

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 408-0499103**

**נת/מק/553/7/ג - מתחם מכבי הישן - נווה אביבים**



|                  |              |
|------------------|--------------|
| 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

התכנית מציעה תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים, ע"י שינוי תמהיל והוספת דירות קטנות כמענה לביקושים העכשוויים במרכזי הערים.  
התכנית משפרת את הבינוי הקיים, מוסיפה קומה אחת בלבד (מ-19 קומות ל-20 קומות), ללא שינוי הגובה האבסולוטי המאושר.  
התכנית משפרת את מערך השטחים הציבוריים, ע"י הגדלת זכות הדרך, הגדלת השצ"פ וחיבורו למפלס הרחוב תוך הוספת שבילי אופניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/553/7-ג - מתחם מכבי הישן - נווה אביבים

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 408-0499103

**1.2 שטח התכנית**  
15.981 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 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | נתניה  |
| קואורדינאטה X    | 197250 |
| קואורדינאטה Y    | 693400 |

1.5.2 תיאור מקום נאות הרצל. צפון מזרח נתניה, הסמוך למחלף נתניה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נאות הרצל. צפון מזרח נתניה, הסמוך למחלף נתניה.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8267     | מוסדר   | חלק           |                     | 201, 270, 635     |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח     | מספר תוכנית   |
|----------------------|---------------|
| 207 - 206, 105 - 102 | נת/ 7 / 553 א |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



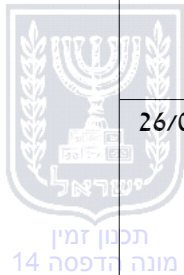
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 26/08/1982 |                         | 2844               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 ממשיכות לחול.            | שינוי   | נת/ 400 /7        |
| 11/12/1997 | 900                     | 4596               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 553 /7 על תיקוניה ממשיכות לחול. | שינוי   | נת/ 553 /7        |
| 11/11/2008 | 326                     | 5865               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 553 /7 א ממשיכות לחול.          | שינוי   | נת/ 553 /7 א      |
| 01/06/1972 |                         | 1827               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 192 /2 ממשיכות לחול.            | שינוי   | נת/ 192 /2        |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך           | תאריך יצירה | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                       |             | עמיקם ודעי  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע        |             | עמיקם ודעי  |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  | טבלת זכויות מצב מאושר | 22/01/2017  | עמיקם ודעי  | 22/01/2017  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                       | 07/05/2017  | בועז הלפרין | 07/05/2017  |                     |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא                  |                       | 01/06/2017  | עמיקם ודעי  | 01/06/2017  | 1                   | 1: 500   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  |                       | 03/05/2017  | פטר ליבוביץ | 03/05/2017  | 1                   | 1: 500   | מנחה  | תנועה               |
| לא                  | תשריט מצב מאושר       | 27/02/2017  | עמיקם ודעי  | 22/01/2017  | 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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

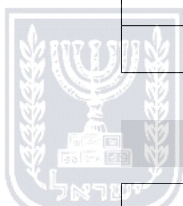
| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי | יהודה גורסד  |               | רביעיית<br>הקופסא בע"מ      | תל אביב-<br>יפו | אלנבי     | 150 | 03-5100195 | 03-5100196 |       |
|                | פרטי | ערן זיידנובר |               | נווה-גד בנין<br>ופיתוח בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 98  | 03-5672700 | 03-5672001 |       |

## 1.8.2 יזם

| סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי        | יהודה גורסד  |               | רביעיית<br>הקופסא בע"מ      | תל אביב-<br>יפו | אלנבי     | 150 | 03-5100195 | 03-5100196 |       |
| פרטי        | ערן זיידנובר |               | נווה-גד בנין<br>ופיתוח בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 98  | 03-5672700 | 03-5672001 |       |
| ועדה מקומית | ועדה מקומית  |               | עיריית נתניה                | נתניה           | הצורן     | 6   | 09-8603131 | 09-8603132 |       |

