

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0473892

נת/מק/548/34/ג' - תוספת זכויות פינוי בינוי הלפרין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר יישומה של תכנית בינוי נת/מק/548/34 ע"י תוספת 64 יח"ד וזכויות בניה על מנת להגיע ליחס בינוי כלכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/548/34/ג' - תוספת זכויות פינני בינוי הלפרין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0473892

1.2 שטח התכנית 11.550 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 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (3), 62 א (א) (1) (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
קואורדינאטה X	186064
קואורדינאטה Y	691850

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הלפרין נתניה

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	בן יהודה		
נתניה	הלפרין ירמיהו		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8259	מוסדר	חלק	82, 99-103, 105-106, 108-112	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/548/34	1 - 6
נת/548/34 א	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1987		3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/100/ש/1
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7
26/12/2007	1068	5753	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/548/34 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/548/34
09/06/2014	6039	6818	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/548/34 א ממשיכות לחול.	שינוי	נת/548/34 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה בר און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה בר און		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות לתכנית מאושרת נת 34/548	26/10/2016	אריה בר און	26/10/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח חווי"ד אקלימית	14/02/2017	רון לשם	14/02/2017	43	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	מחייב לעניין, קווי בניין והעמדה.	21/03/2017	אריה בר און	21/03/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין מיקום כניסה לחניה.	21/03/2017	אריה הוכברג	21/03/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח מצב מאושר	20/12/2016	אריה בר און	20/12/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603459	09-8608913	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603459	09-8608913	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603459	09-8608913	
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411		info@kkl.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה בר און		בן עמר בר און בע"מ אד	נתניה	המעפילים		09-8823075		benabaro@ne tvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	35423	ארצי הנדסה	אזור	העליה השניה	43	03-9504351	03-6227876	arzi.eng@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	16	09-8828151	09-8624674	lazaby@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי בינוי, תוספת יח"ד וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטח של סה"כ 15,576 מ"ר למגורים, המהווים 30% מסה"כ השטחים המותרים (בכל תא שטח) על פי סעיף 62א(1)(א) לחוק.

ב. תוספת שטח של סה"כ 1,516 מ"ר למגורים, המהווים 20% משטח המגרש (בכל תא שטח) עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.

ג. הגדלת מספר יח"ד, מ-200 יח"ד ל-264 יח"ד עפ"י סעיף 62א(8) לחוק.

ד. תוספת קומות. שינוי מ-2 קומות מרתף + ק"ק כפולה + 14 קומות + קומת גג טכנית ל-3 קומות מרתף + ק"ק כפולה + 18 קומות + קומות גג טכנית עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.

ה. תוספת שטח של 3322 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור עפ"י סעיף 62א(1) לחוק.

ו. שינוי של קו בניין למרתפים בתא שטח מ-4 ל-2.5 מ' עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.

ז. שינוי קו בניין אחורי לשב"צ עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.

ח. שינוי של הוראות בדבר בינוי עפ"י סעיף 62א(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6
מבנים ומוסדות ציבור	5A
מגורים ד'	1A, 2A, 3A, 4A
שטח פרטי פתוח	1B, 2B, 3B, 4B, 5B



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1B, 2B, 3B
להריסה	דרך מאושרת	6
להריסה	מגורים ד'	1A, 2A, 3A, 4A
להריסה	שטח פרטי פתוח	1B, 2B, 3B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	5A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1A, 2A, 3A, 4A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B, 2B, 3B, 4B, 5B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,486	12.87
מגורים מיוחד+שפ"פ	7,593	65.74
שב"צ +שפ"פ	2,471	21.39
סה"כ	11,550	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,485.54	12.89
מבנים ומוסדות ציבור	1,997.47	17.34
מגורים ד'	6,301.17	54.69
שטח פרטי פתוח	1,737.37	15.08
סה"כ	11,521.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



