

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0734749

נת/מק/552/5/ו' - תוספת שטח-מתחם אינציגר-רחוב שלמה המלך 46

מרכז

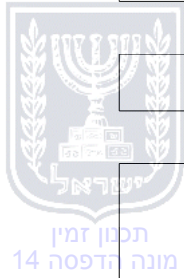
מחוז

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

החלקה היא חלק ממתחם " אינציגר " עפ"י תכנית נת / 552 / 5 / א.
הבניין בנוי, לפיכך תכנית זו באה לאשר מצב קיים.
הבניין הוא בן 28 דירות , עפ"י התב"ע שבתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/552/5 - תוספת שטח-מתחם אינציגר-רחוב שלמה המלך 46

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0734749

שטח התכנית
1.150 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (1) (8)

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

186524

קואורדינאטה Y

694013

1.5.2 תיאור מקום

צפון נתניה, רחוב שלמה המלך.

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	שלמה המלך	46	

שכונה

צפון נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8272	מוסדר	חלק	232	

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

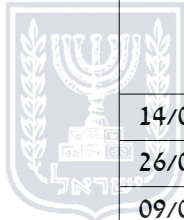
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	על תיקוניה	2844		26/08/1982
נת/ 552 / 5 / א	שינוי		4853	2595	09/02/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/08/2019	דן וינטראוב	10: 02 14/08/2019	נספח זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	24/10/2019	דן וינטראוב	14: 51 24/10/2019	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 250		22/10/2019	עדל בשארה	14: 34 22/10/2019	נספח תנועה וחניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/07/2019	דן וינטראוב	15: 26 28/07/2019	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			דיבון נאור כהן- ייזום והנדסה בע"מ	נתניה	שלמה המלך (1)	15	09-8338555	09-8620944	baricha@netvision.net.i

