

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1147735

נת/מק/537/60 - התחדשות עירונית, מתחם נחום



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/SV4/1/4005261700/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם נחום ממוקם בין הרחובות קדושי עירק מצפון, יחזקאל הנביא ממערב ונחום הנביא מדרום מזרח. התכנית הינה תכנית פינוי בינוי החלה על שטח כולל של כ-24.5 דונם, בתחומם בנויים כיום 9 מבני מגורים בני 4 קומות הכוללים 264 יח"דומבנה בית כנסת כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הריסתם. התכנית מציעה בניית 1129 יח"ד חדשות. התכנית מציעה מערכת שבילים עם זכויות מעבר הקושרת את המתחם לסביבתו. כמו כן, התכנית מציעה תכנון מעורב שימושים הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחים לטובת הציבור. מערכת החניית מתוכננת כחניון תת-קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

נת/מק/537/60 - התחדשות עירונית, מתחם נחום

מספר התכנית 408-1147735

1.2 שטח התכנית

24.567 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 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186800
קואורדינאטה Y	689800

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית בין הרחובות יחזקאל הנביא, נחום הנביא וקדושי עירק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רמת ידין (דורה)

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7933	מוסדר	חלק	116, 196-200, 202-203, 320, 327-328, 332	117, 201, 204, 296-297, 319, 329-331

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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/400/7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/400/7 בכל תחום הקו הכחול של תכנית זו.	2844			26/08/1982
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020
נת/100/ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/537/6	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/537/6 בכל תחום הקו הכחול של תכנית זו.	3463			25/06/1987



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				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	22/11/2023	מנדי רוזנפלד	14: 49 22/11/2023	בינוי - תכניות	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	22/11/2023	מנדי רוזנפלד	14: 49 22/11/2023	בינוי - חתכים וחזיתות	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/11/2023	מנדי רוזנפלד	16: 13 26/11/2023	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	1	16/10/2023	שירי סלומון	10: 44 17/10/2023	פיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/12/2023	עירד שרייבר	11: 39 19/12/2023	תנועה	לא
בדיקת הצללה	רקע		44	31/07/2023	דוד שקד	11: 55 31/07/2023	הצללות ורוחות	לא
ביוב	רקע		11	16/08/2023	אורן יוסף	15: 21 16/08/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	רקע		23	16/08/2023	אורן יוסף	15: 21 16/08/2023	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	17/10/2023	אורן יוסף	14: 04 17/10/2023	נספח מים וביוב - גליון 2	לא
מים	רקע	1: 500	1	17/10/2023	אורן יוסף	14: 04 17/10/2023	נספח מים וביוב - גליון 1	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	17/08/2023	אורן יוסף	12: 19 18/10/2023	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/10/2022	נתן שלסינגר	11: 18 09/11/2023	תשריט מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		31	31/10/2023	אדיר אלווס	12: 56 31/10/2023	חוברת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	03/08/2023	אדיר אלווס	09: 25 30/10/2023	תשריט עצים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		21	03/08/2025	יצחק נעים	13: 12 24/08/2025	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		51	03/08/2025	יצחק נעים	13: 14 24/08/2025	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603188	
	פרטי	ענב יזום צמרות נתניה (1)		ענב יזום צמרות נתניה	בני ברק		5	03-9030055	eran@enavgroup.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 31.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ענב יזום צמרות נתניה		ענב יזום צמרות נתניה	בני ברק	(1)	5	03-9030055	eran@enavgroup.co.il

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר 3 בני ברק קומה 31.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	התחיה	22	03-6448333	marcos@rosenfeldarens.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שירי סלומון	119271	ציסלר סלומון בע"מ	עין ורד	הסייפן	34	09-9566069	shiri@chesler-solomon.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	(1)	12	03-9523332	natan@dnts.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 46



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 46

					ומערכות מידע בע"מ				
office@adir-nof.co.il	03-9032190	102	הנורית	חגור	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ		אדיר אלווס	סוקר עצים	אגרונום
oreny@palgey- maim.co.il	03-7297770	5	מוטה גור	פתח תקוה	פלגי מים	26796271	אורן יוסף	יועץ	מהנדס אינסטלצי ה
eacho.naim@gmail.com		16	רבין יצחק	קרית אונו	יצחק נעים- נדל"ן ושמאות מקרקעין בע"מ	1058	יצחק נעים	שמאי	שמאי מקרקעין
david@shaked-s.co.il	077-3296752	13	לוחמי הגטאות	נהריה	שקד קיימות ואקולוגיה		דוד שקד	יועץ	מתכנן סביבתי

