

401677

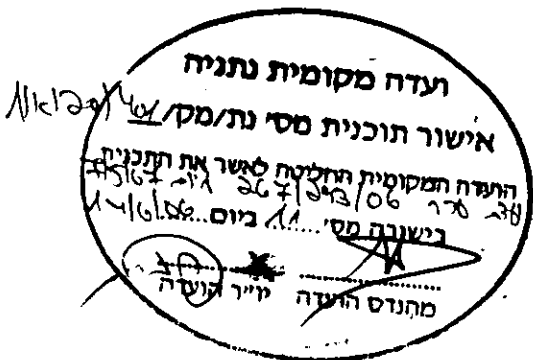
תכנית	ערכון 12
התקבל ביום 17/09/07	17/09/07
מסי תכנית	
מסי תיק	

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת / מק / 401 / 20 / א / 1
שינוי לתכניות מתאר נת/400/7 ולתכנית מתאר מקומית נת/401/20/א

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – בהסכמת הבעלים
תכנית בסמכות ועדה מקומית

מעודכן ל-17 בספטמבר 2007



מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת / מק / 401 / א / 20 / 1

שינוי לתכניות מתאר מס' נת/7/400 ולתכנית מתאר מקומית נת/20/401

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – בהסכמת הבעלים תכנית בסמכות ועדה מקומית

1. מקום התכנית:

מחוז - מרכז

נפה - השרון

עיר - נתניה, עיר ימים

גושים וחלקות ישנים:

גוש -7943, חלקות: 7,12,16, (חלק), 10 (חלק)

גוש -7949, חלקות: 15,20,18 (חלק)

גושים וחלקות חדשים:

גוש 9039, חלקות: 6-19

גוש 9040, חלקות: 2-11, 13-24, 26, 28-30, חלקי חלקות: 12,25,27

גוש 9041, חלקות: 18, 21, 12-14, חלקי חלקות: 17,20,22

גוש 9042, חלקות: 4-12, 14-24, 26-34

גוש 9043, חלקות: 4-26

גוש 9045, חלקות: 5-7, 15, 19, 20, 21, 22, חלקי חלקה: 26

מגרשים עפ"י נת/20/401 א:

מגרשים הנכללים בתחום הרה-פרצלציה:

1-23, 26-28, 31-40, a60, 61(חלק), 62-66, 68, 75, 76, 85-87, 105, 106, 110-112, 115,

116, 117 (חלק), 118-121, 124-128, 131-138, 152(חלק), 153-155, 156(חלק), 158(חלק).

מגרשים מחוץ לרה-פרצלציה:

56-58, 67, 69, 70, 83, 93, 107-109, 113, 114.

2. מסמכי התכנית:

א. 11 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקני"מ 2500: 1 (להלן "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 2500: 1 (להלן נספח מס' 1).

ד. נספח תנועה וחניה (להלן נספח מס' 2).

ה. 2 הסכמי פשרה מחייבים (להלן נספחים 3 ו-4)

ו. נספח מדידה מעודכן (להלן נספח מס' 5)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט, הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.

במקרה וקיימת סתירה בין הוראות התכנית והסכמי הפשרה יגברו הסכמי הפשרה על הוראות תכנית זו.

3. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

שטח התכנית: 4.

898.947 דונם (עפ"י תצ"ר).

יוזם ומגיש התכנית: 5.

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה רח' הצורן 3, אזה"ת החדש, ק. ספיר, נתניה
טל' 8603187-09, פקס 8603468-09

בעלי הקרקע: 6.

מדינת ישראל

קק"ל

עיריית נתניה - רח' הצורן 3, אזה"ת החדש, ק. ספיר, נתניה

המתכנן: 7.

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ

תובל 11 רמת - גן 52522, טל: 6123040-03; פקס: 6123050-03;
רשיון מס' 25967

מטרות התכנית: 8.