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | יהודה גורסד  |               | רביעיית<br>הקופסא בע"מ      | תל אביב-<br>יפו | אלנבי     | 150 | 03-5100195 | 03-5100196 |       |
| בעלים | ערן זיידנובר |               | נווה-גד בנין<br>ופיתוח בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 98  | 03-5672700 | 03-5672001 |       |
| בעלים |              |               | עיריית נתניה                | נתניה           | הצורן     | 6   | 09-8603131 | 09-8603132 |       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| סוג   | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב        | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|----|------------|-------------------|-------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |    |            | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב-יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632043 | 03-7632010 |       |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר | סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד                      | ישוב        | רחוב      | בית | טלפון       | פקס           | דוא"ל                  |
|------------|-------------|-------------|------------|-------------------------------|-------------|-----------|-----|-------------|---------------|------------------------|
|            | עורך ראשי   | עמיקם ודעי  |            | גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 67  | 03-5377884  |               | Eli@gioragur.com       |
|            | מודד        | דרור בן נתן | 594        | ד. בן נתן מדידות בע"מ         | תל אביב-יפו | יצחק שדה  | 34  | 03-5374395  |               | adror2000@bezeqint.net |
|            | שמאי        | בועז הלפרין | 753        | הלפרין שמאות בע"מ             | רעננה       | שבזי      | 31  | 054-2424375 | 153-9-7727914 |                        |
|            | יועץ תחבורה | פטר ליבוביץ |            | פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ      | תל אביב-יפו | הרכב      | 1   | 03-5624882  | 03-5624883    | plemail@attglobal.net  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

התכנית באה להתאים את תכנית נת/7/553/א לרוח התקופה ולצו השעה באמצעות שינוי תמהיל הדירות והוספת דירות קטנות ללא תוספת שטחים עיקריים, כמענה לביקושים העכשוויים במרכזי הערים לדירות ברות השגה. התכנית מוסיפה קומת מגורים ללא שינוי הגובה האבסולוטי של המבנה וללא שינוי השטח העיקרי. בנוסף, התוכנית מחזקת את הקשר בין השצ"פ המרכזי לרחובות הסובבים ומשפרת את פתרון התנועה והחניה בפרויקט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. ביטול תכנית נת/מק/7/553/ב (408-0206219)

2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א) (1) לחוק.

3. תוספת קומה מ- 2 קומות מרתף + 19 קומות ע"ע ל- 2 קומות מרתף + 20 קומות מגורים מעל קומת כניסה

גבוהה + קומה טכנית עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.

4. תוספת יח"ד מ- 280 יח"ד ל- 350 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק.

5. הרחבת תוואי הדרך עפ"י סעיף 62א(א) (2) לחוק.

6. הגדלת שטחי ציבור (שצ"פ) ע"ח שטחי המגורים עפ"י סעיף 62א(א) (3) לחוק.

7. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א) (5) לחוק.

8. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.

9. ניווד שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק.

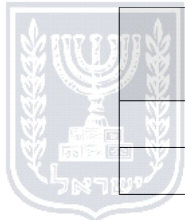
10. ניווד שטחים עיקריים לשטחי שרות עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק.

11. ביטול וקביעת זיקות הנאה עפ"י סעיף 62א(א) (19) לחוק

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                  |        |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 15.981 |
|------------------|--------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
|       | 350               |       | +70                          | 280           | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
|       | 32,470            |       | -330                         | 32,800        | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

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     |
|-----------------|-------------|
| דרך מוצעת       | 2701        |
| מגורים ד'       | 2105 - 2102 |
| שטח ציבורי פתוח | 2602, 2601  |