(1) כתובת: החומה 12, ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

התחדשות עירונית הכוללת הריסת 9 מבני מגורים והקמת 10 מבני מגורים הכוללים 1,129 יח"ד ליצירת מרחב מעורב שימושים הכולל: מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים לטובת הציבור במתחם נחום הנמצא בין הרחובות נחום, יחזקאל וקדושי עיראק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבנייה ע"י:

1. קביעת מספר יחידות הדיור, קומות והוראות בינוי.
2. קביעת קווי בנין.
3. קביעת שטחי הבניה.
4. קביעת שימושים למגורים ומסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שצ"פ, שפ"פ ושביל.
5. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
6. קביעת הוראות לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח ציבורי פתוח	21
שטח פרטי פתוח	32, 31
דרך מוצעת	46 - 41
שביל	62, 61
מסחר ותעסוקה	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	3 - 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	46 - 42
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	4 - 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	51
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	61
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	31
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	45
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	61
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	21
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	11
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	4
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	62, 61
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	3
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	51
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	21
חזית מסחרית	דרך מוצעת	46 - 41
מבנה להריסה	דרך מוצעת	46, 42
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	11
מבנה להריסה	מגורים ד'	4 - 1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	51
מבנה להריסה	שביל	62, 61
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	31
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	46 - 41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	51
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	62, 61

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	32, 31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	545	2.22
מבנים ומוסדות ציבור	4,327	17.61
מגורים מיוחד	17,671	71.92
שצ"פ	2,027	8.25
סה"כ	24,570	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,743.48	11.17
מבנים ומוסדות ציבור	788.92	3.21
מגורים די'	15,358.28	62.51
מסחר ותעסוקה	1,204.9	4.90
שביל	1,299.04	5.29
שטח פרטי פתוח	1,108.83	4.51
שטח ציבורי פתוח	2,064.3	8.40
סה"כ	24,567.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות המסד: מסחר בחזיתות הפונות לרחוב, שימושים בעלי אופי ציבורי וכלל השימושים הנלווים למגורים ומסחר כגון לובי, מועדוני דיירים, מתקנים טכניים וכיוב'.</p> <p>2. בקומות מעל המסד: מגורים.</p> <p>3. מרתפים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>4. בתא שטח 3, בשטחי הציבור המבונים בשטח 450 מ"ר יותרו השימושים הבאים: חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות וספורט.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי שטחי ציבור:</p> <p>1. הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותתוכנן באופן אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>2. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהשימושים הנוספים במבנה.</p> <p>3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו ככל הניתן בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.</p> <p>4. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.</p> <p>5. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור ובהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>6. תאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p>
	<p>ב</p> <p>בינוי</p> <p>1. קומת הקרקע תשמש למסחר, שטחים לטובת הציבור, כניסות אל מפלסי המגורים. כניסות לחניונים בתת הקרקע ושטחי שירות ככל שידרש.</p> <p>מבני ציבור:</p> <p>2. גני ילדים: במפלס הפיתוח ייבנו 9 גני ילדים בשטח שלא יפחת מ-130 מ"ר בנוי/כיתת גן וימוקם כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. שטחי הגינון והפיתוח של חצרות גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש, בשטח שלא יפחת מ- 185 מ"ר חצר עבור כל כיתת גן.</p> <p>4. מעל חצר הגן באזור יציאה לחצר מהגן, ימוקם גגון קשיח בעומק של 3 מ' לפחות.</p> <p>5. חניה לשטח הציבורי תהיה במפלס קרקע ככל הניתן.</p> <p>6. השטח הציבורי יהיה יחידה תכנונית נפרדת ויכלול תשתיות נפרדות כגון חדר אשפה, כניסה נפרדת ויציאת חרום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבניין (כגון שוחות, פירי אוורור וכדומה).</p> <p>7. בתא שטח 3 יוקצו חללים ציבוריים בשטח מבונה של 450 מ"ר אשר ירשמו על שם העירייה. מגורים ומסחר:</p> <p>8. הכניסות למגורים, שטחי ציבור ומסחר תהינה נפרדות.</p>





9. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ'. גובה קומת גג טכני לא יעלה על 6.5 מ'.
10. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ'.
11. הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה נפרדת, ללא מעבר במבואות מבני המגורים.
12. שטחים לטובת הציבור ימוקמו בקומות המסד בלבד.
13. יותר מחסן אחד ליחידת דיור בשטח של עד 6 מ"ר. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.
14. ממוצע שטח המרפסות יהיה 15 מ"ר ליחיד.
15. תירשם זיקת הנאה לשהיה ומעבר הולכי רגל לכלל הציבור במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט.
16. לא תותר הקמת גדרות בין השצ"פ לזיקות ההנאה לציבור בשטחים הפרטיים.
17. במקומות בהם הבינוי אינו צמוד לקו בניין קדמי יפותח השטח שבין גבול המגרש לבינוי כהמשך רציף של המרחב הציבורי, ללא הפרשי מפלסים וללא גדרות וינטעו עצים כל 8 מ'.
18. יישמר בית גידול לעצים ברוחב ובעומק של 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות.
19. בכל מקום בו יש צמחייה, תינתן ערוגה מגוננת בעומק של 50 ס"מ לפחות בעדיפות כמקטע רציף.
20. תמורת הדירות המפונות הינן 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת בהתאם למדיניות העירייה.
21. לא תותר בניית דירות עם כיוון אויר אחד.
22. בתא שטח 4 יותרו מגורים בקומת הקרקע. תותר הצמדת גינות לדירות הקרקע ובלבד שמס' הקומות בבניינים אינו מעל 10 קומות ברוטו.
23. לא יותרו דירות גן בבניינים שגובהם מעל 10 קומות.
מרחק בין בניינים:
24. בתא שטח 1 ישמר מרחק מינימלי של 20 מ' בין הבניינים. ככל ולא ניתן יהיה לתכנן את המבנים תוך שמירת מרווחים של 20 מטר, יותר צמצום המרווח ל-18 מטר מבלי שהדבר ייחשב כסטייה מתכנית.
25. בין תאי שטח 2-3 ישמר מרחק מינימלי של 25 מ' בין הבניינים.
26. בתא שטח 3 ישמר מרחק מינימלי של 23 מ' בין הבניינים.
27. בתא שטח 4 ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' בין הבניינים.
28. לא יותרו חללים אטומים.
תמהיל מגורים:
29. 20% יחיד בשטח של עד 85 מ"ר פלדלת ולא פחות מ-60 מ"ר פלדלת.
30. 80% יחיד גדולות בשטח ממוצע 120 מ"ר פלדלת (למעט שטח דירות התמורה שיהיה עפ"י המדיניות).
31. שטח דירות התמורה לדיירים יהיה בהתאם למדיניות העירייה ובתנאי שגודל דירות תמורה לא יפחת מ-60 מ"ר פלדלת.

זכות מעבר

ג תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט.

מסחר

- ד
1. החזיתות המסחריות יתוכננו כחזית פעילה, המעודדת פעילות צמודת-דופן של הולכי הרגל, ותהינה בנויות בעיקרן מחומרים שקופים.
 2. יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארוכה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארוכה: במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). 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'.

