

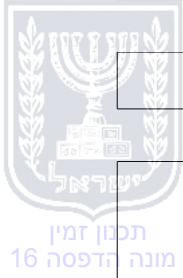
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1191006

נת/מק/548/57 - מגורים בשד' חן 13-11 נתניה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתניה
	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

התוכנית הינה תוכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר, שד' חן 11-13, ומוגשת על פי סעיף 23 לתמ"א 38 וכוללת שטחי בניה מתוקף התמ"א ומתוקף תיקון 101. התכנית מציעה הריסת 2 מבנים קיימים והקמת בניין מגורים אחד, ובמסגרתה מפנים 18 יח"ד קיימות לטובת 54 יח"ד מוצעות. התוכנית מוסיפה כיתת גן ילדים אחת בקומת הקרקע ומקצה זיקת הנאה לאורך שד' חן, כמו גם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך הדופן הצפונית של המגרש לגן הילדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
נת/מק/ 57 /548 - מגורים בשד' חן 11-13 נתניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1191006

1.2 שטח התכנית 2.050 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 13, 62 א (א) 5, 62 א (א) 8, 62 א (א) 1, 62 א (א) 2, 62 א (א) 1, 62 א (א) 8

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	186155
קואורדינאטה Y	692325

**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
	11	שד ח"ן	נתניה
	13	שד ח"ן	נתניה

שכונה מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8262	מוסדר	חלק	82-83	

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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
13/12/2016		1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ /3 א. הוראות תכנית תמא/ /38 /3 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /3 א
14/06/1987			3459	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 /ש/ 1 ממשיכות לחול.	החלפה	נת/ 100 /ש /1
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
19/12/1974			2076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 419 /7. הוראות תכנית נת/ 419 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 419 /7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מיקרו-אקלים	14: 38 31/05/2023	אסף טורק	24/04/2023	57		רקע	בדיקת הצללה
כן	זכויות והוראות בניה מאושרות	14: 20 23/04/2023	אילן אפשטיין	23/02/2023			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח עקרונות שומה וטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	18: 08 25/06/2023	דליה אביב	30/04/2023			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	14: 40 31/05/2023	יורם וגשל	13/03/2023	11		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	19: 04 11/06/2023	אילן אפשטיין	31/05/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16: 06 19/06/2023	אריה פלנר	27/04/2023		1: 100	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 27 27/04/2023	אילן אפשטיין	27/04/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר

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			שדרות חן 11 נתניה בע"מ	נתניה	הס משה	3	09-8822456		office@msasi.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדרות חן 11 נתניה בע"מ	נתניה	הס משה	3	09-8822456		office@msasi.co.il

**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	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	אלון צבי	20	09-8324882		office@epstein-arch.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דליה אביב	423		נתניה	גבורי ישראל	5 א	09-8625277		daliayelet@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אילת בן לוז דב	658		נתניה	גבורי ישראל	5 א	09-8625277		daliayelet@gmail.com
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אסף טורק		אנווירוניט בע"מ	מפלסים	(2)				asaf@environment.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(3)		09-8997260		fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

(2) כתובת: הדגנים 3 גבעת עדה.

(3) כתובת: ת.ד. 3769.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 והקמת מבנה מגורים אחד חדש הכולל כיתת גן ילדים אחת בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש כמפורט:

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)
2. תוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א) (1) (א) (2)
3. קביעת מס' קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4)
4. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4)
5. קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר כלי רכב והולכי רגל עפ"י סעיף 62א(א)(19)
6. תוספת שימוש לגן ילדים עפ"י סעיף 62א(א) (1)(13)
7. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק הת"ב עפ"י סעיף 62א(א)(1)
8. הגדלת שטחים תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א) (1)(8)
9. הבלטת מרפסות וקביעת הוראות הבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	2
בלוק ביטול	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	124	6.05
מגורים ד'	1,926	93.95
סה"כ	2,050	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	123.3	6
מגורים ד'	1,930.74	94
סה"כ	2,054.04	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים. 2. מבני ומוסדות ציבור לגן ילדים. 3. זיקות הנאה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b> מגורים :</p> <p>1. גובה לובי הכניסה לא יפחת מ - 5.50 מ' נטו. 2. תותר הקמת קומת ביניים שבה יהיה חדר פנאי עבור הדיירים , כחלק מתוך קומת הקרקע הכפולה. לא יותרו מגורים בקומה. 3. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות המרתף. 4. מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב הגג ויהוו חלק אינטגרלי ממנו, הבלטתם לגובה תמנע ככל שניתן. 5. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר בחזיתות הבניין. 6. הפרדה בין שימושים : תתקיים הפרדה בין המגורים לגן הילדים בפינוי אשפה ובחניות. הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה לגן הילדים. 7. גובה מקסימלי לקומת המגורים יהיה 3.8 מ'. 8. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות דירות התמורה העירונית. גודל מירבי לדירות התמורה : לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. 9. תמהיל דירות : 18 יח"ד תמורה בשטח ממוצע של 123 מ"ר פלדלת. 36 יח"ד בשטח ממוצע שלא יפחת מ 121 מ"ר פלדלת.</p> <p>גן ילדים :</p> <p>א. בקומת הקרקע ייבנה גן ילדים עפ"י חוזר מנכ"ל משרד החינוך וימוקם כמסומן בנספח הבינוי. ב. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גן הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש, בשטח שלא יפחת מ - 185 מ"ר. ג. באזור יציאה לחצר ימוקם גגון קשיח בעומק של 3 מ' לפחות. ד. השטח הציבורי יהיה יחידה תכנונית נפרדת ויכלול תשתיות נפרדות כגון חדר אשפה, כניסה נפרדת ויציאת חירום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבניין.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. חדרי טרנספורמציה, במידה וידרשו, יהיו בתת הקרקע בלבד. ב. שימושים מותרים במרתף יכללו חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מחסנים וכיו"ב.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מעל החניה התת קרקעית תשמר שכבת קרקע לגינון בעומק של 0.5 מ'. 2. במקומות בהם ינטעו עצים, יונמך גג המרתף העליון ב 1.5 מ'. בתי הגידול יהיו בעומק וברוחב של 1.5 מ' ובעל פרטי איטום וניקוז מפורטים. על כל העצים להיות מחוברים למערכת השקיה</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>אוטומטית. בתחום תא השטח, בחזית המגרשים, תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א חזית בתוך המגרש.</p> <p>3. זיקת ההנאה לאורך שדי חן תהיה מאבן מחלחלת.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בחוק
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>כמפורט בחוק</p>
	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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						גודל מגרש מוחלט
										שרות	שרות					
	7	12	6.8	6.8						15	(1) 115		1	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
810	(5) 7	(4) 12	6.8	6.8	2	(3) 16	58	54	3330	2450	(2) 6150	1926	1	מגורים ד'	מגורים ד'	

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:

קווי בנין למרתפים: א. קווי בנין צדדי ואחורי - אפס (0.00)

ב. קו בנין קידמי - 7 מ'

ג. ובכפוף לעמידה בסעיף מי נגר

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטחים לקירווי חצר הילדים יהיו בנוסף לשטחי הבניה...

(2) מתוכם 100 מ"ר לפנאי עבור הדיירים.

(3) קומת קרקע כפולה הכוללת גן ילדים בקומת הקרקע וקומת ביניים הכוללת חדר פנאי + 15 קומות מגורים + גג טכני.

(4) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בנין אחורי.

(5) תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מקו בנין קדמי.

## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1. תקן חניה יהיה לפי תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.                  2. כל החניה תתוכנן במרתפי חניה למעט חניה עבור גן הילדים שתמוקם בקומת הקרקע.                  3. מקום חניה לאופניים יהיה בחדר סגור המהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.                  4. לפחות 30% מהחניות יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכב חשמלי.                  5. ניתן לתכנן חלק מהחניות ברמת שירות 2.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>הבנין יהא עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה-ת"י 5281 - או שו"ע במספר הכוכבים ובדרוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת בקשה להיתר בניה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.3 הפקות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור לגן ילדים בתוך הבנין יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה עפ"י תקנון התוכנית עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רישומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנית חלה באזור רגישות אי' ע"פ תמ"א 1. באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: אבן דשא, חלוקי נחל, חצץ וכדומה).</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים/העתקה/כריתה של העצים הקיימים במגרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p> <p>תוספת יח"ד, סגירת מרפסות/המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר, ניוד שטחי פנאי למגורים, ביטול או הפחתת שטחי ציבור/ניודם למגורים יהווה סטיה ניכרת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.                  ב. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט.                  ג. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התוכנית - לאישור מחלקת מבני ציבור ומחלקת תנועה.                  ד. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.                  ה. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גני הילדים לרבות הצמדת חניות ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תוכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.                  ו. תאום עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.7</b></p>

תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>ז. הגשת תכנית סניטרית לאישור תאגיד מי נתניה.                      ח. סקר עצים.</p> <p>תנאים לשלב בקרת תכן:                      א. אישור משרד החינוך.                      ב. אישור יועץ בטיחות מוסמך ע"י משרד החינוך.                      ג. הגשת דו"ח קרינה עבור גן הילדים.                      ד. אישור אגף לאיכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.                      ה. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לטעינת רכב חשמלי.                      ו. אישור רשות הכיבוי, למיקום סופי עבור רחבת כיבוי אש.                      ז. אישור תכנית ניקוז וניהול מי נגר עפ"י הנחיות תמ"א 1 באגף תאום תשתיות.                      ח. אישור תכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה. מימדי בית הגידול לא יקטנו מ-10 קו"ב לעץ (רוחב לא יקטן מ-2 מ') מעל שימושים בתת הקרקע. יש להעדיף בתי גידול לעצים רציפים ככל הניתן.                      ט. אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל בעלי נוף רחב).</p> <p>תנאים לאישור תחילת עבודות:                      א. אישור פקיד היערות הכולל: 1. רישיונות כריתה והעתקה 2. הפקדת כתב ערבות עבור מחויבות הנטיעה 3. סיום נושא הפיצוי הנופי                      ב. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות לעירייה).                      ג. טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבונו, דו"ח הנדסי המתאר ומתעד פגמים קיימים (ככל שקיימים) והוראות לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות. הדו"ח יועבר לאישור מה"ע.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>1. רישום תצ"ר הכולל רישום זיקות ההנאה כמסומן בתשריט בלשכת רישום המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן, יינתן תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישומם בלשכת המקרקעין.                      2. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה.                      3. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מח' מבני ציבור.                      4. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי לפחות ל 30% מהחניות.                      5. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן קשירה לאופניים המאפשר את קשירתן ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר המאפשר נעילה של האופנוע.                      6. הסכם חתום עם חברת אחזקה לתקופה שלא תפחת משנה.                      7. השלמת חובת הנטיעות.                      8. מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העירייה במידה ולא שומרו/נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>א. מערכת התשתיות : אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי"ס וכיו"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. לאורך החזית הקדמית תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ו/או כלי רכב/ או שביל אופניים כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תשמר זיקת הנאה עבור גישה לגן הילדים. רוחב זיקת ההנאה לגן הילדים לא יפחת מ- 2 מ'. 3. בתחום זיקות ההנאה לא יותרו גדרות ו/או מכשולים. 4. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו.</p>	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.11</b>
<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 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 25/7/07 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 מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

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

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

מיידי
-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16





**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/100/ש/1**

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6.8	6.6	7	2	7 ע"ע + חדרים על הגג	12	770 מ"ר (2)		407 מ"ר + ק.עמודים (1)	1358 מ"ר (141%)	963	82/1	מגורים ד'
										62	82/2	דרך
6.8	6.6	7	2	7 ע"ע + חדרים על הגג	12	770 מ"ר (2)		407 מ"ר + ק.עמודים (1)	1358 מ"ר (141%)	963	83/1	מגורים ד'
										62	83/2	דרך
					23	1540 מ"ר (2)		814 מ"ר + ק.עמודים (1)	2716 מ"ר	2050		סה"כ



- (1) שרות עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 30% משטח עיקרי בקומות + שטח קומת עמודים
- (2) עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות – 80% משטח החלקה

- קווי בניין למרתפים : 0.00 צדדי ואחורי.
- הוראות וזכויות תמ"א 38 יחולו בנוסף לאמור.