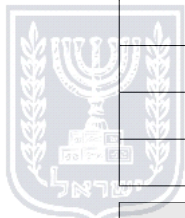


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| זיקת הנאה              | מגורים ד'       | 2103           |
| מבנה להריסה            | דרך מוצעת       | 2701           |
| מבנה להריסה            | מגורים ד'       | 2105 - 2103    |
| מבנה להריסה            | שטח ציבורי פתוח | 2601           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת       | 2701           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'       | 2105 - 2102    |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 2602, 2601     |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר            |        |        |
|----------------------|--------|--------|
| יעוד                 | מ"ר    | אחוזים |
| אזור מגורים רב קומות | 7,986  | 49.97  |
| שטח ציבורי פתוח      | 7,995  | 50.03  |
| סה"כ                 | 15,981 | 100    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| מצב מוצע        |           |              |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת       | 838.18    | 5.24         |
| מגורים ד'       | 5,916.73  | 37.02        |
| שטח ציבורי פתוח | 9,226.1   | 57.73        |
| סה"כ            | 15,981.01 | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים ד'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. יותרו 2 קומות מרתף + 20 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה + קומה טכנית.</p> <p>ב. גובה לובי כניסה לא יפחת מ- 4.5 מ' נטו. שטח לובי ומבואה לא יפחת מ- 80 מ"ר. בקומת הקרקע יותר לובי, שרותי פנאי לרווחת הדיירים, דחסנית, מחסנים ושימושים טכניים בלבד.</p> <p>ג. בקומה 1 יהיה חלל כפול של הלובי וחדר הדחסנית, בשאר הקומה יתאפשרו מגורים, שטחים טכניים ומחסנים.</p> <p>ד. חומרי גמר: הבניינים יבנו בסטנדרט גבוה תוך שימוש בחומרים כגון: שיש, אבן, זכוכית, אלומיניום ו/או חומר קשיח אחר, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. לא יותר גידור בין הבניינים לשצ"פ כמפורט בסעיף 13.4 בתכנית נת/7/553/א. הגדרת שטחים תיעשה על פי הפרט המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ו. בכל בנין יינתנו 150 מ"ר שרותי פנאי לרווחת הדיירים כדוגמת ספא, חדר כושר, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>ז. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 במגורים ובשצ"פ עפ"י נספח ניקוז מאושר לכל המתחם. תותר הקמת חדרי טראפו תת קרקעיים במסגרת מרתפי בנייני המגורים בלבד.</p> <p>ח. ישמר עיצוב של כל חזיתות הבניינים כחזיתות קדמיות (היות וכולן מופנות לשצ"פ).</p> <p>ט. מתקנים טכניים כדוגמת מסתורי כביסה, מיזוג אוויר וכו' יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבניין.</p> <p>י. תמהיל דירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 54 יח"ד מ 45 עד 55 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>- 126 יח"ד מ 75 עד 91 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>- 146 יח"ד מ 92 עד 120 שטח עיקרי.</li> <li>- 24 יח"ד מעל 125 מ"ר שטח עיקרי.</li> </ul> <p>ניתן להעביר בין מגרשים בתחום התכנית בלבד עד 10% מזכויות הבניה<br/>ניתן יהיה לשנות את תמהיל הדירות (מס' יח"ד) עד 10% מסך היחידות במתחם ובלבד שמס' יח"ד ל-2 ושלושה חדרים לא יגדל מהמצוין בתמהיל וסך יח"ד לא ישתנה.</p> |
| ב     | <p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל על פי ההנחיות מהנדס העיר, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה, התקפות לאותה עת.</p>   |
| 4.2   | שטח ציבורי פתוח  |
| 4.2.1 | שימושים  |
| 4.2.2 | הוראות   |
| א     | <p>הוראות פיתוח</p> <p>באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרה של שטח ציבורי פתוח בתכניות הראשיות המאושרות על תיקונין לרבות חניה תת קרקעית.</p>   |

