

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1036623

נת/מק/500/31 התחדשות עירונית ברחוב רזיאל דוד



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הנה תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי במתחם של 2 חלקות סמוכות ברחוב דוד רזיאל מס' 26-32 ו-32א'.
התכנית מציעה הריסת 2 בניינים קיימים, איחוד וחלוקה מחדש ל- 2 מגרשים האחד בייעוד למגורים והשני בייעוד לשב"צ, הקמת 2 בנייני מגורים ומבנה ציבורי אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/31/500 התחדשות עירונית ברחוב רזיאל דוד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-1036623

מספר התכנית

4.683 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א 2) (1)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 187375

קואורדינאטה Y 693150

1.5.2 תיאור מקום רחוב רזיאל דוד 26, 28, 30, 32, א'32

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	רזיאל	28	
נתניה	רזיאל	30	
נתניה	רזיאל	26	
נתניה	רזיאל	32	
נתניה	רזיאל	א32	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	801-802	866

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/2020		5687	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0546879
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
26/05/1994		3531	4218		החלפה	נת/ 500 / 2
14/06/1987			3459		החלפה	נת/ 100 / ש / 1



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				גיראר גל-אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיראר גל-אור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/02/2022	גיראר גל-אור	11: 40 09/02/2022		כן
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	19/06/2022	גיראר גל-אור	17: 02 19/06/2022	נספח בינוי	לא
ביוב	מנחה	1: 1	8	19/06/2022	רועי שקדי	17: 04 19/06/2022	דו"ח	לא
ביוב	מנחה	1: 100	1	19/06/2022	רועי שקדי	17: 05 19/06/2022	תשריט	לא
בניה ירוקה	מנחה	1: 1	50	06/03/2022	יואל וייל	15: 39 23/03/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	30	30/05/2022	יצחק נעים	12: 34 08/06/2022		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	21	05/12/2021	יוני אלישר כספית	15: 43 23/03/2022	נספח ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 100	1	15/05/2022	יוני אלישר כספית	12: 20 25/05/2022		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	6	05/04/2022	צבי פרליס	13: 50 17/04/2022	סקר מצב עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	05/04/2022	צבי פרליס	13: 51 17/04/2022	נספח שימור עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/06/2022	עירד שרייבר	11: 42 20/06/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/04/2022	גיראר גל-אור	14: 08 17/04/2022		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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, חן רואימי	69464		בני ברק	מצדה	7	03-7113757		hen@casper-roimi.com
	פרטי			בוני התיכון פינוי בינוי רזיאל נתניה בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-9064640		ran@boh.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוני התיכון פינוי בינוי רזיאל נתניה בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-9064640		ran@boh.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יכל הבעלים מיוצגים באמצעות מיפה כוח עו"ד חן רואימי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ג'ראר גל-אור	83970	גל-אור פישביין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-7294900		yeela@gf2005.co.il



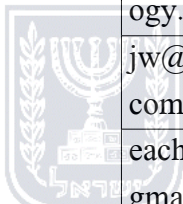
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	יוני אלישר כספית			פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		yoni@hydrology.co.il
בניה ירוקה	יועץ סביבתי	יואל וייל			מודיעין עילית	(1)	1			jw@mansus.com
	שמאי	יצחק נעים	1058		תל אביב- יפו	בית צורי אליהו	24			eacho.naim@gmail.com
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516		zvi.perlis@gmail.com
	מודד	נתן שלזינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts.co.il
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	רועי שקדי	43857821	גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s-gilboa.co.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il

(1) כתובת: 1.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 17



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הריסת שני מבנים קיימים ובניית 132 יח"ד בשני בניינים וכן הקצאת שטח לשב"צ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מתחם לפינוי בינוי בהתאם להוראות סעיף 62(א)(2)(1) הכולל:

- א.. הריסת מבני מגורים ברחוב רזיאל דוד מספר 32, 26-32, א' ובניית 2 מבני מגורים חדשים
- ב. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה
- ג. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים ד' ושב"צ
- ד. קביעת זכויות בניה
- ה. קביעת שימושים ותכליות לכל ייעוד קרקע
- ו. קביעת קווי בניין ומספר קומות
- ז. קביעת זיקת הנאה בחזית מגרש בייעוד מגורים ד' להולכי רגל ו/או אופניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	102
דרך מאושרת	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	102
מבנה להריסה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,223.41	26.24
מגורים מיוחד לפי נת/500/2	3,439.14	73.76
סה"כ	4,662.55	100