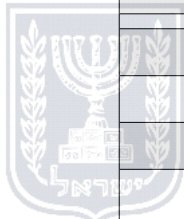
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/מק/34/548/ 34 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. על התכניות יחולו הוראות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה. בקומת הקרקע תותר בניית קומת ביניים, במסגרת השטחים ומספר קומות מותרים, לשימוש ורווחת הדיירים (כגון חדר דיירים, חדר כושר וכד') בהתאם להנחיות מרחביות התקפות בזמן הגשת הבקשה להיתר. בקומת הביניים יותרו יח"ד במסגרת השטחים ומספר הקומות המותר עפ"י טבלת זכויות הבניה וזאת לאחר שניתן פתרון לשטחים משותפים לטובת הדיירים. בקומות המגורים יותרו מחסנים פרטיים. תמהיל דירות במגרש: יותרו 66 יח"ד בכל מגרש. עד 30% מיח"ד במגרש יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יפחת מ-90 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). יותר לנייד שטחי שירות על קרקעיים לתת קרקעיים. חדר אצירת אשפה ימוקם בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין שבקומה זו.
ב	<p>מרתפים</p> <p>המרתפים ישמשו לחניה, למתקנים טכניים ולמחסנים לדיירי הבניין.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטחים המיועדים לגינון, תקרת קומת המרתף העליונה תונמך בלפחות 1.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת על מנת לאפשר שתילת עצים בוגרים. רוחב השטח המגוון בחזית הרחוב לא יפחת מ-10 מ' מגבול המגרש, למעט בתא שטח 4, בו רוחב חזית מגוננת לא יפחת מ-5 מ'. השטח המגוון בתחום המגרש לא יפחת מ-25% משטחו ולא יכלול שבילים, מסעות, חניות ושטח מתחת לקומת עמודים. שטחי הגינון הפרטיים יחשבו במניין השטחים המגוננים. לא תותר גדר בנויה העולה על 50 ס"מ מפני הקרקע, בגבול הדרומי של אזור זיקת הנאה. לא יותרו גדרות בין המגרשים למעט מעקות ביטחון. לא תותר גדר חיה כל שהיא.
ד	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבניין למרתפים במגרשים 1,2,3,5 יהיו 0 ("אפס") לצדדים ומאחור ו-3 מ' לחזית הרחוב (כמסומן בנספח התנועה). קווי הבניין למרתף בתא שטח 4 יהיו 0 ("אפס") לצדדים ומאחור ו-2.5 מ' לחזית הרחוב (כמסומן בנספח התנועה). במגרשים 1; 2; 3 קווי הבניין בקומת הקרקע: ק.ב. קידמי - 10 מ', ק.ב. אחורי - 0 מ', ק.ב. צדדי 7-0 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע. בתא שטח 4 קווי הבניין בקומת הקרקע: ק.ב. קידמי - 5 מ', ק.ב. אחורי - 0 מ', ק.ב. צדדי 7-0 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע. במגרשים 1; 2; 3 קווי הבניין בקומות: ק.ב. קידמי - 10 מ', ק.ב. צדדי ואחורי - 7 מ' כמסומן



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ד'
	<p>בנספח הבינוי.</p> <p>7. בתא שטח 4 קווי הבניין בקומות: ק.ב. קידמי 5- מ', קו בנין צדדי ואחורי 7- מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>8. במגרש 5 קווי הבניין בקומות: ק.ב. קידמי 10 מ', ק.ב. צדדי 4 מ', ק.ב. אחורי 2.6 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>9. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין קידמי ואחורי בלבד במגרשים 1-4.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, תרבות, רווחה, דת וכל שימוש עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה .
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/548/34 למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>2. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5 טבלת זכויות הבניה.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, פיתוח וחניה תת קרקעית.
4.3.2	הוראות
א	מרתפים
	<p>1. מרתפים ישמשו לחניה לדיירים.</p> <p>2. המרתפים בשפ"פ יהיו ברצף עם מרתפי המגורים.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. בשטחים המיועדים לגינון, תקרת קומת המרתף העליונה תונמד בלפחות 1.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת על מנת לאפשר שתילת עצים בוגרים.</p> <p>2. לא תותר כל בניה על קרקעית בתחום השפ"פ למעט רכיבי פיתוח.</p> <p>3. רצועת השפ"פ תגונן ולא תגודר.</p> <p>4. לא תותר גדר בין השטח המיועד לזיקת הנאה לציבור, לבין הרחוב.</p> <p>5. לא תותר גדר בין השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רכב, לבין הרחוב, כמסומן בתשריט.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כמוגדר בחוק.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(3)	(3)	3	(2) 21	74	66	17252	4570	5246	(1) 7436	1465	1A	מגורים	ד' מגורים		
												428	1B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
(4)	(4)	(3)	(3)	3	(2) 21	74	66	17253	4260	5557	(1) 7436	1484	2A	מגורים	ד' מגורים		
												414	2B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
(4)	(4)	(3)	(3)	3	(2) 21	74	66	17247	4275	5536	(1) 7436	1470	3A	מגורים	ד' מגורים		
												399	3B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
(4)	(4)	(3)	(3)	3	(2) 21	74	66	17260	5350	4474	(1) 7436	1900	4A	מגורים	ד' מגורים		
												33	4B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(5) 4	19.5		10562	4337	1900	4325	2003	5A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
												468	5B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		

