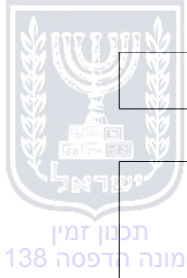


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0709873

נת/542/א/18 מתחם 1 צפון מערבי, נתניה



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתניה
	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2023

לאשר את התוכנית

06/12/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית נת/542/א ממוקמת במרכז העיר נתניה ומהווה עתודת קרקע משמעותית בפיתוח העיירה של העיר. תכנית נת/542/א אושרה בשנת 2003 אך לא מומשה. לאור הקשיים במימוש התכנית, יזמה עיריית נתניה תכנית שלד שתהווה מסגרת תכנונית לתוספת יחידות דיור, זכויות בניה וכן היקף ההפקעות לצורכי ציבור בתחום התכנית.

תכנית המתאר העירונית נת/2035 מגדירה את שטח תכנית נת/542/א כמע"ר החדש חלק מה"ציר הירוק" של נתניה המחבר את העיר ממזרח למערב. לשכונה רחוב ראשי מסחרי, ציר ראשי של שטחי ציבור וכן פארק מרכזי.

למע"ר נערך מסמך מדיניות השומר על מערכת הדרכים הראשית והחיבורים העירוניים המרכזיים ומאפשר תוספת במספר יחידות הדיור המאושר תוך הבטחה של היקפי השירותים הציבוריים הנדרשים בהתאמה. התכנית מציעה צמצום של דרכים משולבות לטובת מתן מענה לשטחי ציבור.

התכנית המוצעת מוגשת בהתאם למסמך המדיניות. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בשטח של כ- 64 דונם. התכנית מציעה הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 738 יחידות דיור (מתוכן 20% יחידות דיור קטנות), הגדלת היקפי השטחים הציבוריים (שטח בניני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים) להיקף של כ- 23 דונם. שטחי הציבור הפתוחים המוצעים מחזקים את הקשרים השכונתיים והעירוניים תוך יצירת מרחב בעל אפיונים מגוונים.

התכנית מציעה צמצום של מערכת דרכים המאושרת תוך שמירה על חיבור למערכת הדרכים הקיימת, צמצום מספר הכניסות לחניונים תת קרקעיים ע"י יצירת מבנני בינוי בעלי חניונים משותפים וכן הגדלת סך השטחים למסחר ותעסוקה.



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 138



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 138



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 138

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/542/א/18 מתחם 1 צפון מערבי, נתניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0709873

1.2 שטח התכנית 63.572 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186112
קואורדינאטה Y	691050

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - רח' אוסקר שינדלר (בתכנון), מדרום - רח' שמעון ויזנטל ורחוב מאיר יערי, ממערב - שד' בן-גוריון, מצפון - רח' היהלומן אברהמס

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8253	מוסדר	חלק		253
8254	מוסדר	חלק	133, 139	147
9137	מוסדר	חלק	10-16, 27-30, 61-89, 100-101, 122, 130, 139-145, 159-163, 170	129, 131-132, 137, 182
9140	מוסדר	חלק		136, 140

