

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0852798

נת/מק/542/א/4/ב - תוספת יח"ד וזכויות מגרש 700 ב - שד' בן צבי.

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

חלקה 125 שבגוש 9139 נמצאת בצפון מערב של שכונת רמת ידין ("דורה"). המגרש ריק והוא החלק הצפוני מתוך שני מגרשים בתחום התכנית נת/מק/542/א/4. התכנית מציעה תוספת יח"ד, קומות ושטחי בניה להקמת מבנה בן 18 קומות עם חזית מסחרית ויצירת שפ"פ עם זיקת הנאה לרווחת הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/542/א/4-ב - תוספת יח"ד וזכויות מגרש 700 ב - שד' בן צבי.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0852798

שטח התכנית 1.2  
2.143 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1), 62 א (א) (1) (3), 62 א (א) (1) (12), 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

נתניה	מרחב תכנון מקומי
186549	קואורדינאטה X
690081	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד' בן צבי	נתניה

שכונה צפון מערב שכונת "דורה", שד' בן-צבי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9139	מוסדר	חלק	125	127-128

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
21/07/2008	4006	5833	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 542 /א /4 .	החלפה	נת/ 542 /א /4



**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				גבי טטרו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גבי טטרו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/03/2020	גבי טטרו	20: 22 18/10/2020	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		18/03/2020	גבי טטרו	17: 41 10/05/2021	נספח בינוי - מחייב בעיניין כניסה לרכב, גובה בניין ומיקום זיקות הנאה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		5	26/07/2020	אהרון ברגר	14: 47 12/05/2021	מפת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250		26/07/2020	אהרון ברגר	14: 47 12/05/2021	סקר עצים ותמונות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		64	23/03/2021	רונית טורק	19: 19 12/05/2021	נספח מיקרו אקלים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	18/03/2020	אריה פלנר	17: 42 10/05/2021	תנועה וחניה - מחייב לעיניין כניסות ויציאה לרכב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/03/2020	גבי טטרו	12: 22 17/04/2021	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	חיו גאון		נאות אט-יזום בניה בע"מ	תל אביב- יפו	קויפמן יחזקאל	2	03-6851818		haygaon@ walla.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיו גאון		נאות אט-יזום בניה בע"מ	תל אביב- יפו	קויפמן יחזקאל	2	03-6851818		haygaon@walla.co.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	טטרו שחר אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		office@gabit etro.co.il
אגרונום	אגרונום	אהרון ברגר			גליל ים	(1)		054-4550882		aharon.berger @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איכות הסביבה ותכנון סביבתי	יועץ סביבתי	רונית טורק		ייעוץ סביבתי וניהול פרויקטים - איכות הסביבה ותכנו	בנימינה- גבעת עדה	(2)		077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
	מודד	בני לייבוביץ	450		נתניה	דוד המלך	12	09-8343920		benny450@w alla.co.il
תנועה	יועץ	אריה פלנר		אריה פלנר- הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(3)		09-8997282		fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת: קיבוץ גליל ים 4690500.

(2) כתובת: הדגנים 3, גבעת עדה 3780800.

(3) כתובת: כפר נטר 40593.



משרד סביבה ותכנון  
מונה הדפסה 22



משרד סביבה ותכנון  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 מבנה חדש ע"י תוספת זכויות בניה, יח"ד, קומות, תוספת חזית מסחרית ויצירת ש.פ.פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

1. תוספת השטחים על קרקעים עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א) לחוק.
2. תוספת השטח הכולל המותר לבניה במגרש בשיעור שלא יעלה על 20% עפ"י סעיף 62א(א16)(א) לחוק.
3. תוספת השימושים והגדלת השטח במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתנאי יעדים ציבוריים בשיעור שלא יעלה על 15% בגין תוספת שפ"פ עפ"י סעיף 62א(א1)(12) לחוק.
4. הגדלת מספר יח"ד מ-26 ל-45 עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.
5. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א4) לחוק.
6. תוספת שטח שירות תת קרקעי עפ"י סעיף 62א(א1)(8) לחוק.
7. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מ' עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.
8. שינוי לבינוי ע"י ביטול נסיגה בדירות הגג, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.
9. תוספת שימוש חזית מסחרית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.
10. שינוי קו בניין וקביעת קו בניין עבור חזית מסחרית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.
11. הרחבת דרך בתוואי המאושר עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A
שטח פרטי פתוח	1B
דרך מאושרת	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	1B
זיקת הנאה	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מגורים ד'	1A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	דרך מאושרת	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B
קו בנין עילי	מגורים ד'	1A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1B