| שטח ציבורי פתוח   | 4.2   |
|---|-------|
| <p>א. שטח המשמש או מיועד לשמש: גן, חורשה ושטח הפרדה בין מגרשי המגורים לבין הרחוב החשמונאים. לא תותר הפרדת השצ"פ בגדרות ממגרשי המגורים והפיתוח שלו יעשה בת ובד ומתוך תכנון משותף עם מגרשי המגורים.</p> <p>ב. במגרשי השצ"פ תותר הצבת מתקני גן, ריהוט רחוב, שבילים וכד'. לא תותר בניה על קרקעית, פרט לקירות גננים, אדניות ופרגולות.</p> <p>ג. בשצ"פ ישמרו אזורים לחלחול והחדרת מי נגר עילי. מעל החניה תת קרקעית תישמר שכבת קרקע בעובי של 1-1.5 מ' באזורים בהם ינטעו 20 עצים לדונם. במידה ולא ניתן לנטוע 20 עצים לדונם, ניתן להפחית את כמות העצים עפ"י אישור מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ד. במגרש השצ"פ יושאר שטח אדמה ללא מרתפי חניה בן 2 ד' ויותר. תכסית פנויה מבינוי ואספלט לא תפחת מ- 20%, פנוי מבינוי, חניות או מיסעות.</p> <p>ה. בשטחים התת-קרקעיים בשצ"פ תינתן זכות להקמת מערכות כגון חשמל, רמפות, אינסטלציה וכד' אשר תשמשנה חלקה אחת או יותר ותתאפשר הקמת מרתפי חניה.</p> |       |
| דרך מוצעת   | 4.3   |
| <p>שימושים</p>  | 4.3.1 |
| <p>תותרנה התכליות המפורטות בהגדרת דרך לפי החוק, ובכלל זה יותרו גם מדרכה ושביל אופנים.</p>   |       |
| <p>הוראות</p>   | 4.3.2 |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |       |                    | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח  | שימוש          | יעוד |                 |                 |
|------------|------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|-----------------|----------|----------------|------|-----------------|-----------------|
|            |            |                                     |           |                       | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |                 |          |                |      |                 |                 |
|            |            |                                     |           |                       |                 | שטחי בניה         | שירות | עיקרי              | שירות           | עיקרי    | גודל מגרש כללי |      |                 |                 |
| 2          | 2          | (2) 20                              | 88        | 86                    | 1051            | 15853             | 3643  |                    | 3460            | (1) 8750 | 1508           | 2102 | מגורים ד'       | מגורים ד'       |
| 2          | 2          | (2) 20                              | 88        | 86                    | 957             | 15063             | 3643  |                    | 3300            | (1) 8120 | 1574           | 2103 | מגורים ד'       | מגורים ד'       |
| 2          | 2          | (2) 20                              | 87        | 89                    | 1072            | 14743             | 3643  |                    | 3300            | (1) 7800 | 1375           | 2104 | מגורים ד'       | מגורים ד'       |
| 2          | 2          | (2) 20                              | 87        | 89                    | 1010            | 14743             | 3643  |                    | 3300            | (1) 7800 | 1460           | 2105 | מגורים ד'       | מגורים ד'       |
| 2          |            |                                     |           |                       | 61              | 5300              | 5300  |                    |                 |          | 8712           | 2601 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
|            |            |                                     |           |                       |                 |                   |       |                    |                 |          | 514            | 2602 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי 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

### הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בכל הצדדים.

ניתן להעביר בין מגרשים בתחום התכנית בלבד עד 10% מזכויות הבניה.

ניתן יהיה לשנות את תמהיל הזירות (מס' יח"ד) עד 10% מסך היחידות במתחם ובלבד שמס' יח"ד לשניים ושלושה חדרים לא יגדל מהמצוין בתמהיל וסך יח"ד לא ישתנה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 150 מ"ר לכל בנין לרווחת הדיירים.

(2) 2 קומות מרתף + 20 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה + קומה טכנית.

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנית בינוי**

הוראות לתכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי:

- א. כתנאי למתן היתר בניה הראשון תוגש תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם הכולל מגורים ושצ"פ לרבות המדרכה ובהתאם למפורט בהוראות התכנית לשצ"פ ולמגורים.
- ב. התכנית תכלול פתרון נגישות הנדסי ועיצובי למבני מגורים תוך שמירת הרצף המגוון שבניהם.
- ג. התכנית תכלול גבהים וניקוזים, פתרון מערכת תשתית (מים, אשפה, גז, בזק וכיו"ב) גינון. נטיעת עצים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב וכד' ינתנו ברמה העקרונית, מיקומם הסופי לרבות חומרי הגמר יקבעו כתנאי להיתר בניה לאישור מהנדס העיר.
- ד. יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים הציבוריים.
- ה. התכנית תאושר ע"י מה"ע, מח' גנים ונוף ואגף א"ס.
- ו. האחריות לתכנון וביצוע התכנית תחול על מבקש הבקשה ועל חשבונו.

