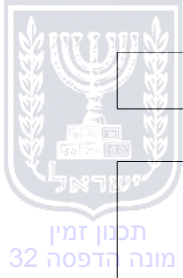


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0994574

נת/מק/545/א/23 - מתחם דרור- בריגה



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 המוצעת באה לשפר תכנון קיים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ותוספת זכויות, תוספת שב"צ לרווחת הדיירים והסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/545/א/23 - מתחם דרור- בריגה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

408-0994574

1.2 שטח התכנית

10.360 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) (1), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188079
קואורדינאטה Y	694501

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחוב אורגד ודרור שלמה

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
		דרור שלמה	נתניה

שכונה כוכב הצפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9133	מוסדר	חלק	37, 46-53, 97-101, 158	190, 203-204

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020
408-0778126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0778126. הוראות תכנית 408-0778126 תחולנה על תכנית זו.	9127	190		01/10/2020
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על כל תיקוניה	2844			26/08/1982
נת/ 545 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 545 / א / 1. הוראות תכנית נת/ 545 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5114	48		19/09/2002
נת/ 545 / א / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 545 / א / 7	6765	4135		04/03/2014
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018
408-0298224	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0298224. הוראות תכנית 408-0298224 תחולנה על תכנית זו.	8083	6409		17/01/2019
408-0341701	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0341701. הוראות תכנית 408-0341701 תחולנה על תכנית זו.	8527	1421		17/11/2019



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: 500	1		גבי טטרו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/08/2021	גבי טטרו	10: 00 09/08/2021	זכויות בניה מאושרות	כן
ביוב	רקע	1: 250		25/05/2022	רון גלמור	18: 55 31/05/2022	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	09/08/2021	גבי טטרו	14: 25 23/06/2022	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	רקע	1: 500		15/02/2022	ברני גוטניו	10: 49 03/03/2022	חלוקה אנליטיים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		21	03/03/2022	קרני גטריידה	16: 28 16/06/2022	טבלה איחוד וחלוקה בהסכמה	לא
ניקוז	רקע		28	08/04/2022	ירון גלר	19: 06 31/05/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		2	03/03/2022	נמרוד שיינר	19: 00 31/05/2022	טבלת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500	1	03/03/2022	נמרוד שיינר	19: 00 31/05/2022	מפת סקר עצים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		09/08/2021	שי שלזינגר	18: 27 23/06/2022	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250		09/08/2021	אריה פלנר	18: 28 23/06/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		09/08/2021	ברני גוטניו	11: 25 03/03/2022	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	שרגא פלד			נתניה	מרשל פייר קניג	19	054-3975155		shraga@pel eddiamonds .com
	פרטי	אביטל פאולינה קוזלובסקי			נתניה	מרשל פייר קניג	19	054-3975155		kavital@po st.tau.ac.il
	פרטי	(1)		ציון בריגה הורייזן בע"מ	נתניה		6	09-8893512		roye@briga .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מאיר אריאל 6, נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ציון בריגה הורייזן בע"מ	נתניה	(1)		09-8893512		roye@briga.co.il

(1) כתובת: מאיר אריאל 6, נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	טטרו שחר אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		gadi@gabitet ro.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גוטניו	570	גוטניו ושות' מודדים מוסמכים בעמ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	giladl@data map.com
שמאות מקרקעין	שמאי	קרני גטריידה	1264		רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-6473812	03-5091765	ram@sk- group.co.il
	יועץ	רון גלמור	124493	ת.מ.א הנדסה וייעוץ בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	03-7519037		office@galm or-tma.com
	יועץ	ירון גלר		ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
יועץ תנועה	יועץ	אריה פלנר		אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ תכנון דרכים, תנועה	נתניה	רגב אריה	5	09-8997260		fellner@netvi sion.net.il
	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה- ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	(1)		09-9779718		
פיתוח	יועץ	שי שלזינגר		שי שלזינגר - נופים בזרם	פרדס חנה- כרכור	עצמאות	6	058-4297835		shainonu@ya hoo.com