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

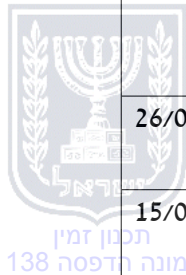
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/400/7	2844			26/08/1982
נת/ 400 / 7 / 93	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 93. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 93 תחולנה על תכנית זו.	4436	4534		15/08/1996
נת/ 542 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/542/א	5154	1364		03/02/2003
נת/ 556 / א / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 556 / א / 1	6835	6718		14/07/2014
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018
408-0360719	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408-0360719	8649	3289		21/01/2020
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שלביות תחבורתית	11: 06 13/02/2023	ליאת איינהורן פנחס	13/02/2023	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	גיליון מס' 1 תכניות	12: 26 11/11/2021	ליאת איינהורן פנחס	07/11/2021		1: 500	רקע	בינוי
לא	גיליון מס' 2 חתכים וחזיתות	12: 25 11/11/2021	ליאת איינהורן פנחס	07/11/2021	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		11: 51 23/08/2020	מוטי אליהו	20/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן		18: 39 20/08/2020	ליאת איינהורן פנחס	05/08/2020	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 33 16/10/2023	דני פוכס	16/10/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		14: 50 13/07/2021	גיל הר-גיל	12/07/2021		1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי + נספח א' דו"ח מיקרואקלים + נספח ב' תכנון ופיתוח סביבת מגורים מקיימת	15: 25 09/08/2021	רן קליק	09/08/2021	129		רקע	דוח סביבה
לא		16: 54 26/12/2021	רן קליק	26/12/2021	56	1: 1	רקע	סקר איכות קרקעות
לא	מלל ניקוז וניהול מי-נגר עילי	14: 48 05/01/2023	טל אספריל	07/11/2021	37	1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניקוז וניהול מי-נגר עילי	14: 39 05/01/2023	טל אספריל	17/11/2021	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח תשתיות מלל ניקוז	17: 01 02/11/2021	יוגב נעמן	21/06/2021	9		רקע	ניקוז
לא	נספח תשתיות מלל מים וביוב	18: 50 05/01/2023	יוגב נעמן	21/07/2021	6		רקע	תשתיות
לא	1/2 תשריט מערכת מים תכנית כללית	12: 34 11/11/2021	נעמן יוגב	29/07/2020	1	1: 1250	רקע	מים
לא	2/2 תשריט מערכת ביוב תכנית כללית	12: 35 11/11/2021	נעמן יוגב	29/07/2020	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא		08: 54 31/05/2021	אמיר טיקטין	24/05/2021	1	1: 500	רקע	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	1/3 - עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	16: 40 21/03/2023	איציק רפאל	21/03/2023	37	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	2/3	16: 42 21/03/2023	איציק רפאל	21/03/2023	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	3/3 - נספח ב' נספח שעבודים	16: 45 21/03/2023	איציק רפאל	21/03/2023	4	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת ותמונות סקר עצים בוגרים	16: 04 20/08/2020	נמרוד שיינר	02/08/2020	40		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	16: 57 26/12/2021	נמרוד שיינר	02/08/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

**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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
	פרטי	(1)		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה			03-6301550	03-6301548	maya_t@sh ikunbinui.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: איירפורט סיטי, קרית בן גוריון 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה			03-6301550	03-6301548	maya_t@shikunbinu i.com

(1) כתובת: איירפורט סיטי, קרית בן גוריון 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail .com
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		sigalit@dgsh. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין - הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407		gil@landscape.org.il
	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יוגב נעמן	26354969	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603631		naaman-y@bj-is.com
	שמאי	איציק רפאל	1188	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		itsik@ktap.co.il
אדר' נוף	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה - ייעוץ אגרונומי עבור עצים בוגרים	עין ורד	הדרים	1			office@adam-trees.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2 א	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוטי אליהו	1535	מדבא מדידות והנדסב בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם הכולל מגורים ל 738 יחידות דיור, מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ב', מגורים ג', מגורים ג'1, מסחרי (מע"ר), מסחרי רגיל, דרך חדשה, דרך משולבת, בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך להולכי רגל למגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
3. קביעת מספר היחידות בתחום התכנית על סך 738 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה מירביים לשימושי מגורים ד' ומגורים, מסחר ותעסוקה.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות עבור זיקות הנאה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	7, 6
שטח ציבורי פתוח	9, 8, 18 - 16, 10
דרך מאושרת	14 - 11
דרך מוצעת	15
מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	12
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	13, 12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	6
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	6
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	9, 18
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	12, 11
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	7, 6
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	5
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	8, 10
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	11
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	12, 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	8, 10
חזית מסחרית	מגורים ד'	3 - 1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
להריסה	דרך מאושרת	14, 12
להריסה	מגורים ד'	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	16
מבנה להריסה	מגורים ד'	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	14 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	7, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	9, 8, 18 - 16, 10

