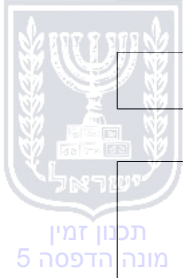


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1010255

נת/מק/545/א/21 נופי חבצלת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט המוצע ממוקם בצפון נתניה בתחום תכנית נת/מק/545/א/1 המאפשרת בניה נמוכה עד 6 קומות (קוטג'ים ובניה טורית) ובציפיות של כ-15 יח"ד לדונם. התכנית המוצעת מציעה במסגרת של הליך איחוד וחלוקה מחדש לייצר תאי שטח למגורים ושפ"פ, שיפור נגישות לכלי רכב והולכי רגל ע"י הרחבת דרך קיימת וצמצום כניסות ויציאות לחניות והגדלת השב"צ.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/545/א/21 נופי חבצלת

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

408-1010255

שטח התכנית 1.2

11.777 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (12), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188039
קואורדינאטה Y	694283

1.5.2 תיאור מקום

צפון נתניה נת/545 במפגש הרחובות קדושי לוז ודרי יוסף בורג.

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	דרור שלמה		
נתניה	שפינוזה		

צפון נתניה נת/545

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9133	מוסדר	חלק	5-7, 149-151, 154-155	4

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/2020	5687	8843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0546879 ממשיכות לחול.	שינוי	408-0546879
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה משיכו לחול.	שינוי	נת/ 400 / 7
19/09/2002	48	5114	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/545/א/1.	החלפה	נת/ 545 / א / 1
17/05/2018	7903	7805	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0162438



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים שניידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שניידר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	14: 27 16/08/2021	חיים שניידר	24/01/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 37 16/08/2021	חיים שניידר	15/08/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת איזון והקצאה	13: 36 17/08/2021	דליה אביב (אביזמיל)	17/08/2021	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך שמאות	13: 34 17/08/2021	דליה אביב (אביזמיל)	17/08/2021	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	15: 49 14/10/2021	חיים שניידר	14/10/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 50 14/10/2021	אריה פלנר	14/10/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	תכנית סקר עצים	08: 58 19/08/2021	יורם וגשל	16/08/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים	09: 00 19/08/2021	יורם וגשל	18/08/2021	11	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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	פנינה פואולינה אהרוני			תל אביב- יפו	נהרדעא	9	03-5292145		nirsharon10@gmail.com
	פרטי	דן חיים גוטמן			תל אביב- יפו	בן יהודה	100	054-4262479		gutmandan88@gmail.com
	פרטי	רות שלמאיי			הרצליה	צמרות	2	09-9503830		nirsharon10@gmail.com
	פרטי	רנה שרון			רמת גן	יכין	10	03-5750402	03-7512372	nirsharon10@gmail.com
	פרטי			אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	צורן קדימה	הגולן	1	09-8991193	09-8991168	office@amirat.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	צורן קדימה	הגולן	1	09-8991193	09-8991168	office@amirat.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרן קימת לישראל דרך בגין 125 תל אביב-יפו טל' 03-7632222

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיים שניידר		חיים שניידר	נתניה	בני בנימין		09-8616024		haimiarc@outlook.com
	מודד	יצחק בן-אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב (אביזמיל)	423		נתניה	גבורי ישראל	7	09-8625277		daliayelet@gmail.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים) (2		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3765.

(2) כתובת : ד.ג. חפר.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 5



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

תוספת זכויות, קומות ויח"ד להקמת שני מבנים תוך הגדלת השטח הציבורי ושיפורו בד בבד עם שינוי לבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ב. הגדלת מס' יח"ד מ-66 ל-174 עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים ב 60% עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 20% משטח המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.

ה. הגדלת השטח הכולל לבניה ב 15% בגין פיתוח שטח פרטי פתוח תוך קביעת זיקת הנאה לציבור עפ"י סעיף 62א(א)(1)(12) לחוק.

ו. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.

ז. קביעת קווי בנין למגורים ולשב"צ עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ח. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ט. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

י. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

יא. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(1)(5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	401A, 402A
מבנים ומוסדות ציבור	501
שטח ציבורי פתוח	101
שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	401A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	401A, 402A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	401C, 402C
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	401A, 402A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	401A, 402A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	402A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	401A, 402A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	401A, 402A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	10,036	85.22
שטח ציבורי פתוח	1,177	9.99
שטח בנוי ציבורי	564	4.79
סה"כ	11,777	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	560.74	4.76
מבנים ומוסדות ציבור	2,700.07	22.93