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ובהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ב. הרחבת דרכים בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק.
- ג. הגדלת שטחי ציבור בהתאם לסעיף 62א(א)(3) לחוק.
- ד. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ה. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ו. שינוי חלוקת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ז. תוספת קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.

כפיפות התכנית: 9.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' נת/7/400 על תיקוניה ולתכנית מתאר מקומית נת/20/401/א ותכנית מתאר מקומית נת/7/א/20/401. במידה ותתגלה שתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

קווי בניין	שטחי שירות במ"ר (2)	שטחים עיקריים במ"ר	מס' קומות מקס' (3)	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד בתשריט		
כמפורט בתשריט	10,400	20,000	17	160	11,987	1	מגורים ב' (6)		
	10,400	20,000	17	160	11,680	2			
	10,400	20,000	(1) 17	160	13,414	3			
	12,480	24,000	17	192	13,228	4			
	7,800	15,000	17	120	8,180	5			
	4,680	9,000	17	72	5,275	6			
	7,800	15,000	17	120	8,057	7			
	7,800	15,000	17	120	8,069	8			
	5,200	10,000	(1) 17	80	8,344	9			
	10,920	21,000	17	168	12,379	10			
	7,800	15,000	17	120	8,311	11			
	2,080	4,000	17	32	4,331	12			
	7,800	15,000	17	120	7,669	13			
	7,800	15,000	17	120	7,470	14			
	8,320	16,000	(1) 17	128	14,336	15			
	7,800	15,000	(1) 17	120	8,301	16			
	3,120	6,000	17	48	4,891	17			
	2,340	4,500	17	36	6,223	18			
	2,340	4,500	17	36	6,297	19			
	3,900	7,500	(1) 17	60	5,579	20			
	7,800	15,000	17	120	7,646	21			
	2,080	4,000	17	32	4,464	22			
	6,240	12,000	17	96	15,017	23			
	7,800	15,000	17	120	7,654	26			
	2,080	4,000	17	32	4,463	27			
	6,240	12,000	17	96	14,885	28			
	6,240	12,000	17	96	11,243	31			
	4,680	9,000	17	72	11,770	32			
	4,680	9,000	17	72	11,648	33			
	9,360	18,000	17	144	13,140	34			
	7,800	15,000	17	120	8,387	35			
	2,600	5,000	17	40	4,373	36			
	7,800	15,000	17	120	8,057	37			
	7,800	15,000	17	120	8,014	38			
	9,360	18,000	17	144	12,226	39			
	9,360	18,000	17	144	11,893	40			
	243,100	467,500	/	3,740	328,901	סה"כ מגורים			
	כמפורט בתשריט	8,670	27,744 (4)	5	/	58,053		56	מסחר ומשרדים תחנת דלק (5) מסחר שכונתי סה"כ מסחר
		50	380	1		4004		57	
		2,885	4568	2		9,508		58	
11,605		32,692	/		71,565				
כמפורט בתשריט	עפ"י נת' 20/401 א			/	10,427	61	מבני ציבור		
					1,115	62			
					1,114	63			
					63,645	64			
					1,655	65			
					7,724	66			
					9,769	67			
					9,710	68			
				9,818	69				
				3,755	70				
					118,732	סה"כ מבני-ציבור			

שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד בתשריט
1,284	60a	סה"כ שפ"פ
717	105	מעבר להלכי רגל
713	106	
274	107	
267	108	
270	109	
270	110	
270	111	
274	112	
274	113	
271	114	
551	115	
1,272	116	
5,423		
80,250	83	שטח ציבורי פתוח
2,845	85	
12,492	86	
41,701	87	
137,288		סה"כ שטח ציבורי פתוח
33,926	93	סה"כ שמורת נוף
1,767	a117	גינון בצד הדרך
691	118	
430	119	
430	120	
750	121	
1,603	a121	
10,556	124	
1,351	125	
437	126	
425	127	
1,905	128	
7,481	131	
430	132	
431	133	
1,693	134	
438	135	
411	136	
1,622	137	
52	138	
32,903		
7,732	75	דרכים משולבות
4,786	76	
12,518		סה"כ דרכים משולבות
13,080	152	דרכים
6,206	152e	
840	152g	
20,191	153	
7,242	153a	
33,504	154	
8,288	154a	
2,720	154b	
1,183	154c	
0,473	154d	
12,857	155	
17,940	156	
13,472	156a	
8,537	156b	
1,139	156c	
5,652	156d	
2,712	158b	
156,036		סה"כ דרכים
898,576		סה"כ שטח התכנית