3. עד 50% משטח הגגות של קומות המסד יהיה פנוי וישמש כגג משותף עם גישה ישירה מגרעין בנייני המגורים. שטח זה יתוכנן כ"גג ירוק" ויתוכננו בו אמצעי השהייה. רצפת האזור המגונן של הגג תהיה נמוכה ב-0.5 מ' כדי לאפשר מילוי אדמה עבור גינון אפקטיבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. בקומת הקרקע: יותרו שימושי מסחר וכלל השימושים הנלווים לתעסוקה ומסחר כגון לובי, מתקנים טכניים וכיוב'.</p> <p>2. מעל קומת הקרקע: יותרו שימושי תעסוקה למיניהם.</p> <p>3. מרתפים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. בקומת הקרקע יהיו כניסות אל מבנה התעסוקה, כניסות לחניונים בתת הקרקע ושטחי שירות.</p> <p>2. יותרו מקלחות לשימוש העובדים.</p> <p>3. הכניסות למבנה התעסוקה ושטחי הציבור תהינה נפרדות.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>6. מפלס 0.00 של יחידות המסחר יהיה במפלס הרחוב.</p> <p>7. במקומות בהם הבינוי אינו צמוד לקו בניין קדמי יפותח השטח שבין גבול המגרש לבינוי כהמשך רציף של המרחב הציבורי, ללא הפרשי מפלסים וללא גדרות. בשטח זה ינטעו עצים.</p> <p>8. יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו..</p> <p>9. 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'.</p>
ב	זכות מעבר
	תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1	שימושים
	חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי רשות עירונית, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותים ציבוריים, חניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. קווי בנין כמצוין בתשריט. 2. תותר הוספת שימוש מסחרי בהיקף של עד 100 מ"ר. שטחים אלו הינם כמופיע בטבלה 5 ואינם תוספתיים.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות). 2. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי הנגר. 3. השטח הפרטי הפתוח יאפשר מעבר רציף להולכי רגל וישפר את הקישוריות והרצף העירוני בין חלקי השכונה. 4. מעבר תשתיות. 5. חניה לרכב פרטי בתת הקרקע. 6. מחסנים וחדרים טכניים בתת הקרקע.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר הקמת גדרות ו/או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל 2. לא תותר הקמת מערכות טכניות מעל פני הקרקע בתחום שטח פרטי פתוח. 3. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל על כל השטח הפרטי הפתוח.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות). 2. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי הנגר. 3. מעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. שטח השצ"פ ישמש לחלחול/השהיית מי נגר. 2. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע. 3. לא תותר כל בניה מעל ובתת הקרקע. השצ"פ יפותח כיחידה תכנונית אחת. 4. השטח הציבורי הפתוח יאפשר מעבר רציף להולכי רגל וישפר את הקישוריות והרצף העירוני בין חלקי השכונה.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	1. מעברים, שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי



<p>אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות), חניה תת קרקעית פרטית לשימוש המגורים. 2. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי הנגר. 4. מעבר תשתיות.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. לא יותרו גדרות או מכשולים. 2. השביל יאפשר מעבר רציף להולכי רגל וישפר את הקישוריות בין חלקי השכונה. 3. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע. 4. השביל יאפשר מעבר רציף להולכי רגל וישפר את הקישוריות והרצף העירוני בין חלקי השכונה.</p>	א
דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>דרכים</p> <p>בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 7170	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 45	152	478		20456	19567	(1) 46703	5114	1	מגורים	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)		1					350	2395		1	מסחר	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)		1						(5) 390		1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
											19962	49443		1	>סך הכל<	ד' מגורים		
(7) 3180	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 45	152	212		9040	8678	(6) 20647	2260	2	מגורים	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)		1					300	1100		2	מסחר	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)		1						(8) 390		2	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
											9023	22092		2	>סך הכל<	ד' מגורים		
(11) 3990	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(10) 29	105	266		15784	10889	(9) 26056	3946	3	מגורים	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)		1					350	1200		3	מסחר	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)		1						(12) 840		3	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
											11284	28051		3	>סך הכל<	ד' מגורים		
(4) 2595	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(14) 10	44.5	173		16404	7082) 17086 (13)	4101	4	מגורים	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)		1					100	400		4	מסחר	ד' מגורים		
											7182	17486		4	>סך הכל<	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	5	32			2376	673	396	792	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
												(15) 100		11	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
														11	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור		

												2073	21	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					4					2760		690	31	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
	(3)	(3)	(3)	(3)	4					1664		416	32	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
												400	41	דרך מוצעת	דרך מוצעת
												140	42	דרך מוצעת	דרך מוצעת
												203	43	דרך מוצעת	דרך מוצעת
												108	44	דרך מוצעת	דרך מוצעת
												643	45	דרך מוצעת	דרך מוצעת
												1253	46	דרך מוצעת	דרך מוצעת
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	10 (16)	48.5			4792		1260	51	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(3)	(3)	(3)	(3)		1						140	51	מסחר	מסחר ותעסוקה
												1400	51	סך הכל	מסחר ותעסוקה
					4					2156		539	61	שביל	שביל
					4					3056		764	62	שביל	שביל



תכנון זמין מונה הדפסה 46

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:

- 20% דירות קטנות בגודל של עד 85 מ"ר פלדלת ולא פחות מ 60 מ"ר בהתאם למדיניות העירייה. 80% דירות גדולות בגודל ממוצע 120 מ"ר פלדלת (למעט שטח דירות התמורה עפ"י מדיניות העירייה).
- יותר בינוי במרתפים עד קו בניין אפס בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר.
- לא יותר ניוז זכויות.
- הכניסה הקובעת לגני הילדים ולשטחי הציבור תהיה ממפלס הפארק המרכזי.
- בתא שטח 1 ייבנו 3 בניינים. בתא שטח 2 ייבנה בנין אחד. בתא שטח 3 ייבנו 2 בניינים. בתא שטח 4 ייבנו 4 בניינים. בתא שטח 51 ייבנה בנין אחד. בתא שטח 11 ייבנה בנין אחד.
- החניות בתת הקרקע ביעוד שביל הינן עבור השטחים הציבוריים המבונים בתכנית זו בלבד.
- תותר הבלטת מרפסות מקו בנין ביעוד מגורים ב 1.6 מ' לכיוון רחובות קדושי עיראק ויחזקאל בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בתא שטח 1 יוקצה לכל בנין 200 מ"ר עיקרי לטובת מועדון דיירים וחללים משותפים לרווחת הדיירים. סה"כ 600 מ"ר עיקרי. שימוש בשטחים אלו למטרות מגורים ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
- קומת מסחר+44 קומות מגורים+גג טכני.
- כמסומן בתשריט.

(4) הערך מתייחס ל 15 מ"ר בממוצע ליחיד.

(5) בתא שטח 1 ייבנו 3 כיתות גן בשטח של 130מ"ר לכל כיתה גן. בנוסף תוקצה לכל כיתה גן חצר בשטח 185 מ"ר. שטחים אלו ירשמו על שם עיריית נתניה.

(6) בתא שטח 2 יוקצה לכל בנין 200 מ"ר עיקרי לטובת מועדון דיירים וחללים משותפים לרווחת הדיירים.סה"כ 200 מ"ר עיקרי. שימוש בשטחים אלו למטרות מגורים ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

(7) הערך מתייחס ל 15מ"ר בממוצע ליחיד.

(8) בתא שטח 2 ייבנו 3 כיתות גן בשטח של 130מ"ר לכל כיתה גן. בנוסף תוקצה לכל כיתה גן חצר בשטח 185 מ"ר. שטחים אלו ירשמו על שם עיריית נתניה.

(9) בתא שטח 3 יוקצו לכל בנין 200 מ"ר עיקרי לטובת מועדון דיירים וחללים משותפים לרווחת הדיירים. סה"כ 400 מ"ר עיקרי. שימוש בשטחים אלו למטרות מגורים ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

(10) קומת מסחר+28 קומות מגורים+גג טכני.

(11) הערך מתייחס ל מ"ר מקסימום. 15 מ"ר מרפסת ליחיד ובסה"כ 8430מ"ר.

(12) בתא שטח 3 יוקצה שטח ציבורי מבונה בהיקף של 450 מ"ר אשר יירשם על שם עיריית נתניה. כמו כן, ייבנו 3 כיתות גן בשטח של 130מ"ר לכל כיתה גן. בנוסף תוקצה לכל כיתה גן חצר בשטח 185

מ"ר. שטחים אלו ירשמו על שם עיריית נתניה.

(13) בתא שטח 4 יוקצו לכל בנין 100 מ"ר עיקרי לטובת מועדון דיירים וחללים משותפים לרווחת הדיירים. סה"כ 400 מ"ר עיקרי. שימוש בשטחים אלו למטרות מגורים ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

(14) קומת מגורים ומסחר+9 קומות מגורים+גג טכני.

(15) למעט מוסדות ציבור על יסודיים בו יותרו 50 מ"ר בלבד.