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: naor_cohen1983@walla.com -מייל נוסף, וע"י יעקב כהן ת.ז. 069427342 וע"י נורית אריכא ת.ז. 058338708, כתובת: ע"י יעקב כהן ת.ז. 069427342 וע"י נורית אריכא ת.ז. 058338708.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרידה אדביז'			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	נתן הנרי אוסט			נתניה	(2)		09-8855060		
פרטי	ג'וסלין אזולאי			נתניה	שלמה המלך (1)	46			infocap@orange.fr
פרטי	דניאל חמוס אזולאי			נתניה	שלמה המלך (1)	46 ב		09-8990776	infocap@orange.fr
פרטי	מעין-רינת אלמוג סלמה			נתניה	(3)	46	052-6852769		yoav_m@pmlaw.co.il
פרטי	מישל מרי קלוד אלמליח בן יאיר			נתניה	(4)		09-8855060		
פרטי	אליין ג'ואן אלמן			נתניה	שלמה המלך (5)	46			
פרטי	דוד אלמן			נתניה	שלמה המלך (6)	46			
פרטי	פרדי אפפעל			נתניה	(7)		09-8855060		
פרטי	פרהה אפפעל			נתניה	(8)		09-8855060		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהל אריכא			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	נורית אריכא			נתניה	שלמה המלך	46	09-8338555	09-8620944	baricha@netvision.net.il
פרטי	עוזיאל אריכא			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	עליזה אריכא			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	אליהו אייל ארליך			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	מזל בן בסט			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	ישראל בן בסת			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	ארמונד בן יאיר			נתניה	(9)		09-8855060		
פרטי	ברטה גוטפרינד			נתניה	שלמה המלך (10)	46			baricha@netvision.net.il
פרטי	אגנס יהודית גרו			נתניה	(11)		09-8855060		baricha@netvision.net.il
פרטי	טומס גרו			נתניה	(1)		09-8855060		baricha@netvision.net.il
פרטי	מיכל הס			תל אביב-יפו	מוצקין (12)	16			uri.schlezinger@gmail.com
פרטי	סולטנה טולדנו			נתניה	(13)		09-8855060		
פרטי	אשר כהן			צורן קדימה	ההדסים (1)	20	09-8990776	09-8990736	baricha@netvision.net.il
פרטי	רחל כהן			צורן קדימה	ההדסים (1)	20	09-8990776	09-8990776	baricha@netvision.net.il
פרטי	מישל מדיוני מדר			נתניה	(14)		09-8855060		
פרטי	דוד מדר			נתניה	(15)		09-8855060		
פרטי	אלי נאה			נתניה	(1)		09-8855060		baricha@netvision.net.il
פרטי	פרנק נקש			נתניה	(16)		09-8855060		
פרטי	דורית נקש(אמור)			נתניה	(17)		09-8855060		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אירית סין			תל אביב-יפו	מוצקין (12)	16			uri.schlezinger@gmail.com
פרטי	אבי שמעון סלמה			נתניה	שלמה המלך (3)	46	052-6852769		avi.slama@gmail.com
פרטי	נורברט ז'ק חיים סמק			נתניה	(18)		09-8855060		
פרטי	קולט קמיל סמק(גז)			נתניה	(19)		09-8855060		
פרטי	אאידה פודגייצקי			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	ניקודים פודגייצקי			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	מרדכי פחימה			נתניה	(20)		09-8855060		
פרטי	מייקל פלסקו			נתניה	(21)		09-8855060		
פרטי	פרנסס פלסקו			נתיבות	(1)		09-8855060		
פרטי	שמשון פרנס			נתניה	שלמה המלך (1)	46			baricha@netvision.net.il
פרטי	שמשון פרנסס			נתניה	שלמה המלך (22)	46	09-8855060		baricha@netvision.net.il
פרטי	גנאדי קובשוליה			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	לודמילה קובשוליה			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	דנה- יפית רוזנשטיין			נתניה	(1)		09-8855060		
פרטי	אורי שלזינגר			תל אביב-יפו	מוצקין	16			uri.schlezinger@gmail.com
פרטי	אסתר שלזינגר			תל אביב-יפו	מוצקין (12)	16			uri.schlezinger@gmail.com
פרטי	צבי שלזינגר			תל אביב-יפו	מוצקין (12)	16			uri.schlezinger@gmail.com
פרטי	גולדי זהבה שפיצר			נתניה	(23)		09-8855060		baricha@netvision.net.il
פרטי			אינטר נדלן של זהב בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל (3)	12	072-3268348		yoav_m@pmlaw.co.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דיבון נאור כהן- ייזום והנדסה בע"מ	נתניה	שלמה המלך (24)	46	09-8338555	09-8620944	baricha@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- (1) כתובת: ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (2) כתובת: דרכון בריטי 303060599 ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (3) כתובת: ע"י עו"ד יואב מוזר.
- (4) כתובת: דרכון צרפתי 01AC37481. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (5) כתובת: דרכון בריטי 760792321 אצל אלצן פיליפ רח' שלמה המלך 46 נתניה.
- (6) כתובת: דרכון בריטי 760788920 אצל אלצן פיליפ.
- (7) כתובת: דרכון בריטי 522761641 ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (8) כתובת: דרכון בריטי 523475689 ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (9) כתובת: דרכון צרפתי 03TE74522 ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (10) כתובת: דרכון בלגי EE-140034, ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (11) כתובת: ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (12) כתובת: אצל אורי שלזינגר.
- (13) כתובת: דרכון מרוקאי OF3931395. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (14) כתובת: דרכון צרפתי 03EE43683. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (15) כתובת: דרכון צרפתי 05EK13032. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (16) כתובת: דרכון צרפתי 05DK15247 ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (17) כתובת: דרכון צרפתי 07CK29670 ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (18) כתובת: דרכון צרפתי 02ZD28755. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (19) כתובת: דרכון צרפתי 02ZH15807. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (20) כתובת: דרכון מרוקאי OM3297081. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (21) כתובת: דרכון בריטי 652650613 ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (22) כתובת: אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (23) כתובת: דרכון בריטי 305820258. ייפוי כח לעו"ד בני אריכא. אצל עו"ד בני אריכא, שלמה המלך 46 נתניה.
- (24) כתובת: ע"י יעקב כהן ת.ז. 069427342 וע"י נורית אריכא ת.ז. 058338708 רח' שלמה המלך 46 נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן וינטראוב		דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	098855060		danarc@013net.net
	יועץ תחבורה	עדל בשארה	106670		טירה	(1)		09-7937186	09-7937186	bte_eng@bezegint.net
	אדריכל	גבי טטרו	22254		נתניה	(2)	40	09-8871126	09-8820022	
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8824674	09-8828151	lazarby@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1416.