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) תותר תוספת שטחי מרפסות עפ"י התקנות.
- (2) קומת כניסה כפולה (כולל קומת ביניים) +18 קומות מגורים (כולל דירות גג) +גג טכני.
- (3) עפ"י תשריט מצב מוצע והוראות בסעיף 4.
- (4) עפ"י תשריט מצב מוצע והוראות בסעיף 4. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ'.
- (5) קומה רביעית חלקית/גג.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בתכנית נת/548/34 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 2. כל זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה וקווי בנין עפ"י התשריט.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ועל תיקונין ועפ"י המפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה. 2. תותר חניה בשטח המקורה בקומת הקרקע. 3. הצמדת חניות ליח"ד כתנאי לעסקת מכר. 4. יובטח אוורור נאות למרתפי החניה, עפ"י הנחיית יועץ אוורור. יותרו מס' מרתפים כנדרש עפ"י נספח התנועה והחניה. המרתפים לרבות שטחם לא יחשבו כהקלה או סטייה מהתכנית. כמפורט בסעיף 16.ב בתכנית נת/548/34.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית למשק המים איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כמו: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חילחול חליפיים. במגרשים 1-3 יאוותרו שטחים לחילחול טבעי בשטח של לפחות 15% משטח המגרש. במגרש 4 יאוותרו שטחים לחילחול טבעי בשטח של לפחות 6% ובנוסף יותקנו אמצעים מכאניים להחדרת מים.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים לקליטת הבקשה להיתר:</p> <p>1. בקשה להיתר תכלול תכניות פיתוח וגינון לכל תא שטח. 2. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה. 3. אישור הוועדה המקומית של מפה לצורכי רישום. 4. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית למבנים שגובהם מעל 60 מ' מפני הקרקע. 5. אוורור נאות למרתפי החניה, עפ"י המלצת יועץ אוורור. 6. קבלת אישור משרד הביטחון. 7. קבלת אישור רשות העתיקות לרבות לעניין הנחיות לביצוע חיתוכי קרקע בכל אחד מהמגרשים. 8. הבקשה להיתר תכלול פרגולות לדירות הגג. 9. הבקשה להיתר בניית פרגולה בקומות הטיפוסיות, שתוגש בנפרד מהבקשה להיתר למבנה, תאושר כהקלה מתכנית הבינוי, במסגרת אישור תכנית כוללת לפרגולות, לכל המבנה. 10. הצגת פתרון אדריכלי (כדוגמת פרגולות/נסיגה בקומת הקרקע) למיתון רוחות בנקודות בהן</p>	<p>6.5</p>



