

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0896662

נת/מק/401/10/12, מתחם זלמן שניאור



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005092362/310>

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית מתאר כוללנית של עיריית נתניה לרובע "קירית נורדאו" נקבעו מספר מתחמים להתחדשות עירונית. מתחם M המוצע בתכנית זאת הוא אחד מהם.

התכנית המוצעת בעלת 168 יח"ד קיימות הגובלת בשכונת האירוסים, ברחוב רותם מצפון מערב, ובזלמן שניאור מדרום מזרח, מהווה חוליה מחברת בין השכונות ואמורה להיות נקודת ציון והתייחסות לפרויקטים שיתגבשו מסביבה, בחזית המסחרית ושירותי הציבור. ברחוב וגובה הפארק הליניארי, בפרופורציה המתאימה להולכי רגל ובנייני המגורים הגבוהים היוצרים את חזית הרחוב.

התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית במסלול מיסוי ואיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לשטח בן כ- 26.7 דונם. התכנית מציעה 672 יח"ד חדשות ומייצרת דופן מגדלי מגורים תוך חיבור כביש זלמן שניאור לרותם ע"ג קומת מסחר ברחוב זלמן שניאור ודופן בניה מרקמית למגורים עם 2 מגרשי שבי"צ (מבנים ומוסדות ציבור) בקצוות ברחוב רותם. התכנית יוצרת פארק ליניארי פנימי בין 2 הדפנות המתחבר אל גינה שכונתית ואל רשת צירים ירוקה להולכי רגל ואופניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

נת/מק/12/10/401, מתחם זלמן שניאור

מספר התכנית 408-0896662

1.2 שטח התכנית

26.716 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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 186103  
 קואורדינאטה Y 687964

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב רותם מצפון, רחוב שלונסקי ממזרח ורחוב זלמן שניאור מדרום.

**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
7959	מוסדר	חלק	19	71
7960	מוסדר	חלק	2-3, 5-6, 61	4, 55, 57
8628	מוסדר	חלק		72
8629	מוסדר	חלק		41

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 43



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43

## 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/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
408-0413930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0413930. הוראות תכנית 408-0413930 תחולנה על תכנית זו.	10796	11490		12/09/2022
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438 (נת/7/400/2013). הוראות תכנית 408-0162438 (נת/7/400/2013) תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון אהלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון אהלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	11: 16 01/08/2022	דורון אהלי	01/08/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלאות איזון וחלוקה	13: 15 13/03/2025	מוטי מערבי	13/03/2025	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בדיקת הצללות ומשטר רוחות	10: 25 12/11/2024	נוגה אלטר	07/11/2024	63	1: 1	רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח ביוב	14: 32 02/02/2025	בייליס רויטל	28/01/2025	1	1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי	14: 37 02/02/2025	דורון אהלי	28/01/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	מסמך עקרונות	13: 10 13/03/2025	מוטי מערבי	13/03/2025	50	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח מים	14: 33 02/02/2025	בייליס רויטל	28/01/2025	1	1: 250	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	12: 21 02/02/2025	בייליס רויטל	30/01/2025	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	חוברת עצים בוגרים	11: 37 13/06/2023	ניר מעוז	01/03/2023	16	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	11: 38 13/06/2023	ניר מעוז	01/03/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	11: 37 02/02/2025	דוד בז'רנו	02/02/2025	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	חוברת מים ביוב	14: 34 02/02/2025	בייליס רויטל	28/01/2025	6	1: 1	רקע	תשתיות
לא	חוברת ניקוז	12: 20 02/02/2025	בייליס רויטל	30/01/2025	18	1: 1	רקע	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	11: 52 01/08/2022	דורון אהלי	01/08/2022	1	1: 1000	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	דוא"ל
עו"ד	אחר	אופיר כהן			בני ברק	כנרת	5	03-9666651	ofir@orc-law.co.il
	פרטי			שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169596	gadg@shapir.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169596	gadg@shapir.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון אהלי		דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני	רעננה	חנקין	40	09-7432947	doron@ohalyarc.co.il
יועץ פיתוח	יועץ	נוגה אלטר		אלטר תכנון ופיתוח נוף והשקייה	ראש העין	(1)		03-9368053	noga@alter-noga.co.il
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8		david_bez@bezeqint.net
אגרונום	אקולוג	ניר מעוז		נ. מעוז אקולוגיה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	maozni@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

					וסביבה				
mr_maaravi@yahoo.com		6	הרבסט קרול	תל אביב-יפו	מוטי מערבי	1167	מוטי מערבי	שמאי	
office@mapro.co.il	03-3762400		(2)	חיפה	מאפרו מהנדסים בע"מ	1030	בועז פרידמן	מודד	
lebel@lebel.co.il	03-6952418	32	נחלת יצחק	תל אביב-יפו	י.לבלי מהנדסים יועצים בע"מ		בייליס רויטל	יועץ תשתיות	מהנדס

(1) כתובת: שלום מנצורה 1, ראש העין.