הערות:

- (1) מגבלת גובה לפי הוראות צה"ל.
- (2) לא כולל שטחים המיועדים לחניה תת-קרקעית ולמתקנים טכניים תת-קרקעיים.
- (3) מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג.
- (4) 10,000 מ"ר מהשטחים העיקריים ישמשו למשרדים.
- (5) תחנה מדרג אי (תדלוק בלבד).
- (6) שטח עיקרי ממוצע ליחיד = 125 מ"ר, שטח שירות ממוצע ליחיד = 65 מ"ר, ובנוסף 200 מ"ר שטח עיקרי למטרת פנאי בכל בנין הכל בהתאם לתכנית נת/7א/20/401/7

קווי בניין	שטחי שירות במ"ר (2)	שטחים עיקריים במ"ר	מס' קומות מקס' (3)	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד בתשריט	
כמפורט בנספח הבינוי	13,975	26,875	כמפורט בנספח הבינוי		215	12,078	1001	מגורים ב'
	13,975	26,875			215	13,524	1002	
	13,975	26,875		(1)	215	15,165	1003	
	18,655	35,875		(1)	287	19,154	1004	
	9,100	17,500			140	11,184	1005	
	7,800	15,000			120	7,671	1006	
	7,800	15,000			120	7,471	1007	
	8,320	16,000		(1)	128	12,706	1008	
	7,800	15,000		(1)	120	7,913	1009	
	3,900	7,500			60	4,515	1010	
	3,900	7,500		(1)	60	5,375	1011	
	9,880	19,000			152	13,719	1012	
	9,880	19,000			152	11,795	1013	
	9,100	17,500			140	10,640	1014	
	7,800	15,000			120	7,616	1015	
	10,660	20,500			164	14,604	1016	
	4,225	8,125			65	6,223	18	
	4,225	8,125			65	6,297	19	
	7,800	15,000			120	7,646	21	
	4,225	8,125			65	4,464	22	
	7,800	15,000			120	7,654	26	
	4,225	8,125			65	4,463	27	
	10,660	20,500			164	14,885	28	
	6,240	12,000			96	11,243	31	
	9,100	17,500			140	11,648	33	
	7,800	15,000			120	8,387	35	
	2,600	5,000			40	4,373	36	
7,800	15,000		120	8,014	38			
9,880	19,000		152	11,893	40			
243,100	467,500	/		3,740	282,320	סה"כ מגורים ב'		
כמפורט בנספח הבינוי	8,670	27,744 (5)	5	/	58,053	56	מסחר ומשרדים	
	50	380	1		4004	57	תחנת דלק (6)	
	2,885	4,568	2		9,508	58	מסחר שכונתי	
	11,605	32,692	/		71,565		סה"כ מסחר	
כמפורט בנספח הבינוי	עפ"י נת' 20/401 א			/	9,769	67	מבני ציבור	
					9,818	69		
					3,755	70		
					10,211	201		
					73,548	202		
					2,652	203		
				9,527	204			
					119,280		סה"כ מבני-ציבור	