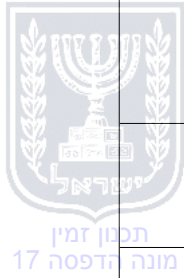
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,223.41	26.24
מבנים ומוסדות ציבור	751.39	16.12
מגורים ד'	2,687.75	57.65
סה"כ	4,662.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. יח"ד קטנה - יח"ד בגודל הכולל שטח עיקרי + שירות עבור ממ"ד בטווח שבין 65-90 מ"ר פלדלת.</p> <p>ב. לפחות 20% ממספר היח"ד הכלולות ביעוד זה יהיו יח"ד קטנות. לא יותרו בנייני מגורים ללא יח"ד קטנות או בנייני מגורים בהם רק יח"ד קטנות</p> <p>ג. בניית 2 בנייני מגורים הכוללים בתוכם 34 יח"ד תמורה (על פי מדיניות התמורה העירונית) ובסה"כ 132 יח"ד עפ"י התמהיל המוצע - 76 יח"ד בגודל ממוצע 65-115 מ"ר פלדלת, 56 יח"ד לא יפחת מ-125 מ"ר פלדלת.</p> <p>ד. פירוט התמורות לפי מדיניות עירונית - גודל מירבי לדירת התמורה יהיה הקיים בהיתר + 12 מ"ר + 12 מ"ר למרפסות.</p> <p>ה. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע</p> <p>ו. תתאפשר הצמדת מחסן בגודל עד 6 מ"ר נטו בקומות הבניין השונות ו/או במרתף ובלבד שינותקו מיחידות הדיור בקיר בטון. מחסנים עבור יח"ד התמורה במרתף בלבד.</p> <p>ז. המרחק בין 2 מבנים סמוכים לא יקטן מ-14 מ'.</p> <p>ח. חדרי שנאים/טרפו במידה ויתוכננו יהיו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין</p> <p>ט. גודל לובי מגורים בקומת הקרקע לא יקטן מ-80 מ"ר</p> <p>י. כל השטחים המשותפים בתחום מגרש 101, לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון, מתקנים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם.</p> <p>יא. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה אשר תרכז את הניהול בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.</p> <p>יב. לא יותרו יח"ד עם כיוון אוויר אחד.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>גינון ועצים -</p> <p>א. בתחום המגרש תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין מבני המגורים לרחוב. העץ יהיה בכיר (מס. 9 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות) ובמרחק של 1 מ' לפחות מגבול מגרש.</p> <p>ב. בכל מקום בו יינטעו עצים יישמר בית גידול לעצים לפחות 2 מ' על 5 מ' בעומק 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות.</p> <p>ג. ישמרו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ 30% משטח המגרש נקיים ממעברים ומשטחי תמרון. בכל מקום בו יש צמחיה, תינתן ערוגה מגוננת בעומק של 50 ס"מ לפחות בעדיפות כמקטע רציף.</p> <p>ד. נטיעת עצים תהיה לפחות כמספר העצים המוצגים בנספח הבינוי והפיתוח</p> <p>ה. מספר העצים הסופי ייקבע בעת בקשה להיתר בניה אך לא יפחת ממספר העצים המסומנים בתוכנית הבינוי</p>



<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>ו. עצים ו/או צמחים שיינטעו בשטח התוכנית יהיו מינים מקומיים למניעת פגיעה במרקם האקולוגי האזורי, חסכוניים במים ובעלי נוף רחב. ז. לא תתאפשר שתילה של עצים באדנית או מיכלים לשם קבלת עומק שתילה של 1.5 מ'</p>	
<p>מרתפים א. תותר בניית מרתף מתחת לזיקת הנאה</p>	<p>ג</p>
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה תירשם זיקת הנאה ברוחב 2 מ' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי לטובת הציבור עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	<p>ד</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>גני ילדים ו/או מעונות יום, מוסדות תרבות, חברה וקהילה ורווחה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי לפי תכנית נת/7/400/צ מס' 408-0546879</p>	<p>א</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים וחניות כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	<p>א</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2	ציד-י- שמאלי (2) 3	ציד-י- ימני (1) 3	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 5			60	5140	2253	637	375	1875	751	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6	(2) 5	(5) 4	4	(4) 19	63	48.99	132	29100	10000		5600	13500 (3)	2694	101	מגורים	מגורים ד'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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			
1584	2	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2 (6)	101	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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. קו בניין עד 0 למרתפים בתנאי עמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צפוני. ככל שיעוד המגרש מצפון יהיה שבי"צ, קו בניין צפוני יהיה 0.

(2) דרומי.

(3) מתוכם 80 מ"ר עיקרי בכל בניין מיועדים למועדון דיירים בקומת הקרקע.

(4) מספר הקומות יהיה קומת קרקע בגובה 5 מ' + 17 קומות מגורים + קומה טכנית = 19 קומות.