(2) כתובת: שד פל-ים 16, חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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**

תכנית מוצעת של פינוי בינוי במסלול מיסוי להקמת מתחם הכולל מגורים ל- 672 יחידות דיור, שטחי מסחר, שפ"פ, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

מתחם לפינוי בינוי בהתאם לסעיף 62(א)(2) הכולל:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי ייעודי קרקע מ-מגורים 3-4 קומות, שצ"פ, דרך מאושרת ל- מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית,

שפ"פ, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרכים.

3. קביעת מספר היחידות הדיור בתחום התכנית על סך 672 יח"ד.

4. קביעת שטחי בניה מרביים למגורים, מסחר, ומבני ומוסדות ציבור.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

7. קביעת מספר קומות וגובה מבנים.

8. קביעת קווי בניין.

9. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין עילי למגורים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	141A, 142 - 144, 145A, 146, 147A, 148, 149A
שטח ציבורי פתוח	672, 671
שטח פרטי פתוח	141B, 145B, 147B, 149B
דרך מאושרת	822, 821
דרך מוצעת	801
שביל	802
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	801
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	145A, 146, 142
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	141B
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	821
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	141A, 142 - 144, 148, 149A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	141B, 147B
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	672, 671
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402, 401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	821
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	141A
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	148
דרך /מסילה לביטול	שביל	802
זכות מעבר	דרך מאושרת	821
זכות מעבר	מגורים ד'	141A
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	141A, 142 - 144, 149A
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	141B
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	822
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	801
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	141A, 142 - 144, 145A, 146, 147A, 149A
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	141B, 145B, 147B, 149B
זכות מעבר למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
חזית מסחרית	מגורים ד'	144 - 142
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	דרך מוצעת	801

141A, 142 - 144, 147A, 148	מגורים ד'	מבנה להריסה
141B, 145B	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה
672	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך וחניה	2,603	9.74
דרך מאושרת	2,383	8.92
מגורים 3-4 וחניה פרטית	3,574	13.38
מגורים 3-4 קומות	14,190	53.11
שצ"פ	3,966	14.85
<b>סה"כ</b>	<b>26,716</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,233.19	15.70
דרך מוצעת	2,061.82	7.65
מגורים ד'	14,067.62	52.18
שביל	352.87	1.31
שטח פרטי פתוח	1,633.5	6.06
שטח ציבורי פתוח	2,347.97	8.71
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,260.87	8.39
<b>סה"כ</b>	<b>26,957.83</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים למגורים ומסחר (בחזיתות מסחריות):</p> <p>א. מפלסי מרתף: מקומות חניה, שטחי שירות וטכני, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>ב. מפלס קומת קרקע: 1. שטחים משותפים נלווים למגורים ולמסחר כגון מבואות ראשיות, שטחי שירות וטכני, מחסנים וכיו"ב. 2. מסחר ושימושים נלווים כגון מסחר קמעונאי, הסעדה, בתי מרקחת, מרפאות, סניפי בנק וכיו"ב. 3. חניה עילית עבור רכב תפעולי, פינוי אשפה וחניות לאנשים עם מוגבלויות. 4. שטחי פנאי לדיירים כגון מועדון, ספורט, שטחי עבודה ולימוד, שטחי שירות וטכני, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>ג. מפלס קומת ביניים: שטחי פנאי לדיירים כגון מועדון, ספורט, שטחי עבודה ולימוד, שטחי שירות וטכני, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>ד. קומות מגורים: (כולל קומת מגורים חלקית עליונה) מגוון יח"ד, שטחי פנאי לדיירים, שטחי שירות וטכני, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>ה. גג - מתקנים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. בתאי שטח 141A-149A ייבנו 9 מבנים כמסומן בנספח בינוי המנחה, הכוללים קומת קרקע גבוהה למבואות ומסחר לרבות קומת ביניים ו/או קומת גלריה (כאשר מסומנת חזית מסחרית), ומעליה קומות מגורים.</p> <p>2. א. זיקת הנאה הפנימית שבין תאי השטח תשמש כמעבר של פארק לינארי המתחבר לגינה שכונתית בתאי שטח 671 ו-672. ב. תתאפשר בקומת הקרקע, קולונדה פנימית לאורך תאי השטח בשני הצדדים של הפארק הלינארי בנסיגה של 3 מ' כמופיע בנספח הבינוי. תירשם זיקת הנאה זו למעבר הולכי רגל בתחום הקולונדה. 3. שטח כולל (פלדלת) של יח"ד ממוצעת עבור 75% מסה"כ יחידות הדיור יהיה 112 מ"ר + עד 15 מ"ר למרפסת. 4. בתחום התוכנית ייקבעו לפחות 20% דירות קטנות בשטח כולל (פלדלת) של 80 מ"ר + עד 15 מ"ר למרפסת. 5. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורות העירונית. גודל מירבי לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלי לא יפחת מ-60 מ"ר (למקרה שכתוצאה מתוספת של 12 מ"ר נוצרות דירות קטנות יותר). 6. בחזית מסחרית, מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית.</p>



