

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0559567

נת/מק/700/9/א/1 - תוספת זכויות - רחוב פ"ת פינת גבע

מרכז

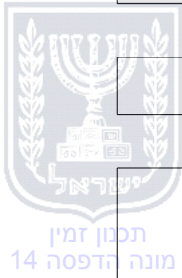
מחוז

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

התכנית מוסיפה זכויות בנייה בבניין בבנייה מתקדמת - שטחי שירות בקומת גלריה עבור מחסנים ומוסיפה שטח עיקרי עבור מרפסות.



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/700/9/א-1 תוספת זכויות - רחוב פ"ת פינת גבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

408-0559567

מספר התכנית

1.191 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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) סעיף קטן 9,
62 א (א) (1) (1) (א) (3)

לפי סעיף בחוק

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

187109

קואורדינאטה Y

692279

1.5.2 תיאור מקום

מיקום הפרויקט במרכז העיר בר' פתח תקווה פינת גבע

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	גבע	16	

שכונה

מיקום הפרויקט מרכז נתניה רחוב פתח תקווה פינת רחוב גבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק	103, 179	

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

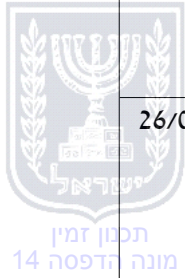
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה , ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 700 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 700 / 9 ממשיכות לחול.	5124	374	05/11/2002



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				אריק שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריק שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			12/03/2018	אריק שניידר	12/04/2018	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 200		25/04/2018	אריק שניידר	26/04/2018	נספח הבינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/03/2018	אריק שניידר	19/03/2018	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	קרין ויזמן			נתניה	בני בנימין	36	052-3511921		
	פרטי	ערן יוסי ויזמן			נתניה	בני בנימין	36	052-3511921		
	פרטי	לואיז אסולין			נתניה	הגילה	13	09-8339568		
	פרטי	מאיר רנה אסולין			נתניה	הגילה	113	09-8339568		
	פרטי	יעל רבקה בוחבוט			נתניה	חיבת ציון	3	09-8614043		
	פרטי	סטיב אלי מאוריס בוחבוט			נתניה	חיבת ציון	3	09-8614043		
	פרטי	אילנה ביטון			נתניה	בן אליעזר	59	054-8487456		
	פרטי	יוסף ביטון			נתניה	בן אליעזר	59	054-8487456		
	פרטי	כרמלה בן שלום			נתניה	בן אליעזר	22	052-8444303		
	פרטי	שמואל בן שלום			נתניה	בן אליעזר	22	052-8444100		
	פרטי	מוריס ג'בלי			נתניה	תל חי	1	09-8329998		
	פרטי	מרסל ג'בלי			נתניה	תל חי	1	09-8329998		
	פרטי	ז'ואל מטילד גואטה			נתניה	בן יהודה	7	054-3159719		
	פרטי	טיירי אלי גואטה			נתניה	בן יהודה	7	054-3159719		
	פרטי	אהרון אנרי דהן			נתניה	סמילנסקי	4	09-9666696		
	פרטי	ראמון דוודיאן			נתניה	שד ויצמן	33	052-4895584		
	פרטי	איווט נלי זרביב			נתניה	סמילנסקי	44	09-8329998		
	פרטי	שארלה דוד זרביב			נתניה	סמילנסקי	44	09-8329998		
	פרטי	דבורה טייב			נתניה	סמילנסקי	42	054-5287846		
	פרטי	שלמה כהן			נתניה	יהודה הלוי	22	054-8483975		
	פרטי	רבקה כהן סיני			נתניה	יהודה הלוי	22	054-8483975		
	פרטי	ישראל לוי			נתניה	זנגביל	40	052-5323073		
	פרטי	מרים כמונה לוי			נתניה	זנגביל	40	052-5323073		
	פרטי	משה לסרי			נתניה	ככר העצמאות	12	09-8615535		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סילביה לסרי			נתניה	ככר העצמאות	12	09-8615535		
	פרטי	מורן מוסזדה			נתניה	שד ויצמן	33	052-4895584		
	פרטי	אליזבט לזי נינהוף			נתניה	ניל"י	6	052-8027443		
	פרטי	גיל מרק גנון גדג'	11417	עו"ד מישל מיכל חדידה	שערי תקווה	צוק	7	09-8339568		
	פרטי	שרה צורן ואחרים ע"י עו"ד ורד שר מיופה כח	13524		נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8614043	09-8627625	vered@gugig-law.co.il
	פרטי	ג'ק ורשל רביבו	54966	עו"ד דבורה אמזלג	נתניה	רם ברוך	9	09-8871717		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י יפויי כוח לעו"ד ורש שר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים פרגיון		פ.נ.ר דירות יוקרה בשרון בע"מ	נתניה	רם ברוך	9	09-8871717		law-misrads@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