#### 3.2 טבלת שטחים

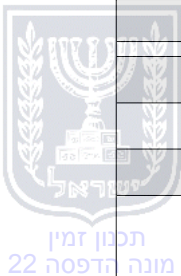
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	473	22.07
מגורים מיוחד	1,670	77.93
סה"כ	2,143	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	477.15	22.27
מגורים ד'	1,305.56	60.92
שטח פרטי פתוח	360.23	16.81
סה"כ	2,142.94	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים, מסחר בקומת קרקע בלבד (חזית מסחרית)</p> <p>2. במרתף יותרו השימושים הבאים : חניות, מערכות טכניות ומתקני שירות, הכוללים : חדרי משאבות וגנטורים, מחסנים פרטיים ו/או משותפים, חדר שנאים (טרנספורמציה).</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכנית זו בהתאם הנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששוננו בתכנית הזה.</p> <p>2. בקומת הקרקע הגבוהה חלקית ייבנה לובי כניסה בגובה בין 5.5 מ' - 6.5 מ' נטו. גודל מינימאלי של הלובי כניסה יהיה 80 מ"ר.</p> <p>3. לא יותרו דירות גן</p> <p>4. תמהיל דירות :</p> <p>א. 9 דירות קטנות בשטח לא יפחת מ-88 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>ב. 36 דירות בשטח ממוצע של כ-127 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>5. תתקיים הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם, לרבות מעליות, חדרי מדרגות, פינוי אשפה וחניות. כניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות למסחר.</p> <p>6. כל המתקנים הטכניים, לרבות מסתורי כביסה, יוסתרו וישולבו בעיצוב הבניין בחזית אחורית/ציידית בלבד באופן מוצנע מחזית הכניסה לבניין.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קידמי (לכוון שד' בן צבי) עילי עד 2 מטר.</p> <p>8. בתא שטח של שפ"פ יהיה לפחות 30% עם נטיעת עצים.</p> <p>9. לאורך חזית קדמית בתחום זיקת הנאה יישמר בית גידול לעצים בגודל, רוחב ועומק 1.5 מ', יישתל עץ כל 5 מ"א.</p> <p>10. יינטעו עץ בוגר 1 לכל 50 מ"ר פנויים במגרש.</p> <p>11. יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים בתחום התכנית.</p> <p>12. הגישה משד' בן צבי הינה זמנית עד לעת חיבור החלקה למתחם מכיוון מזרח. בכל מקרה, תשמר זיקת ההנאה מכיוון מזרח לטובת חלקה 126 לכלי רכב והולכי רגל.</p>
<b>ב</b>	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. חדר שנאים (טרנספורמציה) יותר אך ורק בתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר בניית מרתף מתחת לשפ"פ.</p>
<b>ג</b>	<p><b>גגות</b></p> <p>1. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים. כל המתקנים טכניים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיר, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור.</p>
<b>ד</b>	<b>זיקת הנאה</b>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. בתא שטח 1A, השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש למעבר משותף לכלי רכב עם חלקה 126.</p> <p>2. תותר בניית מרתף מתחת לזיקת הנאה.</p> <p>3. בתא שטח 1B תינתן זיקת הנאה להולכי רגל בשפ"פ (כמסומן בתשריט) ששטחו לא יפחת מ-360 מ"ר לטובת הציבור.</p> <p>4. זיקת הנאה לאורך החזית הקדמית תהיה ברוחב של 3 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>5. זיקת הנאה בכל תחום התכנית תהיה לטובת הולכי רגל ו/או שביל אופניים ו/או כלי רכב.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרידי רעש, ריח ומטרידים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור אגף איכות הסביבה.</p> <p>2. שילוט מסחרי לא יותר מעל גובה הקומה המסחרית. שילוט יותקן במיקום אחיד לכל הבניין ויהיה חלק אינטגרלי של חזית המסחרית.</p> <p>3. א. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ-5.0 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p> <p>ב. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה. מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.</p> <p>ג. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.</p> <p>4. תתקיים הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם, לרבות מעליות, חדרי מדרגות, פינוי אשפה וחניות. כניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות למסחר.</p> <p>5. בתי אוכל יש לחייב בבור מפריד שומנים. יש למקם את בור מפריד השומנים בשטח אשר יאפשר גישה לביובית לפינוי הבור.</p> <p>6. א. בשטח המסחר יותר לבנות גלריה ע"פ חוק, הגלריות לא יופנו לחזיתות הפונות לרחובות.          ב. חזיתות קומת המסחר תהיינה מזוגגות ושקופות. תכנון החזיתות יכלול הגדרת מיקום ייעודי לשילוט מואר ויהיה אחיד.</p>
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינון, פיתוח, שביל אופניים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטח מיועד לנטיעת עצים, צמחים, שבילים, מתקני משחק, ספסלים ותאורה.</p> <p>2. לא תותר כל בניה ולא תותר גדר או סגירה של השטח.</p> <p>3. לא תותר חניה מכל סוג.</p> <p>4. זיקת הנאה תתוכנן להולכי רגל ו/או שביל אופניים ו/או כלי רכב.</p> <p>5. פיתוח השפ"פ יעשה ע"ח היזם.</p>