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	3,051	4.80
דרך חדשה	14,852	23.36
דרך להולכי רגל	439	0.69
דרך משולבת	2,987	4.70
דרך קיימת	8,800	13.84
מגורים ב	5,062	7.96
מגורים ג	15,879	24.98
מגורים ג'1	3,838	6.04
מסחרי (מע"ר)	3,296	5.19
מסחרי רגיל	1,300	2.05
שטח ציבורי פתוח	4,068	6.40
<b>סה"כ</b>	<b>63,572</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,775.09	32.68
דרך מוצעת	11.44	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	12,857.31	20.23
מגורים ד'	15,386.76	24.21
מגורים מסחר ותעסוקה	4,862.97	7.65
שטח ציבורי פתוח	9,671.93	15.22
<b>סה"כ</b>	<b>63,565.51</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה.</p> <p>3. שטחי מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בשטח זה תותר הקמת חזית מסחרית (קומת מסד) בקומת הקרקע כשמעליה מבני מגורים מרקמים בנסיגה (ברחוב אברהמס עד סה"כ 8 קומות ובשדרות בן גוריון עד סה"כ 4 קומות) ומגדלים בנסיגה.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.</p> <p>3. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו.</p> <p>4. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית.</p> <p>5. שטחי המסחר יבנו בנסיגה של 3 מ' לאורך החזיתות הפונות לרחובות שד' בן גוריון והיהלומן אברהמס.</p> <p>6. בחזיתות מסחריות לאורך רחובות בן-גוריון והיהלומן אברהמס ישולב מעבר מקורה (ללא עמודים) בקו בנין 0 שימש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע.</p> <p>7. לאורך רחוב אברמס תחוייב חזית מסחרית של לפחות 70% מאורך סה"כ החזית.</p> <p>8. המרחק בין מגדלים לא יפחת מ 20 מ' (לא כולל קומת מסד).</p> <p>9. המרחק בין בינוי מרקמי לא יפחת מ 8 מ' (לא כולל קומת מסד).</p> <p>10. תותר הבלטת גזוזטראות מקוי הבניין למגורים, של עד 2.4 מ' ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים.</p> <p>11. יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה מעל גג עליון בתיאום עם האגף לאכה"ס בעיריה. גודל הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p> <p>12. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם.</p> <p>13. בתאי שטח אלו יחוייבו אחוזי גינון בהיקף שלא יקטן מ- 15%. שטחים אלו יהיו נקיים ממעברים ושטחי תימרון.</p> <p>14. תותר בניית גישה מקורה לחניונים (בתת הקרקע), כחלק אינטגרלי מהבינוי במישור החזית עד גבול תא השטח.</p> <p>15. מחסנים משותפים ודירותיים בקומת הקרקע ובתת הקרקע.</p> <p>16. חדרי אשפה ו/או מערכת לפינוי אשפה פנאומטית בקומת הקרקע ובתת הקרקע.</p> <p>17. חניה עילית עבור רכב תפעולי וחניות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>18. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן ובהתאם להנחיות סביבתיות.</p> <p>19. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים לרבות חדר טרפו, מחסנים משותפים ו/או דירותיים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>20. תותר חצר משק עילית מקורה בתנאי שתהיה מוצעת מחזיתות הפונות לרחובות היהלומן אברהמס ושדרות בן גוריון.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