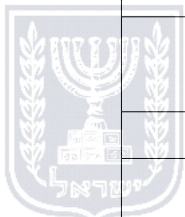
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שרה צורן ואחרים ע"י עו"ד ורד שר מיופה כח		13524		נתניה	אלון צבי	6	09-8614043	09-8627625	vered@gugig-law.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דירות יוקרה בשרון בע"מ פ.נ.ר.		514349190	נתניה	רס ברוך	9	09-8871717		law- misrads@bezeqint.n et
אחר		פראנסיס נתן אלבו	49917	עו"ד עזורי שרונה	חדרה	הרצל	8	077-3202250		
אחר		לואיז אסולין			נתניה	הגילה	13	09-8339568		
אחר		מאיר רנה אסולין			נתניה	הגילה	113	09-8339568		
אחר		יעל רבקה בוחבוט			נתניה	חיבת ציון	3	09-8614043		
אחר		סטיב אלי מאוריס בוחבוט			נתניה	חיבת ציון	3	09-8614043		
אחר		אילנה ביטון			נתניה	בן אליעזר	59	054-8487456		
אחר		יוסף ביטון			נתניה	בן אליעזר	59	054-8487456		
אחר		כרמלה בן שלום			נתניה	בן אליעזר	22	052-8444303		
אחר		שמואל בן שלום			נתניה	בן אליעזר	22	052-8444100		
אחר		מוריס ג'בלי			נתניה	תל חי	1	09-8329998		
אחר		מרסל ג'בלי			נתניה	תל חי	1	09-8329998		
אחר		גיל מרק גנון גדג'	11417	עו"ד מישל מיכל חדידה	שערי תקווה	צוק	7	09-8339568		
אחר		זיואל מטילד גואטה			נתניה	בן יהודה	7	054-3159719		
אחר		טיירי אלי גואטה			נתניה	בן יהודה	7	054-3159719		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		אהרון אנרי דהן			נתניה	סמילנסקי	4	09-9666696		
אחר		ראמון דוודיאן			נתניה	שד ויצמן	33	052-4895584		
אחר		ערן יוסי ויזמן			נתניה	בני בנימין	36	052-3511921		
אחר		קרין ויזמן			נתניה	בני בנימין	36	052-3511921		
אחר		איווט נלי זרביב			נתניה	סמילנסקי	44	09-8329998		
אחר		שארלה דוד זרביב			נתניה	סמילנסקי	44	09-8329998		
אחר		דבורה טייב			נתניה	סמילנסקי	42	054-5287846		
אחר		שלמה כהן			נתניה	יהודה הלוי	22	054-8483975		
אחר		רבקה כהן סיני			נתניה	יהודה הלוי	22	054-8483975		
אחר		ישראל לוי			נתניה	זנגביל	40	052-5323073		
אחר		מרים כמונה לוי			נתניה	זנגביל	40	052-5323073		
אחר		משה לסרי			נתניה	ככר העצמאות	12	09-8615535		
אחר		סילביה לסרי			נתניה	ככר העצמאות	12	09-8615535		
אחר		מורן מוסזדה			נתניה	שד ויצמן	33	052-4895584		
אחר		אליזבט ליוז נינהוף			נתניה	ניל"י	6	052-8027443		
אחר		גיק ורשל רביבו	54966	עו"ד דבורה אמזלג	נתניה	רם ברוך	9	09-8871717		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. ואחרים הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