7. תותר בניה עד קו בנין צידי 0 בין תאי שטח 147A-146,145A לטובת לובי, שטחי פנאי, אזור טכני ומשק משותפים.
8. גובה של קומת הקרקע גבוהה לא יעלה על 6.5 מ' נטו מעל מפלס הכניסה הקובעת. מפלס כניסה הקובעת יהיה גבוה ממפלסי רחובות (כבישים) הסמוכים.
9. א. בקומת הקרקע ו/או קומת הביניים תותר שימוש בשטחי הפנאי לרווחת הדיירים במסגרת השטחים המופיעים בטבלה 5.  
ב. לא יותרו מגורים בקומת הביניים.
10. גובה קומת מגורים טיפוסית תהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
11. ישמרו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ-30% משטח תאי השטח למגורים ושפ"פ הקיים ממעברים ומשטחי תמרון. באזורים המיועדים לצמחיה וגינון תתוכנן ערוגה בעומק של 50 סמ' לפחות בעדיפות כמקטע רציף. בתחום הפארק הלינארי יובטח מילוי קרקע של 1.5 מ' מעל שכבות בידוד ואיטום מעל תקרת המרתף למעט באותם מקומות בהם יידרש גובה ראש לכניסה לרמפה תת"ק ותמרון רכב תפעולי ו/או פתרונות תשתית וקורות קונסטרוקציה לתמיכת התקרה.
12. א. המרחק העילי בין מגדלים, מעל גובה 15 קומות, לא יפחת מ-20 מ' כמסומן בנספח הבינוי (לא כולל קומת קרקע).  
ב. המרחק העילי בין הבניינים בתאי שטח 145-147 לא יפחת מ-10 מ' כמסומן בנספח הבינוי (לא כולל קומת קרקע).
13. תותר הבלטת מרפסות מקווי הבניין עד 2 מ' עבור תאי שטח 141A,144,148 ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים בין בניינים. תותר הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי עד 1 מ' ומקו בנין אחורי עד 2 מ' עבור תאי שטח 145A,146,147A.
14. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה בקומות הקרקע ובתת הקרקע וחדרי שנאים/טרפו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה על פי כל דין.
15. א. אצירת אשפה תקבע בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות. חדרי אצירה האשפה לרבות קרטונים ומחזור יתוכננו עפ"י תקנות תכנון ובניה, הנחיות אגף תברואה והנחיות עירונית. לכל השימושים תהיה הפרדה מוחלטת.  
ב. לכל מגדל מגורים ידרשו חדרי דחסנית + חדר מחזור + חדר למכש קרטונים. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.
16. הגישה ברכב לבניינים תתוכנן דרך רחוב זלמן שניאור ורותם.
17. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם.
18. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.
19. יינטעו עצים בעדיפות באזורים המיועדים לחלחול טבעי. העצים ינטעו במרחקים של 8 מ' לערך אחד מהשני. במקרים בהם מתוכנן מרתף יש להציג בית גידול לכל עץ בגודל של 5 מ' על 2 מ' בעומק של 1.5 מ' לפחות. מספר העצים הסופי ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה.



ב

**מסחר**

סימון מהתשריט : **חזית מסחרית**

א. הפרדת שימושים : תחול חובת הפרדה בין השימושים בכל מבנה עם שימושים מעורבים.

תתוכנן הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים לרבות מדרגות, מעליות, חדרי אשפה וחניות עפ"י הנחיות אגף תברואה.

ב. כל שימוש מסחרי של בתי אוכל לסוגיהם יכלול פתרון לפינוי ריחות ועשן, באישור האגף לאיכות הסביבה.

