

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0534172

נת/מק/552/41 ד - הרב קוק, דיור להשכרה ארוכת טווח - עמיגור

מרכז

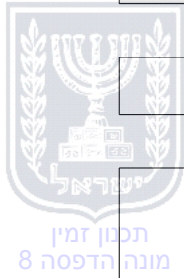
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פרויקט לדיור להשכרה ארוכת טווח עבור קשישים, עולים חדשים, וזכאי ממשלת ישראל. התכנית מציעה פתרון במתכונת של פינוי-בינוי, הריסת שני המבנים הקיימים כיום והקמת מגדל חדש. הפרויקט ישולב בין שני מתחמי פינוי-בינוי מתוכננים (מתחם אנדריוס ומתחם קק"ל) כחלק מהליך התחדשות עירונית של האזור כולו. התכנית כוללת 325 יח"ד ב- 25 קומות ושטח ציבורי פתוח



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/552/41-ד - הרב קוק, דיור להשכרה ארוכת טווח-
עמיגור

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0534172

שטח התכנית
2.125 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א(א)2

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186588
קואורדינאטה Y	693684

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הרב קוק	58	
נתניה	הרב קוק	60	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8271	מוסדר	חלק		130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישיבים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

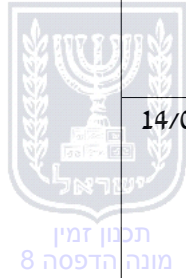
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/ 552 / 41	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 552 / 41	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 552 / 41 ממשיכות לחול.	6706	1749	28/11/2013



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				ברק ציפור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברק ציפור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/06/2017	ברק ציפור	20/06/2017	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
בדיקת הצללה	מנחה		66	13/03/2017	מיכל ויטל-ברון	20/06/2017	מסמך הצללות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/03/2018	ברק ציפור	08/03/2018	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		11	12/04/2016	צבי שימשוביץ	20/06/2017	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 200	1	21/06/2017	צבי שימשוביץ	19/07/2017	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/03/2018	אמאב	11/03/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/06/2017	ברק ציפור	27/06/2017	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			עמיגור נהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6930477	03-6930437	zehavash@ amigour.co. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמיגור ניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6930477	03-6930437	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				המגבית המאוחדת לישראל בקנדה אינק	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6202234		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברק ציפור		צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב-יפו	מרכז בעלי מלאכה		035189426		mail.zippor@zippor.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלינקר	2361203		גבעתיים	שינקין	15	03-5474417		heli@studio-la.com
	יועץ תחבורה	אמאב		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	03-7549954	03-7549950	amavts@amav.net
יועץ בניה ירוקה	יועץ סביבתי	מיכל ויטל-ברון	353.7.11.10	ויטל רוזנברג אדריכלים	פרדס חנה-כרכור	הגליל	51	04-6231479		michal@vital-baron.com
	מודד	שגיא לוין	913		יהוד	תמר נוה אפרים	14	03-6345060		info@beetle-map.co.il
	אגרונום	צבי שימשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	052-3647182	03-9316250	zvish212@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

שינוי יעוד ממגורים לדיור מיוחד ושצ"פ וקביעת הוראות וזכויות בניה במתחם המוכרז לפינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

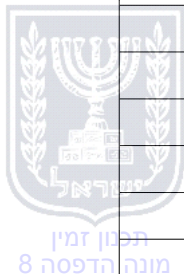
על-פי סעיף 62א(א)(2)(1) התכנית קובעת:

1. שינוי ייעוד ממגורים ו' ומגורים ז' לדיור מיוחד ושצ"פ.
2. קביעת 325 יחידות לדיור מיוחד.
3. קביעת מספר קומות ל: קומת כניסה הכוללת מסחר + 25 קומות מגורים ו-3 קומות טכניות חלקיות.
4. קביעת זכויות בניה לדיור מיוחד 23,000 מ"ר ולמסחר 199 מ"ר.
5. קביעת קווי בנין.

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	1
חזית מסחרית	דיור מיוחד	1
מבנה להריסה 2	דיור מיוחד	1
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,125	מגורים
100	2,125	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
85	1,808.32	דיור מיוחד
15	319.17	שטח ציבורי פתוח
100	2,127.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים:</p> <p>1. דיור להשכרה ארוכת טווח עבור קשישים, עולים חדשים וזכאי ממשלת ישראל.</p> <p>מסחר:</p> <p>1. בקומת הכניסה תתאפשר חזית מסחרית ויותר השימושים הבאים:</p> <p>שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', שימושי מסחר כגון: חנויות כלליות, הלבשה והנעלה, בתי מרקחת, מוצרי חשמל, פרחים וכד'.</p> <p>2. לא יותרו חנויות עוגן, לא יותר מסחר הגורם למטרדי רעש ו/או ריח.</p> <p>3. יותרו בקומת הקרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>4. השטח המשותף בקומת הכניסה המיועד למועדון דיירים יהיה פתוח בנוסף לדיירי הבניין גם לשימוש הציבורי, הפעילויות במקום יהיו פתוחות וזמינות גם לקשישים תושבי השכונה והעיר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. יוקמו 325 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח.</p> <p>2. גודל יחידות דיור יהיה כ- 40 מ"ר בתוספת מרפסת.</p> <p>3. תוקם חזית מסחרית הפונה לכיוון רחוב הרב קוק, שטחי המסחר כוללים 199 מ"ר למסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. גובה קומת כניסה לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>5. גובה קומות מגורים לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו.</p> <p>6. הבלטת מרפסות תותר רק מקו בניין אחורי וקדמי</p> <p>7. שטח מועדון הדיירים לא יפחת מ- 180 מ"ר.</p>
ב	<p>פסולת בניין</p> <p>א. דרכי טיפול באצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>ב. מתקני אצירת הפסולת יתוכננו בנפרד למגורים ולחלקו המסחרי ציבורי של המבנה.</p> <p>ג. מתקני אצירת פסולת יתנו מענה למדיניות הפרדת פסולת במקור בעיר נתניה. חדרי התברואה והמתקנים יעמדו בת"י 1205.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטחים אלו מיועדים לפיתוח סביבתי, גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, כיכרות, ריהוט רחוב, גג, נוי, שבילים להולכי רגל, מתקני גן והצללה, מתקני ספורט ונופש ציבוריים-לא מקורים.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	29 (3)	96	325	60	(2)	10000	13000 (1)	1806	1	דיור מיוחד
										20	179		1	דיור מיוחד
												319	2	שטח ציבורי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 180 מ"ר למועדון קשישים.