2. ע"י יפוי כוח לעו"ד ורד שר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריק שניידר		אריק שניידר א ד ר י כ ל	נתניה	הרצל	53	09-8822770		marina@aric-arch.com
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

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**

תוספת זכויות ותוספת יח"ד, שינויי קווי בנין למרתפים ושינוי בינוי במגרש ביעוד מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 3 יח"ד מ- 28 יח"ד ל- 31 יח"ד (קיימות בהיתר) עפ"י סעיף 62א (א) (8)
2. תוספת קומה מ- 2 קומות מרתף + קרקע כפולה הכוללת גלריה ומסחר + 16 קומות ל- 2 קומות מרתף + קומת כניסה חלקית ומסחר + קומת ביניים + 16 קומות מגורים + גג טכני עפ"י סעיף 62א (א) (4)
3. תוספת 1010 מ"ר שטחי בנייה עיליים מ- 5,105 מ"ר ל- 6,115 מ"ר (המהווים 19.7% עפ"י סעיף 62א (א) (1) (1) (א) (3)
4. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5)
5. הקטנת קו בנין צדי מזרחי למרתפים מ- 4.5 מ' ל- 2.7 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4)
6. ניוד שטחי שרות בסך 175 מ"ר מקומות המרתפים לקומות עליונות עפ"י סעיף 62א (א) (9)
7. שינוי גובה בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4)

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מגורים	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

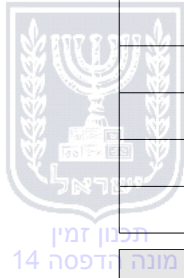
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15	1.26
מגורים מיוחד	1,051	88.25
שטח ציבורי פתוח	125	10.50
סה"כ	1,191	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14.97	1.23
מגורים	1,075.09	88.34
שטח ציבורי פתוח	126.89	10.43
סה"כ	1,216.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הפיכת שטח שירות (לובי) למחסנים בקומת הקרקע כמסומן בנספח בינוי. 2. הפיכת קומת גלריה לקומה מלאה ותוספת שטח לקומה זו לצורך שירות (מחסנים לדיירים) בגובה קומה עד 2.40 מ' למחסנים. 3. תוספת שטח עיקרי הינו למרפסות בלבד. 4. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו לפי טבלת הזכויות בסעיף 5 להלן 5. תוספת שטח למרפסות לא תפגע בחזות ועיצוב הבניין המאושר ולא לחרוג מקו הקונטור המקסימלי הקיים כיום עפ"י הנחיות מרחביות. 6. חומרי גמר יהיו זהים למצוינים בהנחיות מרחביות. 7. שינוי לבינוי ע"י ביטול ארקדה בחזית וביטול דירוג בקומות עליונות. 8. גובה קומה ברוטו עד 3.60 מ'. 9. גובה המבנה המקסימלי 65.5 מ'. 10. שטח גינון 19.4% משטח המגרש. 11. תשמר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. 12. ניווד 175 מ"ר שטח שירות מתת הקרקע לעל קרקע. 13. הקטנת קו בנין צדי מזרחי למרתפים מ-4.5 מ' ל-2.7 מ'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. פיתוח השצ"פ בחזית רח' פ"ת יעשה בהתאם לדרישת מחלקת גנים ונוף בעיריית נתניה. 2. ביצוע הפיתוח יעשה ע"י היזם ועל חשבונו. 3. בשצ"פ תותר הצבת פרגולות וספסלים. 4. החלק הדרומי של השצ"פ יהיה מרוצף ברחוב של כ-8 מ' על מנת לאפשר נגישות לציבור אל החזית המסחרית. 5. תותר הקמת פרגולות בקו בניין 0- ע"פ תכנית פיתוח שתוגש למגרש. גודל הפרגולה, חומרי הגמר, גובה ופרטים ארכיטקטוניים באישור מהנדס העיר. (ע"פ נת/מק/400/7/96/ה)
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(6)	7 (5)	5 (4)	2	17 (3)	65.5	31	772	8115	1825		1770 (2)	4395 (1)	1051	מגורים	מגורים
												125	1051	מסחר	מגורים

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)

1. 615 מ"ר עבור מרפסות מתוכם 480 מ"ר מאושר בהיתר

2. 3780 מ"ר עבור שטח מגורים.