**6.2****עתיקות**

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978

**6.3****דרכים וחניות**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 אך לא פחות מהמצוין והנדרש בטבלת מאזן חניה שבנספח תנועה.
- ב. לא תותר חניה עילית למגורים. שלב א' + ב' עפ"י נספח התנועה וסעיף שלביות ביצוע.
- ג. החניה למגורים תהיה בשני מפלסים. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה ע"פ עקרונות נספח תנועה, תהיינה שתי כניסות לשלב הסופי של ארבעת הבניינים. נספח התנועה יהיה מחייב בעניין כניסות ויציאות בלבד ובהתאם לשלבויות הבניה.
- ד. קביעת זיקת הנאה בשטח החניון, למעבר חופשי בין החלקות השונות, בקומות שימשו לחניון, וכן להצבת מתקנים משותפים בחלקות שימשו את כל החלקות שבתחום התוכנית.
- ה. ייבנו מרתפי חניה משותפים מתחת לכל השטח התכנית.
- ו. קוי בניין תת-קרקעיים של המרתפים יהיו אפס, כל עוד עומדים בסעיף 6.5 ושומרים על שטח אדמה ללא מרתפי חניה בן 2 דונם לפחות.
- ז. תותר הקמת מערכות משותפות לכלל החניונים התת-קרקעיים אשר ישמשו את המגורים.
- ח. העירייה תחכיר ל-999 שנה את החניות שבמרתף החניה שמתחת לשצ"פ.
- ט. החניות העודפות ישמשו לחניות אורחים וירשמו כרכוש משותף שאינו ניתן להצמדה, שינוי בהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

**6.4****איחוד וחלוקה**

השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק בתכנית זו.

**6.5****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 יותרו לפחות 20% 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

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p><b>6.5</b></p>  |
| <p>שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>   |                    |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p>  | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>המרת שטחי פנאי למגורים והצמדת חניות אורחים לדיירים תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ג - 2002</p>  |                    |
| <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.<br/>         ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>  |                    |
| <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק ירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לדין.</p>   |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>תנאים לתעודת גמר:<br/>         א. הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה.<br/>         ב. תנתן ערבות לרישום שטחים משותפים על שם הדיירים והצמדת מחסנים ליחידות דיר, שתרשם לאחר רישום בית משותף.<br/>         ג. תשלום ו/או ערבות בנקאית להוצאת התלצ"ר עד רישומו בלשכת רשם המקרקעין לרבות רישום זיקות הנאה לתב"ע נת/מק/7/553-א ו - לתב"ע נת/מק/7/553-ג.<br/>         ד. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המגורים השלישי יהיה הסדרת הדרך ההיקפית, רחוב החשמונאים, במתכונתה הסופית.<br/>         ה. רישום התלצ"ר יתבצע עד לרישום הבית המשותף.</p>  |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>עפ"י נת/7/553 על תיקוניה למעט הוראות ששונו בתכנית זו.<br/>         תנאים לקליטת בקשה להיתר:<br/>         א. אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה מקומית לתב"ע נת/מק/7/553-ג.<br/>         ב. רישום הערת אזהרה לעניין התחייבות לרישום זיקות הנאה בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף זיקות הנאה.<br/>         ג. בקשה ראשונה להיתר עפ"י תכנית זו תכלול תכנון מפורט של כל שטח המרתפים בתחום התכנית הכולל כניסות ויציאות.<br/>         ד. יפרטו חומרי הגמר, פתרונות אדריכליים כדוגמת מסתורי כביסה, מערכות מיזוג אוויר, אנטנות וכד'.<br/>         תנאים למתן היתר בניה:<br/>         א. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאת קידום התלצ"ר עד רישומו בלשכת רשם המקרקעין.<br/>         ב. תשלום עלות התאמת תשתיות בהתאם להוראות חל"ת.<br/>         תנאים לתחילת עבודות ביצוע:<br/>         א. אישור האגף לאיכות הסביבה. לעניין בנייה ירוקה עפ"י דרישות אגף איכות הסביבה.<br/>         ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מוסדר.</p> |                    |