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.04	3,656.09	מגורים די'
34.69	4,085.2	שטח פרטי פתוח
6.58	775.07	שטח ציבורי פתוח
100	11,777.17	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מעל הקרקע: מגורים. בקומת גלריה יותר שרותי פנאי לדיירים כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד'. לא יותרו מגורים בקומת גלריה. בתת הקרקע: מרתפי חניה, חדרים טכניים, מחסנים וחדר שנאים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית זו בהתאם הנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 2. תמהיל דירות ל-2 בנינים: <ul style="list-style-type: none"> 40 דירות 3 חד' בשטח שלא יפחת מ-85 מ"ר עיקרי וממ"ד, 64 דירות 4 חד' בשטח שלא יפחת מ-104 מ"ר עיקרי וממ"ד, 64 דירות 5 חד' בשטח שלא יפחת מ-129 מ"ר עיקרי וממ"ד, 6 דירות מיוחדות בשטח שלא יפחת מ-165 מ"ר עיקרי וממ"ד. 3. יותר מבנה אחד בכל תא שטח. 4. גובה הלובי יהיה 5.5 - 6.5 מ' נטו ושטחו לא יפחת 80 מ"ר. 5. גובה קומה טיפוסית ברוטו לא יעלה על 3.60 מ', גובה קומה עליונה ברוטו לא יעלה על 4.00 מ'. 6. גובה קומות טכניות על הגג עד 8 מ', העברת גובה מקומות טכניות על הגג אל קומות המגורים היא סטיה ניכרת. 7. ניתן לבנות מחסנים פרטיים ו/או משותפים בקומת המרתף, קומת הכניסה וקומת הגלריה בלבד. שטח מחסן פרטי לא יפחת מ-4 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המרתפים של מגרשי המגורים יהיו מחוברים ותרשם זיקת הנאה הדדית. 2. תותר בנית מרתפים בקו בנין עד 0 מ' בכל הכיוונים, בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.2 לניהול מי נגר, מתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות ועד תכסית מרבית של 85% חלחול בכל תא שטח. ישמר 15% חלחול טבעי ואפקטיבי. 3. תקרת מרתף לא תעלה מעל פני המדרכה.
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני אשפה, מערכות טכניות וחדרי שרות בקומת כניסה ימוקמו בחזית אחורית/צידית בלבד באופן מוצנע מחזית הכניסה לבנין. 2. מערכות למזוג אוויר ולחימום ומסתורי כביסה ישולבו במבנה ויוסותרו באמצעות פתרון אדריכלי. 3. השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש. במנין השטחים המגוננים לא יחשבו שטחים מרוצפים בריצוף דקורטיבי, שבילים, מגרשי משחקים, שטחי חניה, מדרכות ואיי תנועה במגרשי החניה, דרכי נסיעה וקומה מפולשת. 4. באזורי הגינון תידרש הנמכת חניון ב-1.0 מ' על מנת לאפשר שתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים. עבור עצים תדרש הנמכת חניון ב-1.5 מ' ליצירת בית גידול של עומק ורוחב של 1.5 מ'.

4.1	מגורים ד'
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים גינון פיתוח וחניה
4.2.2	הוראות
א	מרתפים 1. ישמר 15% שטח מחלחל במתחמי המגורים 401, 402 הכוללים את כל חלקי המשנה שלהם (402, 401B, 401C, 402B, C). 2. תקרת המרתף לא תעלה מעל פני המדרכה.
ב	פיתוח סביבתי 1. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. שטח השפ"פ לא יוצמד לדירות. 2. לא תותר כל בניה למעט גינות, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון, מתקני גן, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש לשימוש הציבור. 3. תותר חניה עילית עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל. חניות עיליות בתחום תאי השטח יהיו חניות מגוננות ובכל ערוגת גינון ינטעו עץ צל אחד לפחות. 4. יבנה מרתף משותף עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל. 5. תא שטח 401B בשטח של כ-1070 מ"ר יפותח כיחידה תכנונית אחת עם תא שטח 101 לא יותרו גדרות בגבולות שבין תאי השטח 6. לא תותר בניית גדר כלפי הרחוב.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים תכנית 408-0162438 - נת/7/400/2013 - שטחים ציבורים פתוחים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכנית 408-0162438 - נת/7/400/2013 - שטחים ציבורים פתוחים.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים תכנית 408-0546879 - נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית 408-0546879 - נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור, למעט קווי בנין כמסומן בתשריט.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים ע"פ הוראות החוק באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ הוראות החוק אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה.