<p><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים. 2. מסחר ותעסוקה ושימושים נלווים למסחר ותעסוקה. 3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בשטח זה יותרו מבנים בעלי שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה בארבע קומות מסד ומעליו בניי מגורים בנסיגה. 2. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו. 3. גובה קומות המסד הנוספות מעל קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו לקומה. קומות אלו יבנו בקו בניין 0 לרחוב. 4. קומות המסד הנוספות מעל קומת הקרקע יבנו בקו בניין 0 לרחוב. 5. המרחק בין מגדלים לא יפחת מ 20 מ' (לא כולל קומת מסד). 6. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית. 7. תותר הבלטת גוזזטראות מקוי הבניין למגורים, של עד 2.4 מ' ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים. 8. החזית המסחרית לאורך רחובות אברהם ואוסקר שינדלר תבנה ברציפות ובנסיגה של 3 מ'. 9. לאורך החזית המסחרית תותר הבלטת קירוי (ללא עמודים) בעומק של עד 3 מ' מגבול תא השטח לתחום זכות הדרך של רחוב שינדלר. 10. בחזית מסחרית לאורך רחוב אוסקר שינדלר ישולב מעבר מקורה (ללא עמודים) בקו בנין 0 שתשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע. 11. תתוכנן הפרדה בין המגורים למסחר/תעסוקה עבור שטחי השירות המשמשים אותם. 12. יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה מעל גג עליון בתיאום עם האגף לאכה"ס בעיריה. גודל הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. 13. תותר בניית גישה מקורה לחניונים (בתת הקרקע), כחלק אינטגרלי מהבינוי במישור החזית. 14. חדרי אשפה ו/או מערכת לפינוי אשפה פנאומטית בקומת הקרקע ובתת הקרקע. 15. תותר חצר משק עילית מקורה בתנאי שתהיה מוצנעת מחזיתות הפונות לרחוב אוסקר שינדלר. 16. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן ובהתאם להנחיות סביבתיות. 17. חניה עילית עבור רכב תפעולי וחניות לאנשים עם מוגבלויות. 18. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים לרבות חדר טרפו, מחסנים משותפים ו/או דירתיים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>חינוך, תרבות, דת, רווחה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח מספר 6 ישמר מעבר הקושר את שדרות בן גוריון עם לב המתחם לרווחת הציבור</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>מעבר לשעות הפעילות של בית הספר בהתאם למצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. בתכנון הסדרי תנועה יש להבטיח עמידה בהנחיות משרד התחבורה לעניין בטיחות ואו כל הנחיה של משרד התחבורה שתהיה תקפה לעת הוצאת היתר בניה.</p>



<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעברים ציבוריים, ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, בריכות נוי, שבילי אופניים, ריהוט רחוב.</p> <p>2. בתא שטח מספר 8 תותר הקמת מחסן כלים לטובת פעילות גינון קהילתי וכן שירותים ציבוריים לא יותר מסחר.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	עקרונות הפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי. התשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	עקרונות הפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי. התשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.





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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	(3)	(2)	(2)	(2)	5	30 (1)	300	75	82737	35644			16953	30140	7504	1	<סך הכל>	ד' מגורים
													) 16953 (5)	) 29640 (4)				
2	(7)	(2)	(2)	(2)	5	(6)	136	75	40421	18739			7694	13988	3945	2	<סך הכל>	ד' מגורים
													) 7694 (9)	) 13488 (8)				
2	(7)	(2)	(2)	(2)	5	(6)	136	75	40398	18710			7700	13988	3939	3	<סך הכל>	ד' מגורים
													) 7700 (9)	) 13488 (8)				
1	(12)	(11)	(2)	(2)	5	25 (10)	83	85	29543	11709			6470	11364	2465	4	<סך הכל>	ד' מגורים
													) 5120 (14)	) 8214 (13)		4	מגורים ד'	ד' מגורים מסחר ותעסוקה
													270	630				
													1080	2520		4	תעסוקה	ד' מגורים מסחר ותעסוקה
1	(12)	(11)	(2)	(2)	5	25 (10)	83	85	29141	11391			6386	11364	2398	5	<סך הכל>	ד' מגורים מסחר ותעסוקה
													) 5036 (5)	) 8214 (13)				
													270	630		5	מסחר	ד' מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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			
												1080	2520	5	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	8		60	66081	25254	7155	8418	25254	6	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	5		60	30422	13323	3775	2221	11103	7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(15)	(15)	(15)	(15)		1		3	199				199	8	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	<סך הכל>	1	3600
מגורים ד'	מגורים ד'	1	
מגורים ד'	מסחר	1	
מגורים ד'	<סך הכל>	2	1632
מגורים ד'	מגורים ד'	2	
מגורים ד'	מסחר	2	
מגורים ד'	<סך הכל>	3	1632
מגורים ד'	מגורים ד'	3	
מגורים ד'	מסחר	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	4	996
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	5	996
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	7	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	8	