(5) צפוני.

(6) תותר הבלטת מרפסות בקומות 1-5 של עד 1.5 מ' מקו בניין קדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	על התוכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978
6.2	חניה
	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי</p> <p>2. פתרון חניה למגורים יהיה תת קרקעי</p> <p>3. סה"כ מקומות חניה לשב"צ יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימוש המוצע ושטחן</p> <p>4. ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה מחוץ למבנה בתחום המגרש</p> <p>5. חניות נכים לא יוצמדו לאף יח"ד. הם יירשמו על כל בעלי הזכות בנכס כרכוש משותף</p> <p>6. לפחות 30% מסה"כ החניות יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכב חשמלי</p>
6.3	בניה ירוקה
	<p>א. בנייה ירוקה תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה במדיניות הוועדה המקומית בכל הנוגע לתקן בנייה ירוקה לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית שתהיינה בתוקף בעת הוצאת ההיתר</p> <p>ב. הבניין יהיה עפ"י תקן ישראלי לבנייה 5281 על תיקונו או שו"ע בדירוג אנרגטי גבוה ועפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה התקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, תא שטח 102, ירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.
6.5	ניהול מי נגר
	בהתאם לתוכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) 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 התוכנית.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.
6.7	סטיה ניכרת
	תוספת יח"ד, תוספת גובה, הקטנת קווי בניין יהוו סטייה ניכרת
6.8	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאים לקליטת בקשה להיתר -</p> <p>(1) אישור תצ"ר בוועדה המקומית</p> <p>(2) סימון זיקת הנאה</p> <p>(3) תיאום עם מח' תברואה</p> <p>(4) תיאום עם מח' עיצוב</p> <p>(5) תיאום עם אגף איכות הסביבה</p> <p>(6) בקשה להיתר הבניה תכלול סימון של בתי גידול לעצים</p> <p>(7) במסגרת הבקשה להיתר בניה יינתנו פתרונות לנושא הרוחות כגון : מחסומים אופקיים כגון</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>פרגולות, מחסומים אנכיים כגון קירות שקופים או עצים לאישור אגף איכות הסביבה.</p> <p>8) תיאום מול חברת חשמל וכיבוי אש לעניין קווי החשמל העילי לאורך החזית הקדמית לרחוב רזיאל</p> <p>9) 0.00 של המגרשים יהיה גבוה ב- 40 ס"מ מגובה המכסה של תא הביוב בכביש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר (תנאים לבקרת תכן) -</p> <p>1.) אישור התוכנית ע"י האגף לאיכות הסביבה לרבות בדיקת רוחות הצללות, אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בניה ירוקה אישור מקדמי, שלב א' ושלב ב' ונטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח וכו'</p> <p>2) תנאי לבקרת תכן יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הממצאים יועברו לאישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>3) רישיונות כריתה ואישור פקיד היערות</p> <p>4) שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למדור הגבלות בנייה בחה"א. דרכי תקשורת למשלוח הודעות במייל air21@idf.gov.il יש לוודא קבלת המייל בטלפון 03-6063866</p> <p>5) אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי</p> <p>6) תנאי להיתר בנייה ראשון סימון הריסה של כל המבנים הקיימים והכללת החניון בשלמותו</p> <p>7) תנאי להיתר בנייה יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל</p> <p>8) תנאי להיתר הסטת ו/או הטמנת קו מתח עילי ככל שיידרש לאישור רשות מוסמכת</p> <p>ג. תנאי לתעודת גמר -</p> <p>1) תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרוייקט יהיה העברת מלוא כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות</p> <p>2) סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לאישור מח' פיקוח</p> <p>3) אישור אגף גנים ונוף</p> <p>4) ביצוע פתרונות למיתון רוחות לאישור אגף איכה"ס</p> <p>5) רישום תצ"ר בלשכת רישום מקרקעין.</p>	
תשתיות	6.9
<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיוצ"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>פינוי עודפי עפר -</p> <p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תיידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי אחסון מלט, הרטבת ערימות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	



<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>סעיף מטרדי אבק בשלב הקמה - א. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה בפעולות בניה היוצרות אבק בתוכנית כגון: הריסה, קידוחי כלונסאות, נסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות - יש לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לכך כמו: גידור גובה, הרטבה במים של הקרקע, כיסוי משאיות המובילות פסולת בניין/עפר, מיקום ערימות עפר וכו'.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +100 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית 2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810) - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה), לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 3. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p> </p>	





5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח החלקה	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי										
מגורים מיוחד	801	1409				16	11.3	35%			4	5				
	802	2036	2137			18	8.84	35%			3	5				