(1) כתובת: ת"ד 330 עין - ורד.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קביעת זכויות בניה למגורים ושבי"צ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הגדלת שטח בשיעור שאינו עולה על 500 מ"ר משטח המגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
3. תוספת שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
4. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
5. שינוי גובה והגדלת מס' קומות עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
6. קביעת קווי בנין למגורים עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
7. תוספת שטחי שרות תת קרקעים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק
8. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק
9. הגדלת שטחי מגרשים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(3) לחוק
10. קביעת זיקת הנאה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
מבנים ומוסדות ציבור	6, 4
שטח ציבורי פתוח	5, 1
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	100
בלוק ביטול	דרך מוצעת	103
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק ביטול	מגורים ד'	2
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה	דרך מאושרת	102, 101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	103
זיקת הנאה	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	5, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	902	8.71
מבנים ומוסדות ציבור	472	4.56
מגורים ד'	4,937	47.65
שטח ציבורי פתוח	4,049	39.08
סה"כ	10,360	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	903.43	8.71
דרך מוצעת	30.24	0.29
מבנים ומוסדות ציבור	1,966.23	18.95
מגורים ד'	3,968.88	38.26

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.79	3,504.89	שטח ציבורי פתוח
100	10,373.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



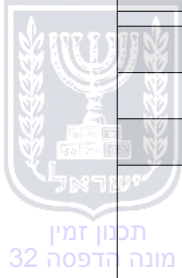
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. יותר עד 2 בניינים בשטחי המגורים.</p> <p>ב. המרחק בין המבנים לא יקטן מ-15 מ' כולל מרפסות.</p> <p>ג. חדר שנאים(טרפו) ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיוור, אלא במתקנים על הגג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחורי מסתור.</p> <p>ה. תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית בתחום המגרש. העצים יינטעו בחזיתות המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחובות. העץ יהיה בכיר (מס. 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות). בכל מקום בו יינטעו עצים, יישמר בית גידול לעצים לפחות 2 מ' על 5 מ' בעומק 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמדך ב-1.5 מ' לפחות. לא יותרו נטיעות במיכלים / ערוגות גבוהות.</p> <p>ישמרו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ-20% משטח המגרש נקיים ממעברים ומשטחי תמרון. מעל שימושים תת קרקעיים, לא יותרו נטיעות של עצים במיכלים ו/או ערוגות מוגבהות במימדים הקטנים מהאמור לעיל. יש להעדיף בתי גידול רציפים ללא הפרעות בינוי ככל הניתן.</p> <p>ו. 80% ממני העצים בתוכנית יהיו עצי צל מאריכי חיים.</p> <p>ז. איורור מרתפים/חניונים יוצנע ע"י צמחיה או אלמנט בינוי, יתאפשר לאורור חניונים כלפי הרחוב במקרה של הפרשי מפלסים.</p> <p>ח. לא תותר חניה עילית.</p> <p>2. מגורים:</p> <p>א. בקומת הכניסה יותרו השימושים הבאים: לובי, מחסנים פרטיים ו/או משותפים, שרותי פנאי(חדר כושר ו/או מועדון דיירים) לרווחת הדיירים, חדר אופניים, חדר עגלות, חדר אשפה.</p> <p>ב. שטח הלובי לא יפחת מ- 80 מ"ר ובגובה עד 5 מ'.</p> <p>ג. תמהיל דירות:</p> <p>48 יח"ד בשטח של- כ-118 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)</p> <p>48 יח"ד בשטח של- כ-130 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)</p> <p>6 יח"ד מיוחדות בשטח של כ- 148 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)</p> <p>סה"כ 102 יחידות בשטח ממוצע של 125 מ"ר כולל ממ"ד</p> <p>ד. יותר מחסנים קומתיים ובלבד שינותקו מיחידות הדיוור בקיר בטון.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. במרתף יותרו השימושים הבאים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): חניות, מערכות טכניות ומתקני שירות, הכוללים: חדר שנאים(טרנספורמציה), חדרי משאבות וגנרטורים, מחסנים פרטיים ו/או משותפים לשימוש כל הדיירים.</p>
ג	זיקת הנאה