דרך מוצעת	4.5
מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אופניים ונטיעות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 7	(4) 0	(4) 5	(4) 2	1	(3) 25	(2) 96	95	686.85	13531			3356) 10175 (1	1970	401A		מגורים ד'
														772	401B		שטח פרטי פתוח
														1348	401C		שטח פרטי פתוח
(4) 7	(4) 0	(4) 5	(4) 2	1	(3) 25	(2) 96	95	415.8	17007	3476		3356) 10175 (1	4090		<סך הכל>	מגורים ד'
(4) 4	(4) 2	(4) 4	(4) 4	1	(6) 21	(5) 83.6	79	680.6	11475			3080	(1) 8395	1686	402A		מגורים ד'
														298	402B		שטח פרטי פתוח
														1668	402C		שטח פרטי פתוח
(4) 4	(4) 2	(4) 4	(4) 4	1	(6) 21	(5) 83.6	79	399.2	14579	3104		3080	(1) 8395	3652	402A	<סך הכל>	מגורים ד'
														775	101		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	(8) 3	4	5			685	18495	8100	2295	1350	(7) 6750	560	201		דרך מוצעת
														2700	501		מבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף יותרו מרפסות לפי התקנות.

קו בנין למרתף עד 0 מ' מכל כיוון ובתנאי עמידה בתכנית מקסימלית של 85%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 100 מ"ר שרותי פנאי.
- (2) 88.60 גובה תקרה מגורים עליונה בבינוי.
- (3) קומת כניסה גבוהה כוללת גלריה + 25 קומות מגורים + גג טכני.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 75.60 גובה תקרה מגורים עליונה בבינוי.
- (6) קומת כניסה גבוהה כוללת גלריה + 21 קומות מגורים + גג טכני.
- (7) יותר 100 מ"ר למסחר.
- (8) 3 מ' לכוון מזרח.




תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות


<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי. 2. תותר כ- 50% חניה עילית במפלס הקרקע בתנאי שיובטחו 15% שטחים פנויים לצרכי חלחול. 3. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג. 4. סה"כ מקומות חניה סופי במגורים ובשב"צ יקבע לעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם למספר כיתות והשימושים. 5. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה. 6. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש. 7. חניה עילית במפלס הקרקע יינטע עץ בוגר כל 4 חניות.</p>
<p>6.2</p>	<p>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. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית. 2. שטחים המשמשים למתקנים טכניים (לדוגמא צובר גז) לא יחשבו כשטחים מחלחלים. 3. השטח ממנו לקוח אחוז המגרש המחלחל כולל את שטח המגורים והשפ"פ.</p>
<p>6.3</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו. 2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.</p>
<p>6.4</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה 5281 לכל הפחות בדירוג של בניין ירוק כוכב אחד. ואישור אגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש. הנחיות פקיד היערות לסקר עצים מאושר: א. כל הנטיעות בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכד') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 7 מ"ק חופשיים לעץ ורציפים ככל הניתן. אורך הערוגות לא יקטן מ-3 מ', רוחב לא יקטן מ-1 מ' נטו. ב. עומק בית הגידול מעל שימושים בתת הקרקע יהיה בעל עומק של 1.5 מ' ובעל פרטי איטום וניקוז מפורטים.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>ג. בחזית המגרשים וכן במעברי זיקות ההנאה להולכי הרגל יש לנטוע עצי צל בבתי גידול בהתאם לסעיפים א+ב בתדירות של 8 מ"א בין עץ לעץ בבתי גידול רציפים ככל הניתן .</p> <p>ד. תוכנית מפורטת למתחם תכלול הגשת תוכנית צל לרבות חתכי בינוי לבתי הגידול לעצים החדשים לרבות פרטי איטום וניקוז.</p> <p>ה. מפרט עצים שיחשבו כמילוי חובת הנטיעה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעלי עובי גזע של 2" צול לפחות, נפח שורשים מיני' של 50 ל' 2. פיצול ראשון בגובה 1.8 מ' 3. על כל העצים להיות מחוברים למע' השקיה אוטומטית, ו-15 חורי טפטוף במעגל סגור עבודה כל עץ. 4. לא יעשה שימוש במגביל שורשים.

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה היינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, היינו אישור רשות תעופה אזרחית הוראות מעהב"ט : 1. מבנים מעל גובה 91 מ' מע"ש נדרשים לסימון יום(צבע כתום-לבן) ולילה (תאורת L-850 ו/או L-864) לפי התקן הישראלי החדש (ת"י 5139) לסימון מכשולי טיסה. בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף ח"א 03-6067970/1 ולפעול לתיקון התקלה לאלתר. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

6.7	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד להתחלת ביצוע עבודות התשתית ופיתוח, לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, וכיוצ"ב.

6.8	עתיקות
	<p>על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p>

6.9	הוראות פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>גינון ונטיעות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניות עיליות בתחום תאי השטח יהיו חניות מגוננות ובכל ערוגת גינון ינטעו עץ צל אחד לפחות. 2. בתחום התכנית לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים בכל 7 מ' (להלן : עץ בכיר מס. 7 לפחות). 3. לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו במערכת השקיה קבועה. כמפורט בסעיף 4.1.2 ס.ק. ג. 4. 3. מפלסי הכניסה ייקבעו בעת הגשה להיתר הבניה לאישור אגף תשתית ותאגיד מי נתניה.