בקומת הקרקע עם חזית מסחרית, שטחי המסחר ייבנו בקו בניין אפס לרחובות זלמן שניאור ווייסלברגר (תא שטח 801).

ג. חזיתות קומת הקרקע יבנו ברציפות עם הרחוב ולא יפחתו מ- 70% מאורך חזית קו הבניין הפונה אל רחוב זלמן שניאור ווייסלברגר בתיאום בין תאי שטח 142,143,144 ו-401.

ד. בחזיתות מסחריות של תאי שטח 142, 143 ו-144, תותר הרחבת קומת המסחר עד קו בנין ציד 0 ליצירת רציפות והמשכיות של החזית המסחרית.

ה. פתרון הפריקה והטעינה יעשה ברחוב זלמן שניאור ווייסלברגר (תא שטח) 801.

ו. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. תתאפשר גישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מסעדות וכו'.

ז. יינתן פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר כחלק אינטגרלי מהמבנה.

ח. בחזית המסחרית לא תותר בניית גדרות בחזיתות המגרש לרחוב, למעט הפרדה גנטית המשולבת בפיתוח הנופי.

ט. תותר קומת גלריה בקומת המסחר ובלבד שלא תפנה לרחוב.



ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. כל החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה לבטחון, כב"א, שירות ופריקה וטעינה.</p> <p>2. עמדות טעינה לרכבים חשמליים יהיו על פי החלטת ועדה ומדיניות עירונית תקפה בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>3. במקרה של ביצוע בשלבים, בתחום תא שטח ו/או בין תאי שטח גובלים כאמור:</p> <p>א. תובטח אפשרות גישת רכב אל החניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.</p> <p>ב. יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים, לרבות רכבים תפעוליים.</p> <p>4. תותר בניית מרתף משותף בין תאי שטח 148-149B ו-147B-141A.</p> <p>5. בתאי שטח 148-149B ובתאי שטח 147B-141A ייבנה חניון משותף בקומות המרתף. במפלס הקרקע של תאי שטח 141B ו-143,144 תירשם זיקת הנאה לדיירי מגרשים 141A עד 147B ובמפלס הקרקע של תא שטח 149A תירשם זיקת הנאה לדיירי תא שטח 148. קומות המרתף בתאי שטח 148-149B ובתאי שטח 141A עד 147B יירשמו (כל מקבץ בנפרד) כמרתף משותף ובזיקת הנאה משותפת בכל שטח קומות המרתף.</p>
ד	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר למעבר רגלי</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. זכות המעבר</p>



תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי מבקש הבקשה להיתר ובאחריותו.  
 2. זיקת הנאה הפנימית שבין תאי השטח 147A - 141A ותא השטח 401 הינה בגודל של כ- 3.5 דונם כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע. זיקת הנאה הפנימית תשמש כמעבר של פארק לינארי המתחבר לגינה שכונתית בתאי שטח 671, B149 ו-672.  
 3. ככל שתיקבע קולונדה במרווח הבנייה מאחד או שני צדדי הפארק הלינארי בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, היא תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' ובתחומה תירשם זיקת הנאה להולכי רגל.  
 4. זיקת הנאה בתאי שטח B149 ו-A149 הינה בגודל של כ- 0.55 ד' כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

ה

**זכות מעבר**

סימון מהתשריט: **זכות מעבר למעבר ברכב**  
 בתאי שטח 141A-147A יחד עם 141B ו-147B ותאי שטח 148-149A יחד עם 149B תהיה זיקת הנאה כזכות מעבר לרכבים או הולכי רגל לכניסות ויציאות רכב במפלס עילי ובחניון תת קרקעי. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

ו

**גגות**

1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות, בתנאי שירוצפו ויגודרו במידה ואין אליהם גישה, הם יכוסו באגרנט בהיר מעל שכבות הבידוד והאיטום.  
 2. גג קומות הקרקע יתוכנן בהיקף של כ- 30% משטח הגג כגג ירוק.  
 3. שטחי גגות קומות הקרקע ישמשו לרווחת הדיירים, במסגרת השימושים המותרים.  
 4. שטחי הגגות המוצמדים ליחידת הדיור יוכלו לשמש כחצר פרטית.

ז

**תשתיות**

סימון מהתשריט: **גבול מסדרון תשתיות ת"ק**  
 בתא שטח 141A תישמר זיקת הנאה ברוחב 3 מ' כמסומן בתשריט עבור מעבר תשתיות עירוניות לרבות קו מים.  
 בתחום זיקת ההנאה יתאפשר לתאגיד המים לתחזק קו ביוב עירוני כנדרש.