ייעוד בתשריט	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	
שטח פרטי פתוח	1003 ב' (4)	489	
מעבר להלכי רגל	107	274	
	108	267	
	109	270	
	110	270	
	111	270	
	112	274	
	113	274	
	115	551	
	501	469	
	502	457	
	503	1124	
	504	259	
	505	932	
	506	266	
	סה"כ מעבר להלכי-רגל		5,684
שטח ציבורי פתוח	301	22,625	
	302	21,645	
	303	5,712	
	304	3,731	
	305	44,907	
	83	80,250	
סה"כ שטח ציבורי פתוח		178,870	
סה"כ שמורת נוף	93	33,926	
גיטון בצדי הדרך	132	430	
	133	431	
	134	1,693	
	136	411	
	137	1,622	
	138	52	
	601	10,699	
	602	12,049	
	606	2,578	
	607	675	
	608	691	
	609	4,336	
	610	413	
	סה"כ גיטון בצדי הדרך		36,080
	דרך משולבת	701	8,526
702		2,117	
703		3,145	
סה"כ דרך משולבת		13,788	
דרכים	801	224	
	801b	344	
	802	1,110	
	803	2,971	
	804	3,522	
	805	5,874	
	806	2,566	
	807	1,821	
	807b	249	
	808	9,046	
	809	416	
	900	20,931	
	901	7,242	
	902	17,942	
	903	13,472	
904	8,537		
905	840		
906	19,196		
907	9,581		
908	7,194		
909	10,058		
910	12,337		
911	1,139		
סה"כ דרכים		128,441	
סה"כ שטח התכנית		898,576	

הערות:

- (1) מגבלת גובה לפי הוראות צה"ל (ראה סעיף 19 בתקנון).
- (2) לא כולל שטחים המיועדים לחניה תת-קרקעית ולמתקנים טכניים תת-קרקעיים.
- (3) מסי הקומות המקסי' לא כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג.
- (4) מגרש זה מוצמד למגרש 1003
- (5) 10,000 מ"ר משטחי הבניה העיקריים ישמשו למשרדים
- (6) תחנה מדרג אי (תדלוק בלבד)
- (7) שטח עיקרי ממוצע ליחיד = 125 מ"ר,
שטח שירות ממוצע ליחיד = 65 מ"ר,
ובנוסף 200 מ"ר שטח עיקרי למטרת פנאי בכל בנין

11. הוראות בניה למגורים :

- א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד אך מחייב בנושאים הבאים : מספר המבנים בכל מגרש, מספר הקומות בכל מבנה, קווי הבניין והמרווחים בין המבנים.
- ב. זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה המופיעה בסעיף 10 ב'.
- ג. המרחק בין הבניינים באותו מגרש לא יפחת מ-8 מטר. מקומה 6 ומעלה יגדל המרווח בין המבנים במטר אחד לקומה עד למרווח מקסימלי של 20 מטר.
- ד. מרחק בין קודקודי בניינים יקבע ע"י מהנדס העיר.
- ה. תותר נסיגה ב-3 הקומות העליונות ללא תלות במרווח שבין המבנים כפי שהוגדר בסעיף ג'.
- ו. ניתן יהיה לחלק או לאחד מגרשים בסמכות הועדה המקומית בתנאים הבאים :
 - (1) גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-1 דונם.
 - (2) סך כל הזכויות במגרשים שיווצרו לאחר החלוקה יהיו עפ"י סה"כ הזכויות במגרש המקורי
 - (3) קו בניין צדדי לא יפחת מ-5 מטר
- ז. על תכנית זו חלות הוראות נת/7/א/20/401
- ח. גובה פני הקרקע הסופי לא יחרוג ביותר ממטר מהמצוין בתכנית הפיתוח המתחמית.
- ט. סך כל השטחים המגוננים במגרש לא יפחת מ-50% משטח המגרש. במניין השטחים המגוננים יחשבו : גינות, מדשאות, ככרות מרוצפים, שבילים, בריכות נוי או שחיה. לא יחשבו שטחי חניה, מדרכות, איי תנועה, דרכי נסיעה וקומת עמודים מפולשת.
- י. הגשת תכניות המפרטות הסדרי תנועה למשרד התחבורה.