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

### הוראות טבלה 5:

א. 20% מסך הדירות יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר (פלדלת).

ב. גודל יחיד ממוצעת יהיה 110 מ"ר (פלדלת).

ג. במקרה של הקמת ממ"ק במקום ממ"ד ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור.

ד. יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5%.

ה. בשטחים המיועדים למסחר/תעסוקה יותר ניווד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה.

ו. יותר המרה של שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף שלא יעלה על 15%.

ז. יותר ניווד של השטחים המיועדים לרווחת הדיירים לתת הקרקע.

ח.תותר תוספת קומת חניה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) סה"כ 3 מבנים: מבנה בעל 26 קומות מגורים + גג טכני מעל 4 קומות מסד שהם קומת מסחר גבוהה ו- 3 קומות מגורים (סה"כ 20 קומות).
- (2) עפ"י תשריט.
- (3) קומת מסד 0, חזית מסחרית 3מ', מגורים 5מ'.
- (4) שטח זה כולל 240 מ"ר (עבור 2 מבנים) שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (5) יותר ניוד שטחי שירות לטובת שטחי שירות של המעבר המקורה בקומת הקרקע בלבד.
- (6) מגדל עד 25 קומות: ק.מסחר/לובי גבוהה + 23 ק.מגורים + ק.מגורים חלקית עליונה + גג טכני. בנין מרקמי עד 8 קומות: ק.מסחר/לובי גבוהה + 7 ק.מגורים + גג טכני.
- (7) לרחוב אברהם מס: קומת מסד 0, חזית מסחרית 3מ', מגורים 5מ'. לרחובות המשניים: קומת מסד 0, מגורים 5מ'.
- (8) שטח זה כולל 160 מ"ר (עבור 2 מבנים) שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (9) יותר ניוד שטחי שירות לטובת שטחי שירות של המעבר המקורה בקומת הקרקע בלבד..
- (10) ק.מסחר/לובי גבוהה + 3 ק.תעסוקה + 21 ק.מגורים + גג טכני..
- (11) קומת מסד תעסוקה 0, מגורים 5מ'.
- (12) קומת מסד תעסוקה 0, חזית מסחרית 3מ', מגורים 5מ'.
- (13) שטח זה כולל 80 מ"ר (עבור מבנה אחד) שטחים משותפים רווחת הדיירים.
- (14) יותר ניוד שטחי שירות לטובת שטחי שירות של המעבר המקורה בקומת הקרקע בלבד.
- (15) מרחק מינימלי מאזור מגורים יהיה 10 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקליטת בקשה:

1. אישור תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לתכנית זו בוועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי (עבור כל המתחם בשלמותו), בקני"מ 500:1 שינתן בה דגש על פיתוח קומת הקרקע לרבות פרישת שימושי מסחר, מיקום זיקות הנאה, מפלסים, קירווי המסחר, מיקום שילוט, חזיתות ונסיגות של המגורים כמו כן תכלול הוראות מפורטות בדבר: פתחים, סוג חומרי גמר, פיתוח שטח (כולל נספח שיקום ככל שנדרש), אמצעים למיתון רוחות ומענה לנוחות אקלימית, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, טיפול בעצים, קביעת שלביות ביצוע לכל עבודות התשתית כולל העתקת תשתית ככל שנדרש.
2. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא דיגום קרקעות מזהמות בתחום התכנית.
3. יש לבצע תיאום וקבלת הנחיות של אגף איכות הסביבה בעירייה בנושא בנייה ירוקה ולעריכת בחינה אקוסטית.
4. בתאי שטח 3,7,8 אישור חברת חשמל לטובת העתקת קו חשמל.
5. לעת הבקשה להיתר הבנייה יוצג סקר קרינה אשר מטרתו לבחון את רמות השדה המגנטי מרשת החשמל וממקורות אלקטרומגנטיים שונים על מנת לאמוד את החשיפה של אנשים לשדות מגנטיים צפויים בקרבת מקורות חשמל.
6. אישור רשות העתיקות בתאי שטח 1,6,10.
7. רישום הערת אזהרה לעניין זיקות הנאה.
8. יכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש הכולל תיאור טכני של אמצעי ההחדרה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות.

**6.2**

**הוראות פיתוח**





1. התכנית תבטיח שמירת רצף המרחב הציבורי תוך שמירת והבטחת מערך שבילי אופנים.
2. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי: יש להבטיח בתי גידול בעומק שלא יקטן מ-1.5 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים.
3. בחזית תא שטח לכיוון שצ"פ ינתן פתרון נופי המייתר ככל הניתן בניית גדרות ו/או קירות תמך.
4. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב. עצים אלו יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס. 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו במערכת השקיה קבועה. יבוצעו בתי גידול בנפחים שיבטיחו את שגשוג העצים לאורך זמן.
5. החניות לאורך הרחובות יהיו מגוננות וישתלו בהם עצים, ככל הניתן, לפחות עץ צל אחד על כל 4 מקומות חנייה.
6. ניתן לגנן ולנטוע עצים בשטחים לא מבונים עד למועד קבלת היתר ו/או ביצוע עבודות פיתוח לתכנית וביצוען בפועל.

**6.3**

**גגות**

1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות ויטופלו כחזית חמישית.
2. בהיקף הגגות של קומת המסד יוקצה שטח לצמחיה בהיקף של כ-30% משטח הגג.
3. שטחי גגות מסד שאינם מוצמדים ליחידות דיור במסגרת השימושים המאושרים ישמשו

<p><b>גגות</b></p> <p>לרווחת הדיירים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לציבור וישמש:  א. כמעבר מקורה רציף בחזית קומת הקרקע לאורך רחובות שינדלר, אברהמס ושדרות בן גוריון שיפותח כיחידה תכנונית אחת בעומק של 3 מ'.  ב. בחלקו יוקצה שביל מגוון כחלק מפיתוח נופי הקושר את שדרות בן גוריון עם לב המתחם ושביל מגוון הקושר את רחוב שינדלר ללב המתחם.  ג. בתא שטח מספר 1 - תינתן גמישות במיקום זיקת ההנאה, עד 10 מ' לכל כיוון.  ד. מיקומן הסופי של הזיקות יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ובתנאי שישמרו לאורך החזיתות המסחריות ובפיתוח הנופי של תאי שטח 1,4,5.  2. השטחים המסומנים בתשריט (בתא שטח 5) כשטחים בעלי זיקת הנאה למעבר ברכב מיועדים:  א. גישה בתת הקרקע של כלל בעלי הזכויות (תאי שטח 4+5) לחניון.  ב. גישה עילית (בצמוד לתא שטח מספר 8) לרכבי שירות והצלה.  ג. מיקום ורוחב הזיקה ייקבע במסגרת הליך קבלת היתר בניה ובתנאי שהגישה לתא שטח 4 תובטח ושתשמר רוח התכנון.  3. הזיקה תירשם בלשכת רשם המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>1. פתרון הפריקה והטעינה יעשה גם ברחוב שינדלר, שדרות בן גוריון ורחוב אברהמס.  2. לא תותר גישה ישירה מהרחובות הראשיים שדרות בן גוריון והיהלומן אברהמס, למעט לרכבי חירום. הגישה למבננים תתוכנן דרך כבישים פנימיים והדרכים המסתעפות מהם.  3. עבור כל השימושים החניה תהיה תת קרקעית בכללותה (למעט חניה תפעולית וחניה לאנשים עם מוגבלויות שיותרו גם בתת הקרקע).  4. מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0, בתנאי עמידה בדרישות סעיף ניהול מי נגר.  5. תשמר הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות למסחר ותעסוקה.  6. במקרה של ביצוע בשלבים, בתחום תא שטח ו/או בין תאי שטח גובלים כאמור:  א. תובטח אפשרות גישת רכב אל החניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.  ב. יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים, לרבות רכבים תפעוליים, באישור הועדה המקומית.  7. מעלית המגיעה לקומת חניית אופניים תהיה במימדים המאפשרים הובלת אופניים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>בתא שטח 3, 7, 8 קו חשמל מתח נמוך מהווה מגבלת בנייה של 6 מ' מכל צד לכן תותר העתקתו ו/או הטמנתו בתיאום עם חברת חשמל. עם הטמנת הקו יבוטלו מגבלות הבניה העיליות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. רעש:  א. תדרש בדיקה אקוסטית למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים בבנייני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש.  ב. לא תותר הקמת עסקים המהווים מטרד לשימושי המגורים.  ג. תדרש בדיקה אקוסטית של השפעות מכבישים עירוניים והנחיות למניעת מטרדי רעש ממבני ציבור.</p>	<p><b>6.7</b></p>