**4.2**

**שטח ציבורי פתוח**

**4.2.1 שימושים**

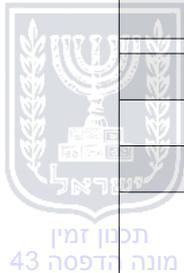
בהתאם לקבוע בתכנית נת/2013/7/400 - שטחים ציבוריים פתוחים מס' 408-0162438.

**4.2.2 הוראות**

א

**בינוי**

1. בהתאם לקבוע בתכנית נת/2013/7/400 - שטחים ציבוריים פתוחים מס' 408-0162438.  
 2. ניהול מי נגר - בתחום השצ"פ יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז.  
 3. כל הנטיעות העצים בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכד') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 10 מ"ק חופשיים לעץ ורציפים ככל הניתן. אורך הערוגות לא יקטן מ- 3 מ' ורוחבן לא יקטן מ- 1 מ' נטו.  
 4. יש לאשר את תוכנית פיתוח השצ"פ מול אגף גנים ונוף.



<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים ומעברים להולכי רגל, רכב ורוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שטחים תומכי מסחר, מתקני משחק, גינון, שימושי פנאי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר למעבר רגלי</b> זיקת הנאה למעבר רגלי ו/או רכב:
	א. תאי שטח 147B, 145B ו-141B מיועדים למעבר רגלי מרחובות רותם וזלמן שניאור למתחם ו/או רכב לחניה תת"ק של המתחם. ב. השטח יהיה מגוון ומשתלב עם אופי ועיצוב פיתוח המתחם ופארק הלינארי. ג. תותר חניה תת"ק מתחת לשפ"פ. ד. לא תותר כל בניה ולא תותר גדר או סגירה של השטח. ה. בתא שטח 145B כל הנטיעות העצים בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכד') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 10 מ"ק חופשיים לעץ ורציפים ככל הניתן. אורך הערוגות לא יקטן מ- מ' ורוחבן לא יקטן מ- 1 מ' נטו.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כמשמעותה ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	כמפורט בהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כמשמעותה ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	כמפורט בהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965). 2. יש לנטוע עצים בוגרים בתא השטח.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>

	כמפורט בהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).
<b>4.7</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גני ילדים ו/או מעונות יום ובנוסף תכליות חינוך, רווחה, תרבות, קהילה, בריאות.</li> <li>2. יותרו שימושים מסחריים נלווים, בתי קפה, למעט מסעדות.</li> <li>3. יש לנטוע עצים בוגרים בתאי השטח.</li> </ol>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח הקרקע יכלול כ-60% תכסית בנויה וכ-40% שטח פתוח.</li> <li>2. שטחי המסחר ימוקמו לאורך רחוב זלמן שניאור (תא שטח 801) בקו בניין 0.</li> <li>3. תתאפשר בקומות הקרקע, קולונדה פנימית לאורך הפארק הלינארי בנסיגה של 3 מ' כמופיע בנספח הבינוי. תירשם זיקת הנאה זו למעבר הולכי רגל בתחום הקולונדה.</li> <li>4. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</li> </ol>



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					שרות	עיקרי										
מגורים ד'	מגורים	141A	1870	11250 (1)	5734	7480	24464	122	100	4	27 (2)	(3)	(3)	(3)		
שטח פרטי פתוח		141B	638			2552	2552			4						
מגורים ד'	מגורים	142	1552	4845 (1)	2340	6208	13393	52	62	4	16 (4)	(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מסחר	142	1552	500	100		600					(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מגורים	143	1546	4845 (1)	2340	6184	13369	52	62	4	16 (4)	(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מסחר	143	1546	500	100		600					(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מגורים	144	1883	11250 (1)	5734	7532	24516	122	100	4	27 (2)	(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מסחר	144	1883	1000	200		1200					(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מגורים	145A	1085	2760 (5)	1300	3255	7315	30	36	3	10 (6)	(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מגורים	146	1184	2760 (5)	1300	3552	7612	30	36	3	10 (6)	(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מגורים	147A	1004	2760 (5)	1300	3012	7072	30	36	3	10 (6)	(3)	(3)	(3)		
שטח פרטי פתוח		147B	258			774	774			3						
מגורים ד'	מגורים	148	1962	10785 (1)	5499	7848	24132	117	97	4	26 (7)	(3)	(3)	(3)		
מגורים ד'	מגורים	149A	1843	10785 (1)	5499	7372	23656	117	97	4	26 (7)	(3)	(3)	(3)		
שטח פרטי פתוח		149B	387			1548	1548			4						
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	1242	3105	621	1056	8508		60	4	5	(8)	(8)	(8)		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401	1242	100	30		130					(8)	(8)	(8)		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	402	990	2475	495	842	6782		60	4	5	(8)	(8)	(8)		

