר. 4. חדר אשפה יהיה מקורה וללא פתחים לכיוון חלקות 157, 158. לא יותר אוורור חדר אשפה לכיוון חלקות 157, 158. 5. תותר הבלטת מסתורי כביסה עד 1.0 מ' מעבר לקו בניין.

6.7

חומרי 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 ובהתאם למדיניות עיריית נתניה התקפה לאותה עת.

6.8

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9

הנחיות מיוחדות

סטיה ניכרת: תוספת יח"ד, הגדלת מספר הקומות, המרת השטחים המיועדים למרפסות, המרת השטחים המיועדים למסחר למגורים, הגבהת גובה הבניין, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

6.10

הוראות פיתוח

במגרש אין גינון, באם יתאפשר יבוצע גינון באדניות בקומת הקרקע ועל גג המסחר.

6.11

שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים להעתקה

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך לשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל אישור פקיד ביערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש, בזמן הוצאת היתר בניה.

6.12

רישום שטחים ציבוריים

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.13

תנאים למתן היתרי איכלוס

אישור פיקוח על הבניה על התקנת הרמזורים במרתפי החניה ובכניסה לחניה ובדיקת הפעלתם ותקינותם בהתאם להנחיות להתקנת רמזורים.

6.14

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית לתוקף.




טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - ע"פ תכנית תקפה נת/ש/100 + תוספת שטחי שירות

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב ומסחרי 5	76 (חלק)	1090	1744 (3)	523 (4)	---	872	3139 (1)	288%	16	15 יח"ד/ד	30	(2)	1	למרתף- 3.0	7.4 או 0 למרתף- 0.0	7.6 למרתף- 0.0
דרך מאושרת	76 (חלק)	100														

(1) לא כולל מרפסות מקורות עפ"י תקן.

(2) למגורים: 8 ק' ע.ע. + בניה על הגג

למסחרי 5: 8 ק' + בניה על הגג

(3) 157.5% + 2.5% בניה על הגג = 160% מגורים.

(4) 30% מהשטח העיקרי ובנוסף ק.כניסה כמפורט בהסבה.