(2) כתובת: אוסישקין 40 נתניה.



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

אישור מצב קיים ע"י: שינוי לבינוי, תוספת שטחים ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור מצב קיים:

- א. שינוי לבינוי וקביעת הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.
- ב. שינוי מספר קומות: מ- 3 קומות מדורגות + 8 קומות (סה"כ 11 קומות) + 3 עליות גג, ל- קומת כניסה גבוהה חלקית + 9 קומות וקומה טכנית על הגג עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- ג. הבלטת מרפסות קונזוליות מעבר לקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- ד. תוספת שטחים עיליים עיקרי ושירות המהווים 6% עפ"י סעיף 62א(א)1(1) לחוק.
- ה. הגדלת שטח שרות בקומות התת-קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)1(8) לחוק.
- ו. שינוי בקו בניין לבריכת שחייה עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.
- ז. ניווד 178 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע ל-תת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.
- ח. שינוי מיקום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	232

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,150	100
סה"כ	1,150	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,151.29	100
סה"כ	1,151.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע. במידה והבניין ייהרס יחולו על החלקה כל זכויות והוראות הבניה עפ"י נת/5/552/א. א. שינוי לבינוי לקומות עפ"י טבלה 5. ב. גובה קומת כניסה גבוהה חלקית הינו 4.95 מ' נטו (קיים בפועל). ג. תמהיל הדירות הינו כדלקמן: בקומה 1-: שתי דירות גן-דופלקס + בריכת שחייה, בקומת הקרקע: דירה . בקומה 1 : 4 דירות . בקומה 2 : 3 דירות. בקומה 3 : 4 דירות. בקומה 4 : 4 דירות. בקומה 5 : 3 דירות. בקומה 6 : 4 דירות. בקומה 7 : 2 דירות. בקומות 8 ו-9: דירת דופלקס- פנטהאוז. ובריכת שחיה. ד. בקומת הקרקע, לדירת הסטודיו קיימת קומה נוספת בגובה נטו 1.9 מ', המשמשת כשטח שרות לדירה. ה. חמרי גמר: לפי הקיים בפועל. ו. גינן: שטחי גינן בשטח של 10%משטח המגרש נקיים ממעברים ומשטחי תמרון. שטח הגינן מעל גגות מרתף החניה נחשב במניין השטחים המגוננים. ז. בריכות שחיה: אחת במרתף עליון, בחזית דרום מזרחית, לא מקורה. השניה בקומה 8 בפנטהאוז דופלקס, לא מקורה ועפ"י נספח הבינוי. ח. קיימים בהיתר מחסנים פרטיים ומרפסות שירות (כביסה) בקומות .
ב	מרתפים במבנה 2 קומות מרתף. א. במרתף התחתון: חניות, מחסנים, ח' טכניים ח. גנרטור ומערכות טכניות. ב. בקומת המרתף העליון: בחלקו מגורים הכוללים 2 דירות דופלקס בהן קיימות מרפסות הבולטות עד לקו בנין 0.0 קדמי מזרחי, עם מדרגות לא מקורות, חניות, מחסנים ומתקנים טכניים. ד. קווי הבניין למרתפים יהיו 0.0 לכל הצדדים בתנאי מתן אפשרות להעברת תשתיות ציבוריות ובתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר. עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף מינימום 40 ס"מ . ה. בקומת המרתף העליון קיימות קורות בטון בנויות 2.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי מזרחי, כהכנה להתקנת פרגולות מחומרים קלים.