(9)	(8)	(9)	(8)						130			30	100	990	402	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-----	-----	-----	-----	--	--	--	--	--	-----	--	--	----	-----	-----	-----	------	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1830	141A	מגורים	מגורים ד'
	141B		שטח פרטי פתוח
780	142	מגורים	מגורים ד'
	142	מסחר	מגורים ד'
780	143	מגורים	מגורים ד'
	143	מסחר	מגורים ד'
1830	144	מגורים	מגורים ד'
	144	מסחר	מגורים ד'
450	145A	מגורים	מגורים ד'
450	146	מגורים	מגורים ד'
450	147A	מגורים	מגורים ד'
	147B		שטח פרטי פתוח
1755	148	מגורים	מגורים ד'
1755	149A	מגורים	מגורים ד'
	149B		שטח פרטי פתוח
	401	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	401	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	402	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	402	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים 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

### הוראות טבלה 5:

- א. מרתפי החניה למגורים יבנו בתחום המגרש עד קו בניין 0 בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.6 של ניהול מי נגר עלי.
- ב. יותר ניוד זכויות מעיקרי לשירות לכל שימוש באופן עצמאי.
- ג. יותר ניוד שטחים תת"ק בין תאי השטח 141A עד 147B.

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

- (1) כולל 100 מ"ר לשטחי פנאי.
- (2) קומת קרקע גבוהה כולל ק. ביניים + 24 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.
- (3) עפ"י תשריט.
- (4) קומת קרקע גבוהה כולל ק. ביניים + 13 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(5) כולל 40 מ"ר לשטחי פנאי.

(6) קומת קרקע גבוהה כולל ק. ביניים + 7 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(7) קומת קרקע גבוהה כולל ק. ביניים + 23 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(8) קו בניין עד 0. בתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי, ייקבע מיקום זיקת הנאה לכיוון הפארק הלינארי לשם יצירת המשכיות הפארק.

(9) 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקליטת בקשה להיתר:

1. אישור חברת חשמל.
2. אישור מי נתניה בדבר חיבור הבניין/ים לרשת המים והביוב.
3. אישור מחלקת מב"ת.
4. אישור תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לתכנית זו בוועדה המקומית.
5. אסבסט - תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר בהתאם לתוצאות והכמויות, עבודת פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולת ההריסה. עבודות אלה יבוצעו באמצעות קבלן מורשה לפירוק אסבסט ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והכל עפ"י החוקים והתקנות למפגעי אסבסט ואבק מזיק על תיקוניהם.
6. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.

תנאים בהליך הרישוי:

1. היתרי בנייה בשטח התכנית לרבות היתר חפירה או כיו"ב יהיו בכפוף לבדיקה ואישור אגף איכות הסביבה בעירייה.
2. לעת בקשה 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.
3. הבקשה להיתר תכלול תכנון מפורט לביצוע של מערכת ניהול מי הנגר בשטח כל התכנית, תוך ניצול המגרשים הציבוריים להשהייה והחדרת מי הנגר לתת הקרקע.
4. לעת הוצאת היתר בניה תיבחן קיבולת תחנת השאיבה מעל 80% מקבולת תחנת השאיבה יידרש שדרוג תחנת השאיבה.
5. אישור אגף איכות סביבה לרבות חזיתות מסחריות ובניה ירוקה.
6. תנאי לאכלוס שטחי המסחר יהיה בנית פירי ארובות בהתאם לנדרש לפי הנחיות אגף איכות סביבה לנושא המסחר.

תנאים להיתר הריסה/ חפירה ודיפון:

1. תנאי לקליטה:
  - א. סקר עצים כמקובל.
  - ב. מפרט העתקת עצים (סעיף 4.1).
2. תנאי לתכן:
  - א. אישור פקידת היערות לאגרונום מלווה + קבלן ביצוע להעתקת העצים ע"פ סעיפים 4.2+4.3.
  - ב. תחילת עבודות:
    - א. רישיונות כריתה והעתקה.
    - ב. הפקדת כתב ערבות עבור העצים להעתקה.
    - ג. הפקדת כתב ערבות עבור העצים לכריתה.
    - ד. סיום נושא הפיצוי הנופי.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**



1. תנאי להיתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 10 שנים לצורך מימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.  
 2. תנאי להגשת בקשה להיתר אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל התכנית לאישור מה"ע ו/או מי מטעמו, שתכלול בין היתר את הנושאים הבאים:  
 התכנית תכלול בין היתר:

א- העמדת המבנים, חזיתות, נסיגת קומות מגורים מעל חזית מסחרית, דרכי גישה והסדרי חניה, מפלסי כניסה, פתחי אוורור למרתפים.