בנוסף יותרו שטחים עבור מרפסות עפ"י התקנות..

(2) עפ"י נת/100/ש.1.

(3) קומת קרקע+25 קומות מגורים+ 3 קומות טכניות חלקיות.

(4) עפ"י נת/100/ש.1.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תחזוקה**

אחזקת השטחים הן במגורים והן במסחר, תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית, אשר תרכז את ניהולם ותפעולם השוטף ע"ח היזם.

6.2**בניה ירוקה**

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.3**חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - תשמ"ג 1983 על תיקוניו, אך לא פחות המופיע והדרוש בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. החניות יהיו ציבוריות ולא תתאפשר הצמדתן לשימוש מסויים.

6.4**ניהול מי נגר**

1. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות לחלחול, תעלות לחלחול, קדוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

1. נספח העצים לתכנית :
לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור :
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .
3. עצים המסומנים לכריתה :
א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

4. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.6

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

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

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. הסכם חתום עם חברת אחזקה לתחזוקת המבנה לרבות שטחי המסחר.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר :

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר : אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.

2. תנאי לקליטת בקשה להיתר : אישור מפקיד היערות.

3. תנאי לקליטת בקשה להיתר : אישור תכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.

4. תנאי לקליטת בקשה להיתר : אישור מח' חניה לרבות לעניין מתן פתרון חניה לאופניים, קולנועית וכד'.

5. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה תאום עם אגף שפ"ע ואגף לאיכות הסביבה לנושא מיקום אצירת אשפה.

תנאים לקבלת היתר בניה :

1. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים הקיימים.

2. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת הסכם עם העירייה לגבי שימוש הציבור במועדון הדיריים הנמצא בקומת הקרקע.

3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.

4. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות היזם לאפשר שימוש במועדון הדיריים לטובת ציבור קשישי העיר.

5. תנאי להיתר בניה יהיה חתימת חוזה עם עיריית נתניה לעניין העמדת המועדון לציבור קשישי העיר.

6.9

תשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.

2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתרי בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתיות והפיתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

3. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

4. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות החוק לתכנון והבניה 1965, על תיקוניו.



6.10	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. 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.</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>

6.11	היטל השבחה
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.13	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>1. רישום הערה תכנונית עפ"י תקנה 27 בדבר ייעוד המועדון כמועדון לציבור קשיש העיר, כמו כן רישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין על הימנעות מביצוע העסקה הנוגדת את ההתחייבות למימוש במועדון לטובת ציבור קשישי העיר.</p> <p>2. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>

6.14	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>

6.15	סטיה ניכרת
	1. לא ניתן יהיה למכור את יחידת הדיור ליחידים, לא ניתן יהיה לחבר דירות, השכרות תהיה ארוכת טווח.

6.15

סטיה ניכרת

2. השימושים הקבועים בתכנית מחייבים וכל שינוי להם יהווה סטיה ניכרת. הדיור המוצע בתכנית יהיה מיועד לקשישים, עולים חדשים קשישים וזכאי ממשלת ישראל בלבד.
3. שימוש מסחרי הגורם למטרד רעש ו/או ריח יהווה אף הוא סטיה ניכרת לתכנית. לא יותרו אולמות אירועים ו/או מחלקות סיעודיות ו/או בישול מרוכז.
4. המרת שטח מרפסות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטיה ניכרת.

6.16

הנחיות מיוחדות

תנאי לתחילת עבודות בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר ייעוד המקרקעין כפי שנקבע בתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת עבודות בניה	רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד המקרקעין : דיור להשכרה ארוכת טווח

7.2 מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0534172 שם התוכנית: נת/מק/41/552-ד – הרב קוק, דיור להשכרה ארוכת טווח - עמיגור

עורך התוכנית: ברק צפור תאריך: 20.06.17

תכנית מאושרת מס': נת/41/552 שם התכנית המאושרת: פינוי בינוי מתחם אנדריוס תאריך תוקף פרסום ברשומות: 28.11.2013 י.פ. 6706

האזור וסימונו בתכנית	גוש	מס' מגרש חלקה	שטח מגרש במ"ר	מס' בניינים במגרש	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי במ"ר למגרש	שטח שירות במ"ר למגרש		קווי בנין מינימליים מעל לקרקע			אחורי
								מעל לקר'	3 ק' מתחת לקרקע	קדמי	ציד-צפ'	ציד-דר'	
אזור מגורים ז' (קוים על רקע צהוב)	8271	חלק מ-6	728	1	4 ק"ק ע"ע	10 יח"ד לדי	767	לפי נת/7/400 ונת/100/ש +ממ"דים		4.0	6.0	6.0	6.0
אזור מגורים ד' (קוים על רקע כתום)	8271	חלק מ-6	1374.5	1	8 ק"ק ע"ע	12 יח"ד לדי	1855	לפי נת/7/400 ונת/100/ש +ממ"דים		4.0	6.0	6.0	6.0