(16) קומת גג טכני תהיה בנוסף למספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1	זכות מעבר
	<p>1. כניסה לגנים ולשטח ציבורי מבונה תהיה באמצעות זיקת הנאה. מיקומם יקבע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר כלי רכב בכל המתחם.</p> <p>3. זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך למרחב הפתוח הסמוך, ותאפשר הקמתם של שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות) בדומה לשטח ציבורי פתוח עירוני לרווחת ולשימוש הציבור, ובהתאם תירשם הערה בספרי המקרקעין להבטחת מעבר זה. לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח זיקת ההנאה והוא יהיה פתוח לציבור.</p> <p>4. בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר תשתיות.</p> <p>5. תיקבע זיקת הנאה בתת הקרקע בכל תחום המגרשים הפרטיים ובכניסה לתת קרקע למעבר כלי רכב, חניה והולכי רגל ורוכבי אופניים לטובת כל דיירי המגרשים השותפים לחנייה.</p> <p>6. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו.</p> <p>7. תשתיות עירוניות המונחות בתחום זיקת הנאה יהיו נגישות בצורה רציפה לתחזוקה.</p> <p>8. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט בצמוד למבנה התעסוקה ובחזיתות המסחריות תירשם לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, ואו רוכבי אופניים במפלס הקרקע ולכלי רכב בתת הקרקע.</p> <p>9. בתחום השבילים תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט.</p> <p>זיקת הנאה לחניות ציבוריות:</p> <p>10. ככל ויהיו חניות ציבוריות תת קרקעיות תחת יעוד שביל תירשם זיקת הנאה בכל הכניסות למרתפים ובכל שטחי החניון עבור רכבים והולכי רגל המשתמשים בשטחי הציבור. הזיקה תירשם ע"י בעל הנכס ובאחריותו.</p>
6.2	תחזוקה
	<p>כל השטחים המשותפים לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון מתקני משחקים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. אחזקת שטחים משותפים:</p> <p>1. השטחים המשותפים למגורים יהיו לשימוש הדיירים בלבד וירשמו כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין.</p> <p>2. כל השטחים המשותפים בתחום התוכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.</p>
6.3	חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.</p> <p>2. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות לשאר השימושים.</p> <p>3. חניות עבור מבנה ציבור יתוכננו במפלס הקרקע ככל שניתן.</p> <p>4. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.</p> <p>5. לפחות 30% מסה"כ מקומות חניה בחניון למגורים ובחניון למסחר ותעסוקה יכללו תשתית</p>

	<p>לטעינת רכבים חשמליים. 6. לא יותרו חניות מעבר לתקן הדרוש.</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. בהתאם לתכנית 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. 2. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או ע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים. 3. נספח ניקוז וניהול מי נגר יוגש בהתאמה להנחיות של מחלקת ניקוז בעיריית נתניה ויהווה תנאי לבקרת תכן. חישוב נפח יעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.</p>	
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים//העתקה/כריתה על העצים הקיימים במגרש. ככל שנדרש, ניתן יהיה לשנות סטטוס העצים באישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, מבני ציבור, שצ"פ, שבילים ודרכים יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין. 2. השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ תקנון התכנית (ראה טבלת הקצאה). עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p> <p>א. 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. ב. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם. ג. שטחים הירוקים חדירים יפותחו ככל הניתן במפלס נמוך ממפלס השבילים לצורך יצירת שטחי שהייה. ד. שטחים פתוחים יתוכננו ככל הניתן באופן שיתאפשר בהם וויסות, אגירה והחדרה פאסיבית של מי נגר עם מוצא לדרך סמוכה ו/או לחיבור לקולטן רשת הניקוז העירונית. ה. תחזוקת מתקני ניהול נגר המצויים בשטח מגרשים פרטיים יהיו באחריות בעלי הקרקע. ו. חדרי שנאים/טרפו ויתוכננו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין.</p>	
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע ו/או מי מטעמו. 2. אישור פקיד היערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בית הגידול, השקיה וכד'. יישמרו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל שניתן.</p>	





3. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.

4. תאום עם האגף למבני ציבור לרבות מיקום חצר גן הילדים.

תנאי להיתר בניה ראשון :

5. תוקם ע"י היזם קרן הונית לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.

6. תנאי להיתר בניה, אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות מתן פתרונות למטרדי רוחות.

7. הריסות כמסומן בתשריט.

8. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט.

9. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית - לאישור מחלקת מבני ציבור ומחלקת נכסים.

10. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.

11. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גני הילדים ושטחים ציבוריים מבונים לרבות הצמדת חניות ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.

12. אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך ואישור מבני ציבור בעירייה.

13. תאום עם חברת חשמל וכיבוי אש.

14. אישור תכנית ניקוז וניהול מי נגר עפ"י הנחיות תמ"א 1 על תיקוניה במחלקת תכנון ותאום תשתיות.

15. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכבים חשמליים.

16. אישור פקיד יערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכד'.

17. ישמרו בתי גידול לנטיעה עצים בוגרים רציפים ככל שניתן יש לעדכן אם תנאי השטח לא מאפשרים.

תנאים לבקרת תכן :

18. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.

19. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכבים חשמליים.

20. אצירת אשפה תקבע בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות.

21. חדרי אצירת האשפה לרבות קרטונים ומחזור יתוכננו עפ"י תקנות תכנון ובניה, הנחיות אגף תברואה והנחיות עירונית. סימון מיקום העצים לרבות הנמכות כנדרש עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים.

22. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים ובניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב.

23. המשרד להגנת הסביבה יעביר, עפ"י דרישת מגיש הבקשה להיתר, הנחיות להכנת סקר זיהום קרקע תוך 30 יום מיום הפניה. ככל ולא יועברו הנחיות, ינקוט מגיש הבקשה להיתר באמצעים להגנה מפני גזי קרקע, בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה מטעמו.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.9

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות תעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

<p align="center">תנאי להקמה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאים לתחילת עבודות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות לעירייה). 2. תנאי לאיכלוס מבנה ראשון-העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה באותו שלב שבגינן יוצא היתר הבניה, לחשבון נאמנות. הקרן ההונית תהיה לתקופה של 10 שנים. 3. סקר סיכונים-טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בנין, יוכן עבור בעל ההיתר ועל 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 מהנדס העיר. 	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.11</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לאיכלוס מבנה ראשון- העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה באותו שלב בגינן יוצא היתר בניה, לחשבון הנאמנות. 2. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה. 3. רישום תצ"ר בלשכת המקרקעין הכולל רישום זיקות ההנאה כמסומן בתשריט בלשכת רשם המקרקעין. 4. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה / הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה לציבור בתחום המגרש. 5. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. 6. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור. 7. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי לפחות ל-30% מהחניות. 8. ביצוע פירי אוורור. 9. רישום כל זיקות ההנאה המסומנות בהיתר בניה. 10. נטיעת העצים בוגרים בבתי גידול אפקטיביים כמסומן בהיתר. 	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.12</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת יח"ד, שינוי בקווי הבניין, תוספת קומות, סגירת מרפסות ו/או המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר, ניוד שטחי פנאי למגורים, ביטול או הפחתת שטחי ציבור/ניודם למגורים, המרת שטחי מסחר/תעסוקה למגורים יהווה סטייה ניכרת. 2. הוספת קומות חניה תת קרקעיות ושטחי חנייה לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה ניכרת. 3. בתאי שטח 1-4 מוקצים שטחים עיקריים לשימושי פנאי לדיירים. שימוש בשטחים אלו למגורים יהווה סטייה ניכרת מתכנית. 	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הבניה תהייה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.14</p>

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש 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. 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנית מס' 408-114735 נת/מק/537/60 התחדשות עירונית מתחם נחום											
טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - עפ"י תכנית תקפה נת/537/6											
קווי בניה			שטחי בניה מירביים* (מ"ר)			שטחי בניה מירביים* (מ"ר)					
אחורי	צידי	קדמי	מס' קומות **	זכויות ב %	שרות תת קרקעי (מ"ר)	שרות על קרקעי (מ"ר)	עיקרי(מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	חלקה	גוש	ייעוד
3	3	4	עד 4	לקומה 45%			4486	2492	116	7933	מגורים מיוחד
3	3	4	עד 4	לקומה 45%			4066	2259	117	7933	מגורים מיוחד
3	3	4	עד 4	לקומה 45%			3964	2202	201	7933	מגורים מיוחד
3	3	4	עד 4	לקומה 45%			3650	2028	202	7933	מגורים מיוחד
4	3	4	עד 4	לקומה 45%			4003	2224	203	7933	מגורים מיוחד
3	3	5	עד 4	לקומה 45%			1953	1085	320	7933	מגורים מיוחד
3	4	5	עד 4	לקומה 45%			3231	1812	327	7933	מגורים מיוחד
3	3	4	עד 4	לקומה 45%			1471	817	328	7933	מגורים מיוחד
3	3	4	עד 4	לקומה 45%			2934	1630	329	7933	מגורים מיוחד
3	4	4	עד 4	לקומה 45%			2002	1112	330	7933	מגורים מיוחד
							31760	17661			סה"כ

לפי תכנית מאושרת, 45% בקומה הינו שטח בניה מקסימלי הכולל גם את שטחי השירות מעל ומתחת לקרקע *
החישוב נעשה לפי 4 קומות**