.

(2) 1. מתוכם ניווד של שטח שרות בסך 175 מ"ר מתת קרקעי ..

(3) קומת כניסה חלקית ומסחר + קומת ביניים + 16 קומות מגורים + גג טכני..

(4) קו בנין צדי דרומי

1. ק.ב 5 מ'

2. ק.ב למרתף 0 מ'.

.

(5) קו בנין צדי מזרחי

1. ק.ב 7 מ'

2. ק.ב למסד וקומת כניסה 4.5 מ'

3. ק.ב למרתף 2.7 מ'

4. תותר הבלטת מרפסות ב-1 מ'.

.

(6) קו בנין קדמי צפוני לרח' גבע

1. ק.ב 4 מ'

2. ק.ב למרתף 0 מ'

3. תותר הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי 2 מ'

קו בנין קדמי מערבי לרח' פ"ת

1. ק.ב 10 מ' מהדרך

2. ק.ב למרתף 6.5 מ'.

3. תותר הבלטת מרפסת מקו בנין קדמי 2 מ'

.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

עפ"י תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**בניה ירוקה**

התכנון נדרש לאישור על עמידה בתקן, החוק והכל על פי הנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.

6.3**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, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4**סטיה ניכרת**

הגדלת מספר קומות, המרת השטחים המיועדים למרפסות למגורים יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

6.5**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

היזום מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלויות בניידות פיזית בשיפועים בהתאם להוראות החוק.

6.6**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגבה המבוקשת.

6.7**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאים לתעודת גמר :

1. רישום תלצ"ר בפנקס לשכת רשם המקרקעין לרבות רישום זיקת הנאה. במידה ולא יתאפשר רישום יינתן ערבות בנקאית להוצאות קידום תלצ"ר עד לרישומם בלשכת רשם המקרקעין.
2. רישום מחסנים פרטיים על שם הדיירים.
3. הנמכת תקרת קומת הביניים עד 2.4 מ' למחסנים.

6.8**תנאים למתן היתרי בניה**

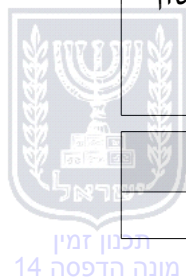
- תנאים לקליטת בקשה להיתר :
- א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
 - ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.



6.9	תשתיות
	א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מה"ע. ב. קריאת מוני מים ממוחשבת. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ד. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם. ה. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכד' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית.

6.10	זיקת הנאה
	רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט מצב מוצע

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן, היקף עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זה על פי נספח הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו. 2. 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 במידה האפשרית.



6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ נת/ 9/ 700

יעוד	מספר מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			שטח עיקרי על קרקעי		שטח שירות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי לרח' פ"ת	צדדי דרומי	קדמי לרח' גבע	צדדי מזרחי
			מסחר	מגורים	על קרקעי	תת קרקעי										
מגורים מיוחד	1	1051	(1)3780	(2)125	(3)1200	(4)2000	7105	676	28	---	קרקע+16 (7)	2	10(5) מהדרך	5	(5)4	(6)7
													6.5 מהדרך למרתף	0 למרתף	0 למרתף	4.5 למרתף למסד וקומת כניסה



- (1) שטח למגורים (גודל דירה ממוצעת 120 מ"ר) ובנוסף מרפסות עפ"י התקנות
- (2) שטח למסחר (כולל גלריה למסחר)
- (3) 60 לקומה טיפוסית, בק"ק בתכנית המבנה
- (4) לחניה ומחסנים
- (5) תותר הבלטת מרפסת מקו בנין קדמי ב-2.0 מ'
- (6) תותר הבלטת מרפסת מקו בנין צדדי ב-1.0 מ' לכיוון מזרחי
- (7) קומת קרקע מסחרית בגובה כפול ומעליה 16 קומות מגורים