4.1	מגורים ד'
	<p>1. זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ', לפי תשריט ונספח בינוי, במקביל לרחוב מאיר זורע</p> <p>2. לא תתאפשר חניה מתחת לזיקת הנאה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ע"פ נת/400/7 צ/408-0546879 ו-408-0341701 (נת/מק/545/א/15)
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יישמר מעבר פתוח ורציף ברוחב של כ-6 מ' מרח' שלמה דרוור לשצ"פ המזרחי (חלקה 190) עבור הולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>תותר גמישות במיקום זיקת המעבר לעת תכנון השב"צ.</p> <p>2. תותר גישה לכלי רכב לשב"צ תא שטח 4 מתחום שצ"פ תא שטח 5.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י נת/400/7/2013 ו-נת/545/א/1
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. כמפורט בחוק</p> <p>2. תא שטח 5 - ע"פ נת/545/א/1</p> <p>3. תותר גישה לכלי רכב מתא שטח 102 לשב"צ תא שטח 4 דרך תא שטח 5.</p> <p>4. אישור תכנון מפורט מול אגף גנים ונוף לרבות תוכנית צמחיה (עצים ושתילה), השקיה, מתקני משחקים וריהוט גן.</p> <p>5. על תוכנית הגן לעמוד בתקן נגישות ובטיחות.</p> <p>6. טרם התכנון המפורט יש לקבל הנחיות מאגף גנים ונוף.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כמפורט בחוק
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כמפורט בחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דרך מוצעת	4.5
-----------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח בנוסף	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				
2040		(3)	(3)	(3)	(3)	2	15 (2)	102	50	7031		5544	12000 (1)	3964	2	מגורים	מגורים ד'
		(5)	(5)	(5)	(5)	4	5		60	1204	401	236	1180 (4)	472	6	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		(5)	(5)	(5)	(5)	4	5		60	3805	1268	746	3730 (4)	1492	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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 בניית מרתפים בקווי בניין 0 לכל הכיוונים ובכפוף לעמידה בתנאי בניה משמרת מים, סעיף 6.3.
- ב. במרתפים לשב"צ לפי נת/7/400, צ, קווי בניין עד אפס ובתכנית מקסימלי של 85%.
- ג. זכויות בניה לתא שטח 1 ותא שטח 5 שצ"פים לפי נת/7/2013 400/0162438-408.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 70 מ"ר לכול בניין, עבור שירותי פנאי (חדר כושר/מועדון דיירים) לרווחת הדיירים..
- (2) קומת כניסה + 13 קומות מגורים + גג טכני.
- (3) לפי תשריט.
- (4) יותרו עד 100 מ"ר למסחר. למעט במוסדות חינוך על יסודיים בו יותר 50 מ"ר בלבד לפי נת/7/400 צ (408-0546879).
- (5) קו בניין 0 לשטחים ציבוריים, קו בניין צדדי למגורים 3 מ'. לפי נת/7/400 צ.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.</p> <p>2. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.</p> <p>3. חניות אופניים הדרושים למילוי התקן ימוקמו במחסן ייעודי ולא במחסנים פרטיים, חלק מחניות האופניים ניתן למקם בחוץ במתקנים מיוחדים לאופניים.</p> <p>4. לפחות 30% מסה"כ בחניון למגורים יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים</p> <p>5. מיקום סופי לרחבת כיבוי אש ייקבע לעת הגשת בקשה להיתר</p> <p>6. כל שימוש בשטח ציבורי יצריך אישור וועדת תנועה עירונית כתנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>7. גובה מרתפי חניה לא יפחת מ- 2.45 מ'</p> <p>8. תקן חניה לשב"צ בתא שטח 4 ייקבע לעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימוש המוצע.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>הבניין יהיה עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקונו כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי A או תקן שווה ערך, תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 1.7) (משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. עצים לשימור בתוואי התוכנית בעת הבקשה להיתר בנייה או שימוש בשטח, יוגש לאישור פקיד היערות מפרט לשימור המתייחס לצמרתו, גזעו ושורשיו לרבות הנחיות לשימור במהלך תהליכי הבניה. יוגדר אגרונום מלווה לפרויקט. יש לגדר את העץ באזכורית במרחק 2X2 מ' מהיקף העץ.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. עצים להעתקה בתוואי התוכנית בעת הבקשה להיתר או שימוש בשטח, יוגש לאישור פקיד היערות מפרט להעתקת העץ שנכתב ע"י אגרונום המומחה להעתקת עצים בוגרים לרבות הנחיות להבטחת קליטת העץ במיקומו החדש. מיקום העתקת העץ יאושר ע"י פקיד היערות. תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 2: 2252 לרבות חתך בינוי של בית הגידול החדש. דרישות סף לקבלן ביצוע ההעתקה יינתנו במהלך תהליך הרישוי.</p> <p>3. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p>