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 138</p>	<p>2. תאורה: א. תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור. ב. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים, תכוון לזווית חדה ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>3. מיתון רוחות: יוצג לשלב ההיתר פתרון הכולל משברי רוח ואמצעי מיתון רוחות בנקודות בהן נמצאו חריגות בשטחי הפיתוח, כפי שאובחנו במודל הרוחות שבוצע בשלב התב"ע.</p> <p>4. פסולת: תתאפשר הקמת מערכת פנאומטית ובלבד שיאושר בתכנית אחרת פתרון קצה, בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p>	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 138</p>	<p>1. בשטח התכנית יותרו שטחים מחלחלים ללא תכסית תת קרקעית, כאשר בשטחי תאי שטח 1-5 יותרו לפחות 5% שטחי חלחול, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, שהשייתו ו/או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר מתקני השהיה ו/או החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים.</p> <p>2. בתחום שטחי השצ"פ יותרו אזורי איגום והשהייה.</p> <p>3. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים.</p> <p>4. בגג מבנה הציבור בשטח התכנית תתוכנן מערכת גג ירוק על לפחות 30% משטח הגג, אשר תאפשר השהיית הנגר הנוצר על גבי גגות המבנה ותאפשר הורדת העומס על מערכת הניקוז הקוית.</p> <p>5. אמצעי שימור נגר ינקטו בשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים</p>	
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 138</p>	<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה.</p> <p>2. גובה המבנים המוצע בתכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 138</p>	<p>פינוי ערימות פסולת הבניין בתוכנית יבוצע כתנאי לתחילת עבודות לאחר בדיקה כי אינם מכילות קרקע מזוהמת.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.11</b>
	<p>בתא שטח מס' 2 יש לשמור על מרחק של 6' מ' מקצה גזע עצים מספר 31-32 המיועדים לשימור ועד לגבול מרתפי הבניה.</p>	

<b>6.12 רישום שטחים ציבוריים</b>
השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מעל 5,000 יח"ד ומעל 230,000 מ"ר לתעסוקה.	אישור תכנית מפורטת לגשר יהודה פרח (הכל בהתאם לנספח טבלת שלביות).