ב- התכנית תקבע חומרי גמר

ג- מיקום פינוי אשפה

ד- יושם דגש על חזיתות מסחריות, קירוי ושילוט. מפלס המסחר יהיה במפלס הרחוב.

ה- התכנית תקבע מיקום סופי של נטיעות עצים בתחום המגרשים.

ו- ככל שיוחלט על קולונדות - התכנית תציג מיקום קולונדות לחזית הפארק הלינארי, שתילה וגינון, תוך שמירה על רצף המרחב הציבורי והמשכיות שבילי אופניים והולכי רגל ממזרח (שצ"פ מוצע) למערב (שכ' האירוסים).

ז- התכנית תקבע שימושים ופתרונות לגג המסחר.

ח- יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ותקשורת, לרבות העתקה ככל ויידרש.

ט- סימון זיקות הנאה לציבור, תאורה וגינון.

י- הפרדת שימושים לרבות אחסנה, אשפה, גישות וחניה.

יא- לכל מגדל מגורים ידרשו חדרי דחסנית+ חדר מחזור+ חדר למכבש קרטונים.

יב- חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.

יג. מפלסי 0.0 של המגרשים והתאמתם לתשתיות העירוניות הקיימות והמתוכננות. גובה 0.0 של המגרש יהיה לפחות 40 ס"מ מעל גובה כבישים מתוכננים וקיימים.

יד. שלביות ביצוע.

3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות.

4. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור הרלוונטית.

5. עריכת דגום קרקע לאישור אגף איכות הסביבה בעירייה.

6. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות והצללות (במידה ומוגש בינוי שונה מזה של התב"ע), אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בניה ירוקה ונטיעות עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר וכדומה.

7. מיתון רוח: היתר בנייה יותנה בהרצה נוספת של המודל לבחינת האמצעים למיתון הרוח.

8. רעש: תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי.

9. יש לבצע תיאום וקבלת הנחיות של אגף איכות הסביבה בעירייה בנושא בנייה ירוקה.

10. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

11. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

12. הגשת בקשה למשרד הביטחון: לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

13. שליחת הודעה למשרד הביטחון: שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: 1. במייל: 2. air21@idf.go. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

14. אישור תכנית מים / ביוב על ידי תאגיד המים העירוני.

15. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח



	<p>חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתשתית טעינת רכב חשמלי.</p> <p>16. תנאים לתכנן:</p> <p>א. אישור תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה</p> <p>ב. אישור מיני העצים אישור מיני העצים) על 70% מכלל העצים להיות עצי צל בעלי נוף רחב)</p> <p>17. תנאי למתן אישור אכלוס:</p> <p>א. ראשון יהיה העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון נאמנות.</p> <p>ב. השלמת חובת נטיעה.</p> <p>ג. בגבולות האתר קיים גינון ציבורי הכולל עצים, צמחיה ודומם. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינון על כל שכבותיו (השקיה, צומח, דומם וכד'). במידה ויש פגיעה בחלק או בחל הנ"ל, היזם יישא בעלויות החזרת מצב לקדמותו.</p>
--	---



<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>תנאי לתעודת גמר:</p> <p>רישום תצ"ר לתכנית בלשכת רשם המקרקעין ורישום זיקות הנאה כמסומן בתשריט.</p>

<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.</p> <p>ב. בתכנון החניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות לשאר השימושים.</p> <p>ג. תתאפשר כניסה משותפת לחנייה למספר תאי שטח סמוכים (148-149B ו- 141A-147B).</p> <p>ד. אוורור החניון יהיה חלק אינטגרלי מן המבנה. עדיפות למיקום פתחי אוורור באזורי הרמפה.</p> <p>ה. לפחות 30% מהחניות במבני ציבור, מסחר ומגורים יכללו תשתית לטעינת רכבים חשמליים.</p> <p>ו. פתרון הפריקה והטעינה יעשה, ברחוב זלמן שניאור ווייסלברגר (תא שטח 801).</p> <p>ז. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים ייעודי שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.</p> <p>ח. כל שימוש בתחום השטח הציבורי כגון מיקום פריקה וטעינה, מיקום רחבת כיבוי וכד' מצריך אישור ועדת תנועה עירונית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ט. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים המוצעים ושטחם.</p> <p>י. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>יא. תקן חניה למבנים ציבוריים יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשטח ולשימוש.</p>