12. הוראות מיוחדות לשטח לבנייני ציבור :

- השטחים הציבוריים ישמשו להקמת מבני חינוך ומוסדות ציבור לפי החלטת הוועדה המקומית וכמפורט להלן ועפ"י הוראות בניה שבנת/7/א/20/401 :
- מגרש מס' 202 מיועד להקמת מתנ"ס, קרית חינוך, גני ילדים, ביי"ס יסודי, ספורט וספריה.
- מגרש מס' 203 מיועד להקמת מעונות יום, גני ילדים ובית כנסת.
- מגרש מס' 204 מיועד להקמת מעונות יום, גני ילדים, מועדון קשישים, בתי כנסת ומקווה, תחנה לבריאות המשפחה.
- מגרש מס' 67 מיועד להקמת גני ילדים, ביי"ס, בית כנסת ומועדון.
- מגרש מס' 201 מיועד להקמת מעונות יום, גני ילדים, מועדון ובית כנסת.
- מגרש מס' 69 מיועד להקמת ביי"ס יסודי (18 כיתות), גני ילדים (2 כיתות).
- מגרש מס' 70 מיועד להקמת מעונות יום (3 כיתות), גני ילדים (4 כיתות), בית כנסת.

13. הוראות מיוחדות לשמורת נוף :

- על מגרשי השצ"פ 83, 301, 302 יחולו הוראות החלות על שמורת נוף (מגרש 93) :
- א. לא תותר כל עבודת פיתוח אלא בתיאום עם האגף לאיכה"ס בעירייה ועם מנהנדס העיר.
 - ב. אין לשנות מפלסי הקרקע הטיבעית.
 - ג. אין לנקז שטחים ציבוריים או פרטיים לשטח מגרשים אלו.
 - ד. לא תותר כל בניה בגובה העולה על 7 מ' ברדיוס של 60 מ' מגבולות מגרשים אלו.

14. הוראות בניה כלליות :

- כל הוראות הבניה ליעודים הבאים : מסחר שכונתי, מסחר ומשרדים, ותחנת תדלוק יהיו עפ"י המצוין בתכנית נת/7/א/20/401

15. תנאים למתן היתר בניה :

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם, לאישור הועדה המקומית, ובהתאם להנחיות התכנית נת/7/א/20/401
- ב. אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.
- ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. אישור חל"ת על גבי הבקשה להיתר.
- ה. במידה ותדרש התאמת תשתיות, השונות מתכנית הפיתוח המאושרת או ממצב הפיתוח הקיים ע"י מבקש ההיתר, תשלום עלותם תהיה ע"י המבקש.
- ו. הגשת דו"ח אקוסטי בבניה הצמודה לכבישים שרוחבם מעל 30 מטר.
- ז. אישור לוח הקצאות ע"י הועדה המקומית.
- ח. הגשת תכניות המפרטות הסדרי תנועה למשרד התחבורה.

16. תנאי למתן טופס 4 :

- א. רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
- ב. לא ינתן טופס 4 ליותר מ-500 יח"ד בתחום התכנית אלא לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
- (1) הסתיימה סלילתו של כביש מסי' 13 אשר מחבר את שד' בן-גוריון למחלף השלום והוא נפתח מלוא אורכו לשימוש הציבור.
 - (2) בוצע נתיב נוסף לפניות ימינה מרח' שז"ר לכיוון מחלף פולג כולל שיפורים גאומטריים נרחבים בצומת.
 - (3) תחנת האוטובוס המצויה בשד' בן גוריון בסמוך לצומת פולג בפניה לתל אביב, תועבר לשד' לבון סמוך ככל האפשר לכיוון צומת פולג על מנת לתת מענה לנוסעים לתל אביב, מקרב תושבי רמת פולג בשעות הבוקר.
 - (4) תיאסר כל עצירה ו/או העלאת והורדת נוסעים בקטע הכביש שבין צומת פולג למחלף פולג (קטע הכביש שמדרום לשד' בן גוריון) בין השעות 7.00 ועד 9.30 עירית נתניה, תפעל להציב במקום תמרור ותפעל לאכיפת הוראות התמרור בהתאם.
 - (5) העיריה תחל בביצוע האמור בסעיפים (2) (3) (4) לעיל מייד לאחר קבלת אישור משרד התחבורה לעבודות ולהסדרים לעיל, העיריה תפעל לקבלת אישור משרד התחבורה בהקדם האפשרי.