<p>6.5</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>צפויה, עפ"י הנספח האקלימי, בעיה של רוחות קשות. אזורי הגברת עוצמת הרוחות העיקריים הינם בפינה הצפון מערבית של המבנה המערבי בתכנית ובמרווחים בין הבניינים.</p> <p>11. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח וגינון, בהתאם לתכנית פיתוח כוללת לכל תחום התכנית, שהוכנה ע"י אדריכל גנים ונוף ואושרה ע"י מהנדס העיר.</p> <p>התכנית תכלול פרטי קירות תמך בקנ"מ מתאים, כניסות לרכב והולכי רגל, גינון, שבילים, תאורה, אצירת אשפה, צוברי גז ומערכות תשתית.</p> <p>12. דו"ח אגרונום-סקר עצים.</p> <p>תנאים למתן היתר : הריסת כל המבנים בתחום המגרש.</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.</p> <p>2. מערכות חשמל תקשורת ומידע בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. יותר למקם מתקנים טכנים כגון צובר גז, גנרטור וחדר שנאים בתת קרקע בגבול המגרש.</p> <p>4. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת.</p> <p>5. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p>
<p>6.7</p>	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
<p>6.8</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<p>בטיחות טיסה :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.</p>
<p>6.9</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
	<p>1. הסכם חתום עם חברת אחזקה.</p> <p>2. הכנת תכנית לצורכי רישום ורישומה בלשכת רשם המקרקעין תהא באחריות בעל הקרקע ועל חשבונו.</p> <p>3. אישור מהנדס העיר לסיום ביצוע הגינון המתוכנן.</p> <p>4. אישור עו"ד המאשר הצמדת חניות ליח"ד כתנאי לעסקת מכר.</p> <p>5. תנאים למתן תעודת גמר למבנה האחרון (בנוסף לסעיפים 6-1 הנ"ל):</p> <p>א. רישום המחסנים כמשותפים ו/או הצמדתם ליח"ד.</p> <p>ב. רישום תלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ג. השלמת פיתוח המגרש לרבות השפ"פ ע"י היזם.</p> <p>ה. ביצוע הסדרי תנועה והרחבת רחוב הלפרין עפ"י נספח התנועה, ע"י העירייה.</p>

6.9	תנאים למתן היתרי איכלוס
	6. לבניין המגורים הראשון - ביצוע הסדרי התנועה ברח' הלפרין עפ"י המתוכנן בנספח התנועה. 7. ביצוע פתרונות למיתון רוחות בהתאם למפורט בסעיף 6.5.10 בתנאים למתן היתרי בניה.

6.10	חומרי חפירה ומילוי
	א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון 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 הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי איחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.

6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.12	הנחיות מיוחדות
	1. מיכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה על תיקונו 1965 תוספת שנייה סימן ח'. 2. ניתן להגיש בקשה להיתר לכל מגרש בנפרד. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 4. יותרו זיקות הנאה הדדיות לרכב ולהולכי רגל בין מגרש אחד לשני במרתפי החניה. 5. תרשם זיקת הנאה לציבור בשפ"פ המיועדת לאפשר כניסת ויציאת רכב לחניון בשטח התכנית. 6. סלילת הכביש והמדרכה יפותחו ע"י העירייה. 7. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אויר גלויים בחזיתות הבניין. הצבתם תבצע במקום מוצנע המשולב אורגנית בבניין והמסומן בבקשה להיתר.

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

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--	--



טבלת זכויות בניה-מצב מאושר נת/34/548

י	ח	ד	קומות	שטח עיקרי		שטחי שרות במ"ר		סה"כ	ת	קווי בנין				יעוד	
				מ"ר	%	תת קרקעי	על קרקעי			קומה	ק	ד	צ		א
0	0	0	מרתפים	572	12980	2400	4860	294	5720	3	10*	0	0	0	מגורים מיוחד + שפ"פ
0	0	0	14 + ע.ע כפולה וגג	572	12980	2400	4860	295	5720	10*	7	7	0	0	
				572	12980	2400	4860	286	5720						
				572	12980	2400	4860	312	5720						
				-	51920	9600	19440	297	22880						סה"כ
0	0	0	מרתפים	984	7240	2200	2090	120	2950	3		4	4	0	שבי"צ
			3 + וגג							10					
-	-	-		-	-	-	-	-	-						דרך
				-	59160	11800	21530		25830						סה"כ
					47360		21530		25830						סה"כ ע. קרקעי
					11800	11800									סה"כ ת. קרקעי

הערות: * - קו בנין קדמי במגרש מס' 4 הוא 5 מ'.

** - שמושי השבי"צ : בית כנסת, גני ילדים ושימושים לתרבות ופנאי.