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חנייה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אופניים ונטיעות.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	0	6	2	2	62	45	50	714.96	9366	2600	1942	4824	1310	1A	מגורים ד'
											30	160	1310	1A	מסחר ד'
			2	2	62	45	50	729.46	9556	2600	1972	4984	1310	<סך הכל>	מגורים ד'
													360	1B	שטח פרטי פתוח



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
441	5	1A	מגורים	מגורים ד'
441	3	1A	מסחר	מגורים ד'
		1B	<סך הכל>	מגורים ד'
				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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר ניווד שטח עיקרי לשירות עד 20%

ב. תותר בניית מרתפים בקווי בניין אפס לכל הכיוונים, בתכנית מקסימלית של 85% ובכפוף לעמידה בתנאי בניה משמרת מים, סעיף 6.3

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. 16 מגורים + קומת כניסה

ב. תותר קומה טכנית בנוסף למניין הקומות המפורט בטבלה

ג. מגורים יותרו עד גובה 56.7 מ'. מעל גובה זה תותר קומה טכנית בלבד.

(2) עבור מגורים ומסחר.

(3) לשפ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התיחסות לרכב דו גלגלי.</p> <p>2. בתכנון חניה תהיה הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות למסחר.</p> <p>3. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.</p> <p>4. כניסה ויציאה מחניון דרך זיקת הנאה, ברוחב 6 מ', המשותפת עם חלקה 126.</p> <p>5. מיקום סופי לרחבת כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>6. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים ושטחם.</p> <p>7. לא תותר חניה מתחת לשפ"פ.</p> <p>8. כל החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.</p>
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>	<p>הבניה תהיה עפ"י תקן ישראלי לבנייה ירוקה 5281 על תיקוניו בדירוג אנרגטי B לפחות</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק מים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה ע"י מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.</p>
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים, עלויות וביצוע חוו"ד/אישור של פקיד היערות כגון כריתה ו/או העתקת עצים, יהיו ע"ח היזם התכנית.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה ותכנון פיר ארובות למסחר עפ"י התקנים. חיזוי ומדידות קרינה ואקוסטיקה לאישור אגף איכ"ס.</p> <p>ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.</p> <p>ג. תנאי לקליטת בקשה להיתר הינו תאום מול מחלקת ע"י עיר לעניין הגג הירוק מעל המסחר.</p> <p>ד. אצירת אשפה תקבע בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות. תנאי לקליטת בקשה להיתר - תאום מוקדם מול אגף תברואה כתנאי לקליטת בקשה.</p> <p>ה. סימון זיקת הנאה בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 ד'.</p> <p>ו. אישור פקיד היערות.</p> <p>ז. בבקשה להיתר בנייה יש להציג צמחייה ועצים ע"מ למתן רוחות</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<p>1. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של אופנוע.</p> <p>2. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש.</p> <p>3. סיום פיתוח וביצוע השפ"פ ואישור מח' תשתיות.</p> <p>4. תנאי לאיכלוס אישור הפירים ע"י מח' פיקוח.</p> <p>5. רישום זיקת הנאה בתחום התכנית כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'</p>



<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<p>א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכוי"היו תת-קרקעיות בתחום התכנית.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים , רשת מים , תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכוי"ב.</p> <p>ג. תתבצע קריאת מוני מים ממוחשבת.</p>	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.8</b>
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט , חפירה בהיקף של למעלה מ-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 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו .</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.9</b>
<p>1. סגירת מרפסת, ביטול המסחר (לרבות פירי ארובות) לאורך רחוב בן צבי יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. תוספת קומות, תוספת יח"ד, המרת שטחי מסחר ושטחי מרפסות לשימוש אחר יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית..</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.11</b>
<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	

<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.12</b>
<p>תכנית נת/542/א הכוללת לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום, יחולו על היזם/יוזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה בכלל התכנית.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/ 542 / א / 4**

הערות	קווי בנין (מטרים)				שטחי בניה (במ"ר)			מספר קומות	סה"כ יח"ד	גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	אחורי	צדי דרומי	צידי צפוני	קדמי	שירות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע	עיקרי (במ"ר)					
1. שטח יח"ד ממוצעת יהיה 130 מ"ר עקרי+ממ"ד 2. דירות הגג בנסיגה של 2.0 מ' מחזית הבניין. 3. תותר בניית מרפסות מקורות זו ע"ג זו בשטח עקרי המיועד לכך בלבד.	0.0	0.0	0.0	0.0	1,600	---	---	מרתף	26	1,670	125	מגורים מיוחד
	5.0		5.0	5.0	---	1,170	3,380 מגוי 390+ למרפסות	8 קומות ע"ע כפולה+ק.גג חלקית				