17. תנאי איכלוס:

אישור משרד התחבורה לתכניות המפרטות הסדרי תנועה.

18. שלביות ביצוע התכנית:

18.1 עם השלמת תשלומי פיתוח בגין 1500 יח"ד ו/או שווה ערך ו/או מתן היתרי בנייה ללא יותר מ-1500 יח"ד, המוקדם מבניהם (ובכל מקרה לא ינתנו היתרי בניה ליותר מ-1500 יח"ד) אלא לאחר קיום התנאים הבאים:

- א. הרחבת רח' שז"ר, לרבות רמזורים, כיכרות וכל הסדרי התנועה המחוייבים על-פי תוכניות בניין העיר החלות. הסדרי התנועה יכללו חניות בשני צידי הרחוב ואי תנועה מגונן
- ב. סלילת כביש מסי' 5 (הלופ הקטן) יבוצע במלואו, לרבות חיבור לרח' שז"ר באיסור פניות שמאלה. פניה לשדרות בן-גוריון תהיה בחלקה הצפוני של התכנית דרך כביש מסי' 8.
- ג. תסתיים סלילת כביש מסי' 13 אשר מחבר את שד' בן-גוריון למחלף השלום והוא נפתח לכל אורכו לתנועה.
- ד. ביצוע במלואם סלילת כבישים מספר 1 ו-8, הלופ הגדול, לרבות כל ההסדרים התחבורתיים (מעגלי תנועה ומעברים דו מפלסיים בשדרה הירוקה) וכבישים אלה יפתחו לתנועה מסודרת.
- ה. ביצוע נתיב נוסף לפניות ימינה מרח' שז"ר לכיוון מחלף פולג כולל שיפורים גאומטריים נרחבים בצומת ונתיב זה נפתח לתנועה מסודרת.
- ו. הפניה שמאלה מדרכים מסי' 5 ו-14 לרח' שז"ר תאסר.

18.2 עם השלמת תשלומי הפיתוח בגין בנייתן של 1500 יח"ד יחלו בביצוע צומת הרחובות בן-גוריון ושז"ר בחלק הדרום מזרחי של התכנית כצומת שקוע או פתרון חלופי אחר אשר יהיה מקובל ומוסכם ואשר יבוצע בלוחות זמנים מקובלים.

18.3 לאחר השלמת תשלומי פתוח בגין 3000 יח"ד ו / או מתן היתרי בנייה ל-3000 יח"ד המוקדם מבניהם יתבצעו הפעולות הבאות:

- א. שד' בן-גוריון הורחבו בהתאם לרוחבו הסטטוטורי בקטע שבין צומת פולג לבין כביש מסי' 13.
- ב. הצומת במפגש כביש בן גוריון וכביש 13 ובחיבור בין "שמורת האירוסים" ו"שלולית החורף" יבוצע באופן שיאפשר ו/או לא ימנע רצף תנועת הולכי רגל ללא הגבלה ו/או הפרעה ו/או מכשול ביניהם ע"מ לאפשר תנועה חופשית בין השמורות.
- ג. בוצע מעבר תת-קרקעי בשדרות בן-גוריון בצומת שז"ר או כל פיתרון חלופי.

19. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי הציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית נתניה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

20. **ניקוז מי נגר עילי:**
כל פתרונות הניקוז יהיו בהתאם להנחיות הניקוז (בניה משמרת מים) כפי שאושרו במליאת הוועדה המחוזית ביום 27/7/00. הפתרון יכלול מתקן להחדרת מי גשם ונגר עילי לשכבה מחלחלת ויאושר ע"י מנהלת מבת של העירייה.
21. **חניה ותנועה:**
א. מספר מקומות החניה לא יפחת מהמסומן בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
ב. תותר בניית מרתפי חניה בכל שטחי התכנית, הזכויות עפ"י נת/401/20/א/7.
ג. שטחי השירות המיועדים לחנייה ולמתקנים טכניים בלבד יהיו בנוסף לשטחי השירות המצוינים בטבלה שבסעיף 10 ב'.
ד. מספר החניות העיליות לא יעלה על 50% מסך כל החניות הנדרשות במגרש.
ה. השימושים המותרים במרתפים הם: חניה, אחסון, מקלטים וממ"קים, שטחי ספורט ובילוי לדיירי הבניין.
ו. לא יותרו מעל 30% חניות כפולות לקומה הן במרתפי החניה והן בחניות העליות.
22. **הגבלת צה"ל לגובה מבנים בשטח התכנית:**
בתשריט, במקום בו מסומן קו אדום רציף, ברוחב של 12 מ' משני צידי קו זה לא תותר בניית מבנים בגובה העולה על 60 מ' מעל פני הים.
23. **הוראות שונות:**
א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.
ב. מערכות חשמל, כבלים, תקשורת וכו' יהיו תת-קרקעיים.
ג. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות בחזית מגרשי המגורים ובשצ"פ ברצועה ברוחב של עד 1.5 מ' ובעומק של 1.5 מ' בתאום עם אגף התשתיות של העירייה.
ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכדומה.
ה. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כמו: חדר גז, ח. עגלות, ח. אשפה, טרנספורמציה וכו' ימוקמו בתחום הבניין.
ו. מכלי ומערכת השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניה 1965 - תוספת שניה סימן ה'.
ז. קריאת מוני המים תהיה ממוחשבת.
24. **הוראות מיוחדות:**
א. תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית - התשס"ב 2002)
ב. כל תוספת קומות במגרשים הגובלים ברח' שז"ר מעבר ל-23 קומות תיחשב "סטייה ניכרת" כמובנה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
(מגרש גובל"ל-לרבות מגרש שבינו לבין הכביש מפרידה רצועת שצ"פ).
ג. כל סטייה מהוראות שלביות הביצוע יחשב כסטייה ניכרת עפ"י סעיף 18 בתקנון.
25. **עתיקות:**
על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
26. **דרכי גישה לאנשים עם מוגבלויות:**
מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ושיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.
27. **חישוב שטחים:**
התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה על-ידי מודד מוסמך הלפרין פלוס בתאריך 2007-09-03
28. **היטל השבחה:**
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
29. **שלבי ביצוע:**
זמן ביצוע מוערך - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

29. שלבי ביצוע:
זמן ביצוע מוערך - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

30. חתימות:

עורך התכנית: _____
23. 09. 2007

יוזם ומגיש התכנית: _____
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

בעל הקרקע: _____
עיריית נתניה

הנהלת העירייה נתניה, בהתאם לתכנית, מתאמת את תוכנית
הבניה, וזאת על-ידי תשלום המיסים המוסמכים.
התשלום ייעשה על-ידי הבעלים או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בטענת רתבנות כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם הסכם
הסכם מתאים בגינו ואין חתימתו זו באה במקום השלמת
כל בעת זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כ
היזם ועליו כל דין.
מעני הקבר ספק מיצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
דניו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימת
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ייתר על זכותו לבטלו בגלל הפרה עיי מי שרכש מאתנו
על מין זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
הנובעת מן טכח הסכם כאמור ועליו כל דין, שבו
הקובעתו ניתנת אך ורק מנסודה מבט התכנית.
הוא הקבה ל-30 חודשים מהאירוע של תשלום
דניו אמודי
אדרכל הממוחזר

28-10-2007