<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים</p>	
<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>תוספת יח"ד</p>	
<p>6.6 פיתוח תשתית</p>	<p>6.6</p>
<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית 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 3. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם</p>	
<p>6.7 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.7</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק - יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין</p>	
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תנאים להגשת בקשה להיתר: א. אישור תצ"ר בוועדה המקומית ב. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים ג. גג הבניין, יהיה כחלק אינטגרלי מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות על הגג, ישולבו בעיצוב הגג, באישור מחלקת תכנון ועיצוב העיר. 2. תנאי לבקרת תכן: א. אישור אגף לאיכות הסביבה לרבות בניה ירוקה. ב. אישור מחלקת תשתיות(ניקוז, תנועה וחניה). ג. תכנית הניקוז לאישור מב"ת. ד. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים ובניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב. ה. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה. ו. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח בקרה וכל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי. ז. מפלס 0.0 ייקבע בעת הוצאת היתר. ח. תוכנית פיתוח נופי מפורט לרבות חתכי בינוי של בתי הגידול לעצים לאישור פקיד יערות. 3. תנאי לקבלת היתר: אישור פיקוד יערות. 4. תנאי לאיכלוס: רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. 5. תנאים לתחילת עבודות:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.8 תנאים בהליך הרישוי	
	א. אישור פקיד יערות ב. רישיונות כריתה/העתקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.9 זיקת הנאה	
	1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ו/או אופניים ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט ובנספח בינוי. 2. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי היזם ובאחריותו.

6.10 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 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. 2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצם 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.11 הוצאות הכנת תוכנית	
	הוצאות עריכת התוכנית נת/מק/545/א/1 על כל נספחיה לרבות מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על בעלי הקרקע, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות הבניה מכלל התכנית. בקשה להיתר בניה ו/או מימוש זכויות כל שהן במגרשים הכלולים בתכנית זו, יינתנו רק לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית ואישור מוקדם של אחד מיחידה מתכנן התכנית

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/ 545 / א / 7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				מספר קומות * (ג)	קווי בנין (מטר) * (ג)												
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מזרח	דרום	מערב										
			עיקרי + מרפסות (א)	שרות	עיקרי + מרפסות (א)	שרות														
מגורים די'	1	801	236+1188	876	-	700	3000	374.5	43	11	13.7	25	6	ק. מרתף	5	צפון	4	2, 4	4	
	2	1479	200+2197	764	40+260	1300	4761	321.9	40.5	18	12	28	7	1+קומת מרתף	5	צפון	4	5	5	
	3	1341	200+1960	764	40+497	1430	4891	364.7	36.5	18	13.4	28	7	2+קומת מרתף	5	צפון	4	5	5	
	4	1316	200+1960	764	40+497	1230	4691	356.4	36.5	18	13.7	28	7	2+קומת מרתף	5	צפון	4	4	5	
	סה"כ	4937	836+7305	3168	120+1254	4660	17343	351.3	-	65										
שצ"כ	5	1353																		
דרך מוצעת	6	898																		
סה"כ	-	7188																		

הקומות כוללות קומת עמודים כפולה חלקית ומגורים ובכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על הגובה. המצוין בטבלה.
 (2) קווי בנין למרתמים בגבולות תא השטח.
 (3) כמגרשים 1 ו-2 תותר הבלטת מרפסות, בנקודות מסוימות עפ"י נספח הבינוי, מעבר לקו בנין צפוני, לרחי שלמה דרוז, עד 1.7 מ'.
 (4) כמסומן בנספח הבינוי.
 (5) תותר הבלטה, בקיר אטום בלבד כלפי השכן, של עד 1.4 מ' באורך 6.5 מ' בקו בנין צפוני, כמסומן בנספח הבינוי.
 (6) לא תותר תוספת שטח למרפסות וראו גווטרואות