6.10	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית לצורכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית. 2. אצירת אשפה נפרדת לכל שימוש לאישור אגף תברואה ואיכות הסביבה.

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>3. הגשת נספח סניטרי לאישור מי נתניה. 4. דוח סביבתי הכולל בדיקת קרקע, קרינה ואקוסטיקה, רוחות והצללות לאישור האגף לאיכות הסביבה. 5. לטובת הקמת עגורונים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור גובה. 6. היתר בניה לבנין הראשון יכלול את חדר השנאים ואת ביצוע הכניסה העילית וכן את ביצוע הכניסה למרתף חניה. 7. אישור פקיד יערות. תנאים להיתר:</p> <p>1. מחסנים אשר לא יצמדו לדיירי הבניין ירשמו כרכוש משותף לכל הדיירים. 2. אישור תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בניוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה בהתאם לסעיפים לעיל 3. הטמעה בתוכנית של בתי גידול לעצים בעלי נפח מינימלי של 7 קו"ב במשטחים מרוצפים 4. אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.11
<p>1. רישום תכנית לצרכי רשום (תצ"ר) בלשכת רשם המקרקעין. 2. רישום זיקת הנאה. 3. בדיקה קרינה כתנאי לאיכלוס. 4. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בבנייה ירוקה בכל השלבים לרשות רישוי. 5. הסכם עם חברת אחזקה. 6. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע. 7. השלמת חובת הנטיעה. 8. 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 בכל הנ"ל, היזם יישא בעלויות החזרת מצב לקדמותו.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.12
<p>שטחים משותפים: כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות מרתפים, הרחבות, מעברים, שטחי גינון שפ"פים והרכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים של המבנה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.</p>	
זיקת הנאה	6.13
<p>זיקת הנאה בשטח השפ"פ למעבר הולכי רגל וכלי רכב ולחניה עילית ותת קרקעית, כמסומן בתשריט. זיקת הנאה בשטח המגורים למעבר הולכי רגל וכלי רכב ולחניה עילית ותת קרקעית, כמסומן בתשריט. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, בלשכת רשם המקרקעין.</p>	

6.14 רישום שטחים ציבוריים	
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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.15 הוצאות הכנת תוכנית	
<p>1. הוצאות עריכת תכנית נת/545/א/1 הכוללות תכנון התב"ע, ניהול ותיאום התכנון, לוח איזון והקצאות, מדידות ותכנית לצרכי רישום יחולו על בעלי הקרקע שבתחום תכנית זו, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.</p> <p>2. הוצאות עריכת תכנית נת/545/א/21 הכוללות תכנון התב"ע, יש לשלם לחברת אמירת שדה בעלים את חלקם היחסי של האחרים מכלל התוכנית.</p> <p>3. בקשת היתר בנייה או מימוש זכויות כל שהן במגרשים הכלולים בתכנית זו, יינתנו אך ורק לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית.</p>	

6.16	
הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.17 סטיה ניכרת	
תוספת קומות, תוספת יח"ד, חריגה מקווי בנין, העברת גובה מקומות טכניות על הגג אל קומות מגורים, המרת שטחי רווחה לדיירים ושטחי מרפסות לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

גמר ביצוע תכנית עד עשר שנים מיום אישור התכנית.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית נת/545/א/1

קווי בניין			מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	אחוזי בניה סה"כ (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל (מ"ר)	מס' מגרש	מס' חלקה	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת												
לפי תשריט **			1	*** 2+1		4	114.1	870	*	-	250	620	762	15א	154	מגורים ג'
			1	*** 5-1		14	201.4	2720	*	-	780	1940	1767	15ב	155	
			1	*** 4+1		18	153.9	3610	*	-	1030	2580	2803	16	5	
			1	*** 4+1		12	119.4	2390	*	-	680	1710	2001	17	6	
			1	*** 4+1		18	133.5	3610	*	-	1030	2580	2703	18	7	
						15	66	13200	*	-	3770	9430	10036			סה"כ
					2			127.6	720	-	-	220	500	564	13(ח)	4(ח)
												112	201	149	שצ"פ	
												150	202	150		
												915	203	151		
												1177			סה"כ	
			-	-	15	66	118.2	13920	-	-	3990	9930	11777	-	-	סה"כ

* 60 מ"ר לכ"א מיח"ד צמודות קרקע.
 ** מרתף חניה בקו בנין צדדי ואחורי 0 מ.
 *** תותר קומת עמודים חלקית.