<b>6.5</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>א.</p> <p>- הבניינים יהיו עפ"י תקן ישראלי לבניה 5281 על תיקוניו, כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי עפ"י החלטת ועדה או מדיניות בעת הגשת בקשה להיתר בניה או תקן שווה ערך.</p> <p>- הבניינים יהיו עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <p>העמדת המבנה/ים, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p> <p>ב. חוסן אקלימי: לעת הגשת היתר יוצגו אמצעים לצמצום אי החום העירוני בתכנית. בהיתר יוצגו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינת שמש על גגות מבנים כמו גם בשטחים פתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם לתקן התקף.</p>



<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום</p>

<p>מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ - 15% משטח התכנית.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	
<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד יערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.</p>	
<p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p>	
<p>לעניין סטיה ניכרת מהתכנית יחשבו הנושאים הבאים: ביטול חזית מסחרית, ביטול זיקת הנאה לפארק הלינארי, תוספת יח"ד, תוספת קומות, המרת שטחי מסחר למגורים, המרת שטחי פנאי למגורים.</p>	
<p><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	
<p>א. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מ' מעפ"ש בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810- בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864- בפינות מנוגדות) 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. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנים ועזרי בניה.</p>	
<p><b>6.10 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור (ובפרט תא שטח 401 ו-402 בתכנית) 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><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון 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. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במחלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	
<p><b>6.12 פסולת בניין</b></p>	
<p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.</p>	
<p><b>6.13 עתיקות</b></p>	
<p>בשטחים בהם יתגלו עתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.</p>	
<p><b>6.14 תחזוקה</b></p>	
<p>אחזקת שטחים משותפים: א. כל השטחים המשותפים בתחום התוכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני</p>	

משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.  
 ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.



**6.15**

**הריסות ופינויים  
סימון בתשריט : מבנה להריסה**

א. חומרים ממוחזרים : בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 35% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
 ב. מטרדי אבק בשלב הקמה : כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה בפעולות בניה היוצרות אבק בתכנית כגון : הריסה, קידוחי כלונסאות, נסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות. יש לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לכך כמו : גידור גובה, הרטבה במים שלהקרקה, כיסוי משאיות המובילות פסולת בניין/עפר, מיקום ערימות עפר וכו'.  
 ג. פסולת : תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות הסביבה, לצורך הפרדה במקור של חומרים כגון : עפר, גבס, ברזל, ניילון, עץ וכדומה.  
 ד. לא תתבצע כל הריסה ו/או בניה בטרם יועתקו העצים לרבות הכנסת מיכון כבד שאינו לצורך עבודת ביצוע ההעתקה, בהתאמה לשלבי ביצוע שיאושרו במסגרת תכנית בנייה, פיתוח ועיצוב אדריכלי.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חלוקה לשלבים :	שלב 1 : פינוי חלקה 6 וביצוע החלק הצפון מערבי של התכנית הכולל את מגרשים : 148 ו-149. שלב 2 : פינוי חלקה 4. שלב 3 : ביצוע מגרשים : 143,144, 145-147, כולל הריסת המבנים בחלקות 2 ו-3. שלב 4 : ביצוע מגרשים : 141-142, כולל הריסת המבנה בחלקה 19.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.





**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - ע"פ תכנית תקפה נת/400/10 (תרש"צ 3/14/20)**

קווי בנין (מטרים)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				שטח חלקה (מ"ר)	חלקה	גוש	יעוד
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
**	**	**	---	3-4 קומות	32	*	---	*	1135	3784	19	7959	מגורים 3-4 קומות
**	**	**	---	3-4 קומות	32	*	---	*	500	1667	2	7960	מגורים 3-4 קומות
**	**	**	---	3-4 קומות	32	*	---	*	509	1696	3	7960	מגורים 3-4 קומות
**	**	**	---	3-4 קומות	48	*	---	*	1533	5111	4	7960	מגורים 3-4 קומות וחניה
**	**	**	---	3-4 קומות	24	*	---	*	632	2105	6	7960	מגורים 3-4 קומות

מקרא:

\* לפי מסמך הסבה נת/100/ש/1 ונת/7/400

\*\* לפי תשריט נת/10/400 (תרש"צ 3/14/20)