|  |  |
|--|--|
| <b>6.11 זיקת הנאה</b>  |  |
| תא שטח 2103 בקומת הקרקע: מעבר להולכי רגל ולרכב כמסומן בתשריט ובנספח בינוי. בקומות מרתפים: זיקות הנאה הדדיות לטובת מעבר, חניה, מתקנים וכלי רכב. |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>6.12 תשתיות</b>   |  |
| אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>6.13 חומרי חפירה ומילוי</b>   |  |
| א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן 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.<br>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים. |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.14 היטל השבחה</b>  |  |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>6.15 חלוקה ו/ או רישום</b>  |  |
| תכנית לצרכי רישום: האחריות והנושא בהוצאות הכרוכות בקידום התלצ"ר עד לרישומו ורישומו יחולו על הבעלים ועל חשבונם. |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.16 הנחיות מיוחדות</b>  |  |
| אחזקת שטחים משותפים (לא דרכים ושצ"פ עילי):<br>כל השטחים המשותפים בתחום התוכנית, לרבות כניסות ויציאות מהמרתפים ומהמגורים יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם.<br>אחזקת השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה לרווחתם של תושבי המקום.<br>יוזם התכנית יתחזק את המרתפים כולל כניסות ויציאות והשטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה מתחת לשצ"פ, עד העברתם לחברת הניהול שבאחריות דיירי המגרשים הפרטיים. |  |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב            | התנייה                                 |
|----------|---------------------|--|
| 1        | תנועה- מימוש שלב א' | כניסה אחת למרתפים, כמפורט בנספח התנועה |
| 2        | תנועה- מימוש שלב ב' | 2 כניסות למרתפים, כמפורט בנספח התנועה  |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית מיום אישורה - עד 10 שנים.





## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| קווי בנין (מטר) | מספר קומות |                |               | גובה מבנה (מטר) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה (כוללים %) | שטחי בניה מ"ר |             |            | גודל מגרש (מ"ר)     | מס' מגרש | יעוד |                      |
|-----------------|------------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|---------------|-------------|------------|---------------------|----------|------|----------------------|
|                 | אחורי (1)  | צידי-שמאלי (1) | צידי-ימני (1) |                 |                          |                         |           |                       | קדמי (1)      | מתחת לקובעת | מעל לקובעת |                     |          |      | סה"כ שטחי בניה (מ"ר) |
| 0               | 6          | 6              | 5             | 2               | 19 ע"ע                   | (2)                     | 28.4      | 70                    | 15,640        | 4,790       | 2,800      | 8,050               | 2,461    | 102  | מגורים               |
| 0               | 6          | 6              | 5             | 2               | 19 ע"ע                   | (2)                     | 35.7      | 70                    | 14,954        | 4,104       | 2,800      | 8,050               | 1,960    | 103  | מגורים               |
| 0               | 6          | 6              | 11            | 2               | 19 ע"ע                   | (2)                     | 40.4      | 70                    | 14,966        | 3,816       | 2,800      | 8,050+300 ספא במרתף | 1,729    | 104  | מגורים               |
| 0               | 6          | 6              | 11            | 2               | 19 ע"ע                   | (2)                     | 38.1      | 70                    | 14,842        | 3,692       | 2,800      | 8,050+300 ספא במרתף | 1,836    | 105  | מגורים               |
|                 |            |                |               |                 |                          |                         |           | 280                   |               | 16,402      | 11,200     | 32,200+600          | 7,986    |      | סה"כ מגורים          |
| 0               | 0          | 0              | 5             | 2               | -                        | -                       |           | -                     | 5,000         | 5,000       | -          | -                   | 6,551    | 206  | שצ"פ                 |
| 0               | 0          | 0              | 5             | 2               | -                        | -                       |           | -                     | 300           | 300         | -          | -                   | 1,444    | 207  | שצ"פ                 |
|                 |            |                |               |                 | -                        | -                       |           | -                     |               | 5,300       | -          | -                   | 7,995    |      | סה"כ שצ"פ            |

(1) קו בנין הפונה לשצ"פ 0.00 מ'

(2) ע"פ סעיף 13.7 בתכנית נת/מק/553/א

(3) גודל המגרשים עפ"י תלצ"ר מאושר שאושר בוועדת משנה מספר 52 מתאריך 16.10.2013 .