### 7.2 מימוש התכנית

1. המגורים והתעסוקה יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.
2. זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 138



**טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ נת/542/א**

ייעוד	מס' מגרש	מס' גוש	מס' חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' יח"ד	מס' קומות מעל כניסה קובעת	קני בנין (מ')	
					מעל הכניסה הקובעת				צד	קדמי(2)
					שירותי (1)	מסתת לכניסה הקובעת				
מגורים ב'	217	9137	10	862	775	6	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	218	9137	11	606	511	4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	219	9137	12	1,395	1243	9	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	220	9137	13	529	464	4	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	221	9137	14	449	394	3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	222	9137	15	445	400	3	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ב'	223	9137	16	776	699	5	3	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	321	9137	27	583	687	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	322	9137	28	613	723	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	323	9137	29	651	776	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	324	9137	30	640	763	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	355	9137	61	453	542	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	356	9137	62	322	385	3	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	357	9137	63	402	492	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	358	9137	64	404	494	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	359	9137	65	1,152	1,381	10	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	360	9137	66	724	839	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	361	9137	67	380	457	3	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'	362	9137	68	707	848	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	363	9137	69	662	738	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	364	9137	70	492	590	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	365	9137	71	629	735	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	366	9137	72	630	704	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	367	9137	73	645	770	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	368	9137	74	719	841	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	369	9137	75	757	877	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	370	9137	76	425	508	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	371	9137	77	432	515	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'(3)	1015	8254	133	13						
מגורים ג'	372	9137	78	483	580	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	373	9137	79	527	633	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	374	9137	80	581	674	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'	375	9137	81	424	495	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'(4)	559	9137	82	1,429	2,166	991	18	6 קומות מעל קומת לובי גבוהה	לפי תשריט	לפי תשריט
מגורים ג'1	560	9137	83	768	913	8	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'1	561	9137	84	591	709	6	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'1	562	9137	85	399	477	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'1	563	9137	86	422	508	4	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	3.5	5
מגורים ג'1	564	9137	87	810	910	8	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5
מגורים ג'1	565	9137	88	492	574	5	4	קומות + דירת גג חד מפלסית	4	5

5	4		4 קומות + דירת גג חד מפלסית	4				427	356	89	9137	566	מגורים ג'1
4	4(7)		6 קומות(6)	11				מגורים1,278	1,064	100	9137	601	מסחרי (מע"ר)5
								מסחר1,406					
4	4(7)		6 קומות(6)	22				מגורים2,682	2,232	101	9137	602	מסחרי (מע"ר)5
								מסחר2,956					
4	4		2 קומות	0				מסחר1,868	1,300	122	9137	633	מסחרי רגיל8
				249				38,407	29,375				סה"כ
0	0		5 קומות		3351	949	559	2793	1117	161	9137		בנייני ציבור9
0	0		5 קומות		2625	744	438	2188	875	160	9137		נא בנייני ציבור9
0	0		5 קומות		1230	349	205	1025	410	162	9137		נב בנייני ציבור9
0	0		5 קומות		1947	552	325	1623	649	163	9137		נג בנייני ציבור9
								46,035	32,426				סה"כ

הערות:

- (1) לפי מסמך הסבה נת/542/א חוץ ממגרשים 559, נ-נג/חלקות 163-161,82
- (2) לפי תשריט נת/542/א חוץ ממגרש 559/חלקה 82
- (3) לפי תכנית נת/556/א/1 זוהי חלקת השלמה לחלקה מס' 77 בגוש 9137 שבתכנית נת/542/א
- (4) לפי נת/מק/542/א/13
- (5) לפי הוראות נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, שירותי בריאות, שירותי תיירות, בידור, דיור מוגן, חניונים (6) מגורים ע"ג 2 קומות מסחר
- (7) לפי הוראות נת/542/א קו בנין בין 2 מגרשים אלה יכול להיות אפס
- (8) לפי הוראות נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מסחר, משרדים, בתי קפה, מסעדות, חניונים
- (9) לפי הוראות נת/542/א ייעוד זה כולל את השימושים הבאים: מבני ציבור שכונתיים לצרכי תרבות, חינוך, חברה, דת, בריאות ומתקנים עירוניים