4.1	מגורים ד'
ג	קווי בנין א. בדירות שבמרתף העליון, קיימות מרפסות הבולטות עד לקו בנין 0.0 מ' מזרחי עם מדרגות לא מקורות . ב. בדירה בקומה השביעית מעל קומת הכניסה קיימת מרפסת לא מקורה, קונזולית הבולטת עד 2.2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי מזרחי.
ד	זיקת הנאה זיקת הנאה : במרתף התחתון (מפלס 26.50), למעבר כלי רכב , לטובת חלקות 233 ו-234 , בהתאם לנספח הבינוי והחניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
												גודל מגרש כללי					
קדמית מונה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24.4	28	70	6293	1815	178	1090	(1) 3210	1150	1	232	מגורים	מגורים ד'
5 (7)	5 (6)	3 (5)	2 (4)	10 (3)	43 (2)												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף יותרו גזוטרואות עפ"י תקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים ואחוזים בתכניות ובהתרים)(תיקון) התשס"ח-2008.

(2) כולל מתקנים טכניים.

(3) ק. כניסה גבוהה חלקית+9 קומות + קומה טכנית.

(4) קומת מרתף עליונה מגורים וחניה וקומת מרתף תחתונה, חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

(5) דרומי. בריכת שחיה בק.ב. 0.0 מ'. מרתף: 0.0 מ'.

ובתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר

(6) צפוני. מרתף 0.0 מ'. ובתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר.

קווי הבניין לפי נספח בינוי מחייב

(7) עפ"י נספח בינוי מחייב.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, המרתפים, והרכוש הכלול ברכוש המשותף יבוצעו על ידי היזמים ועל חשבונם.
6.2	עתיקות	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	חניה	א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על תיקונין ולא פחות מהדרוש והמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה ב. הכניסה לכלי רכב למפלס 26.5 של חלקה 233, ברוחב 3.0 מ', מכיוון נתיב הנסיעה, תהיה דרך תא השטח 232, ותסומן בזיקת הנאה לטובת חלקות 233 ו-234, בהתאם למסומן בנספח הבינוי והתנועה. ג. פתרון למקום המתנה בכניסה וביציאה ממרתף החניה, יינתן בעת הגשת בקשה להיתר.
6.4	ניהול מי נגר	בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני חדירה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, בהיקף הנדרש
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	א. אישור ולחוף, אישור רשות העתיקות, אישור היחידה לאיכות הסביבה. ב. בשלב בקרת התכנן: הגשת תכנית עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין. ג. בתקנה 27 ובהכנת צו בתים משותפים יש להצמיד מחסנים פרטיים וחניות ליח"ד.

6.6

זיקת הנאה

- א. ככל שיהיה צורך במעבר בין ההחלקות במרתפים 1 - ו- 2 יינתן מעבר ותירשם זיקת הנאה בהתאם.
- ב. רישום זיקת הנאה בטאבו, למעבר כלי רכב לטובת חלקות 233 ו-234 במרתף 2, בהתאם למסומן בנספח הבינוי והחניה.

6.7

הוצאות הכנת תוכנית

- עפ"י תכנית נת/5/555 א שבתוקף :
- א. הוצאות עריכת התכנית, לוח איזון והקצאות, מפת מדידה וחלוקת קרקע ותכנית בינוי ופיתוח יחולו על יזם התכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69, ס"ק 12.

6.8

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי





עפ"י תכנית נת/5/552/א

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל קומת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי צפוני	צידי דרומי	
			עיקרי (2)	שרות	עיקרי	שרות (3)								
אזור מגורים מיוחד	232	1,150	3,237	1,050	===	950	5,237	455	28	3 מדורגות + 8 קומות + 3 עליות גג	2	5.0 מערבי 3.0 מזרחי	5.0	3.0
מרתפים : לצדדים ולאחור 0.0 מ'.קדמי לפי תכנית פיתוח מפורטת לרחוב המשולב שתוכן לפי סעיף 15 ס.ק.ב'														

הערות

1. תכנית פנויה : מתחת לפני הקרקע :20%, מעל לפני הקרקע :30% , 1/3 מתוכה גינון על גבי תקרת מרתפי חניה בהתאם לסעיף 10.ה.
2. בנוסף יותרו גזוזטראות עפ"י תקנה.
3. חניות מקורות.

