

מבא"ת 2006
4012996
מ/210

תכנית מס' נת/750/37

נבדק וניתן לחקירה / לאשר
החלטת הועדה המחוזית (מסנה מיום 18.2.10)
תאריך
מסכנת המחוז

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 613/7/750
התקבל ביום 3.1.2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 9.02.2010
נתקבל
תיק מס' 2108

תכנית מס' נת / 750 / 3 / 7 / 6

בניה חדשה - נבו- במזרח נתניה - או"ח בהסכמת בעלים

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג התכנית תכנית מקומית ברמה מפורטת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/מסנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
2108 מיום 18.2.10
מנהל העיר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (613/7/750)
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום (6.12.09) לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שינוי בינוי מבינוי טורי ("מרקמי") בן 6-8 קומות ל-4 מבנים בודדים בגובה משתנה 8-13 קומות ע"ע כפולה חלקית בהדרגה ע"י הקטנת מס' מבנים, הקטנת התכסית הבנויה, הגדלת השטח הירוק הפתוח בתחום המגורים. הגדלת המרווחים בין המבנים להקטנת הצפיפות הנתפסת ברחוב ולשיפור הפרטיות. שיפור רווחת המגורים (דירות 5 ח') במטרה למשוך אוכלוסיה חזקה יותר לאזור. ניצול יעיל ואיכותי יותר של הקרקע – ריכוז הבניה בחזית הדרומית של האתר באזור בעל נגישות טובה בסביבה מיידית של שטחי צבור ברי ניצול. הגדלת שטחי צבור – השצ"פ בכ-25%, השב"צ ב-150% ותוספת 34 יח"ד. במסגרת התשתיות העירוניות הקיימות. סך כל צפיפות הבנייה לא תעלה על 20 יח"ד לדונם.

מחוז מרכז

תכנית מס' נת/750/3/7

בניה חדשה - נבו- במזרח נתניה - או"ח בהסכמת בעלים

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית בניה חדשה – נבו- במזרח נתניה – אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
1.2	שטח התכנית 14.695 דונם
1.3	מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה 11 תאריך עדכון 27.01.10
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
	קואורדינטה מערב 689577 מזרח – Y קואורדינטה דרום 188385 צפון – X
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית נתניה
	התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב שכונה רחוב מספר בית
 נתניה
 מזרח נתניה
 פינת רחובות סיוון/ דגניה וליבר מיכאלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9089	בהסדר	חלק מהגוש	11,19,22,56,63,67	----
8007	גוש ישן	חלק מהגוש		24 במגרשים ,27A,15, 35,172,189,193 , לפי נת/750/7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
9089	8007

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
נת/750/7	, 27A, 15,35,189,172,193

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/750/7	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות התכנית המאושרת, בתחום תכנית זו. על תכנית זו יחולו זכויות והוראות תב"ע המאושרת, כולל תכנית הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, על תיקוניה, למעט הוראות ששונו בתכנית זו.	5082	09.06.2002
נת/מק/96/7/400 ב'	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות התכנית המאושרת, בתחום תכנית זו	4462	01.12.1996
נת/7/400/7	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות התכנית המאושרת, בתחום תכנית זו	2844	26.08.1982

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דן וינטראוב ניר לבנטר	27.01.2010	1	24	--	מחייב	הוראות התכנית
				1	1:500	מחייב	תשריט	
		דן וינטראוב ניר לבנטר		1	1:500	ומחייב לעניין הגיון הפיננסי	מחייב	נספח בינוי ותנועה
				דף מס' 19 בתקנון	1	--	מחייב	טבלת הקצאה

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יצחק נבו	יצחק נבו			א.י. נבו (בתניה) חבי קבלנית לבנין בע"מ	ת.ד. 682 נתניה 42103	09-8349762	050-8289556	09-8613884	invo@bezeqint.net
					חברה 510378805					

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יצחק נבו	יצחק נבו			א.י. נבו (בתניה) חבי קבלנית לבנין בע"מ	ת.ד. 682 נתניה 42103	09-8349762	050-8289556	09-8613884	invo@bezeqint.net
					חברה 510378805					

27/01/2010

עמוד 5 מתוך 24

1.8.2 בעלי ענין בקרקע										

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
invo@bezeqint.net	8613884	050-8289556	09-8349762	ת.ד. 682 נתניה 42103	א.ג. נבו (בנתניה) חב" קבלנית לבנין בע"מ חברה 510378805			יצחק נבו		בעלים
	09-8857461		09-8603149	ת.ד. 8335 נתניה 42400	עיריית נתניה					בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Yoram_I@netvision.net.il	09-8871126		09-8820022	אויסקין 40 נתניה		35111	054522909	דן וינטראוב	אדריכלים ובוני ערים	עורך התכנית
niki65@walla.com	09-8336668	0522-201824	09-8828161	רח' איתמר בן-אבי 45 נתניה		79407	059228833	ניר לבנטר		
ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444		09-8622396	רח' עמק חפר 69 נתניה 42220	מודדי השרון בע"מ	618		יצחק בן אבי	מודד רשוי	מודד
Yoram_I@netvision.net.il	09-8871126		09-8820022	אויסקין 40 נתניה		35111	054522909	דן וינטראוב		יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה

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

אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי לבינוי ע"י הגדלת זכויות אחוד מגרשי הבניה למגורים למגרש אחד שינוי הבינוי מבניה טורית 6-8 ק' למבנים בודדים בני 8 ו-13 קומות ע"ע כפולה חלקית. שינוי מקום השב"צ והגדלתו ע"י הפיכת מגרש ממגורים לשב"צ, הגדלת השצ"פ המרכזי, קיצור והרחבת הדרך המשולבת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- שינוי יעוד ממגורים ג' ומגורים ב', שטח לבנייני ציבור שטח ציבורי פתוח ודרכים משולבות לאזור מגורים ד', שטח לבנייני צבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים משולבות.
- הגדלת מסי יח"ד מ-148 ל-182 יח"ד
- שינוי לבינוי
- הגדלת שטחים עיקריים מ-16,770 מ"ר ל-26,200 מ"ר ותוספת שטחי שרות.
- שינוי מספר קומות מ-6+8 ק' כולל קומות עמודים וחדרים על הגג, ל-2 ק' מרתף+8 ו-13 קומות מעל קומת עמודים כפולה חלקית.
- קביעת הוראות ומגבלות בניה
- שינוי קווי בנין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	14.695 ד'			
מגורים – מספר יח"ד	182 יח"ד	34 יח"ד	148 יח"ד	
מגורים (שטח בדונם)	9.400 דונם	0.695 ד'	10.095 ד'	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	26,200 מ"ר*	9,430 מ"ר	16,770 מ"ר	
שב"צ (שטח בנייה עיקרי) – מ"ר	1,200 מ"ר	742 מ"ר	458 מ"ר	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה מספר 5- זכויות והוראות בניה – מצב מוצע גובר האמור בטבלה מספר 5.

* כולל 450 מ"ר לחדרי כושר בארבעת המבנים ו-1,200 מ"ר מרפסות מקורות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים להוראות המפורטות			תאי שטח	יעוד
	זכות מעבר לצבור הולכי רגל			
	10		10	מגורים ד'
			11	שטח ציבורי פתוח
			12	שטח לבניני ציבור
			13	דרך משולבת
			14	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות בנין

- א. יבנו 4 מבנים רבי קומות בתא שטח מס. 10, ליד צומת הרחובות דגניה/סיוון.
- ב. **תמהיל דירות** למגרש המגורים – 162 דירות 5 חדרים בשטח לדירה של כ- 130 מ"ר, 12 דירות גג 6 חדרים בשטח לדירה של כ- 140 מ"ר 2 דירות גן/דופלקס בנות 5-6 חדרים, (אשר ייבנו באחד הבנינים), בשטח לדירה של כ- 150 מ"ר ו-6 דירות גן בשטח של כ- 135 מ"ר.
- ג. גובה הבניינים יעלה ממערב למזרח. הבניין הראשון המערבי יהיה בגובה של 8 קומות מעל קומת עמודים כפולה חלקית, שבה ייבנו 2 דירות גן, לובי כניסה חדרי שרות ומחסנים. מעל דירות הגן ייבנו 2 דירות, מעליהן 6 קומות טיפוסיות 4 דירות 5 חדי בכל אחת מעליהן קומה ובה 2 דירות 6 חדרים עם מרפסת גג ומעליה דירה בת 6 חדי עם מרפסת גג. הבניינים הבאים יהיו באותה פריסת קומות עקרונית אולם בגובה של 13 קומות מעל לקומת עמודים כפולה חלקית, הכל עפ"י נספח הבינוי. גובה מכסימאלי של המבנים – עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה.
- ד. ארבעת המבנים יתוכננו בשפה אדריכלית אחת ויבנו לאורך החזית הדרומית של האתר.
- ה. חלל הכניסה למבנים יעוצב כחלל בעל מימד ציבורי בגודל ובגובה מינימאליים – 5.5 מ', וישתלב עם פיתוח הסביבה באותו מפלס. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון ח' עגלות, אשפה, ימוקמו בקונטור הבניין. לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה. קומת הכניסה במבנה רב קומות תכיל שירותים ציבוריים לדיירי הבית כגון: ח' כושר סאונה, ג'קוזי מלתחות שירותים ומועדון לאספת דיירים. המבנה יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלויות ולרכב חירום והצלה. גודל הלובי הכפול לא יפחת מ-100 מ"ר או 50% מהתכנית, הקטן מביניהם.
- ו. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, ח' עגלות, ח' אשפה חדרי טרנספורמציה וכד' ימוקמו בקונטור המבנה בלבד.

- ז. חזיתות מבנה רב קומות יכילו אלמנטים תמירים כחלק ממודל המסות של המבנה. חומרי החיפוי יהיו בעלי קיים גבוהה דוגמת: שיש, אבן נסורה, זכוכית, אלומיניום וכו'. חומרי החיפוי יהיו בעלי גוון בהיר. בקומות הגבוהות יהיו יותר חומרי חיפוי קלים. בחזית הקדמית תותר הבלטת גוזזטראות עד 2.5 מ' מקו הבניין. לא תותר הצבת מתקני מ.א. בחזיתות הבניינים.
- ח. גג- תידרש נסיגה בשתי הקומות העליונות באופן שנפח קומות דירות הגג העליונות יהיה קטן מהקומות הטיפוסיות.
- ט. תבוצע תאורת חזיתות או ראש המבנה באופן שלא יפריע לשכנים או להולכי הרגל.
- י. מרתפים- המרתפים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים: ח. גרטור, ח. טרפו', מחסנים וכד'. קווי הבניין למרתף יהיו 0.0 בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות. תותר הקמת 2 קומות מרתף. גג המרתף יגונן בחלקו בצמחיה אינטנסיבית כולל עצים בוגרים ושיחים. תקרת המרתף תונמך במקומות אלו עד ל- 1.5 מ' לעצים ו- 0.7 מ' לשיחים.
- יא. בבנין בו יהיו למעלה מ- 40 יח"ד תהיינה 2 מעליות 13 נוסעים כ"א במידות עפ"י התקן.

יעוד	4.2
שטח צבורי פתוח (שצ"פ)	
שימושים	4.2.1
יכלול צמחיה טבעית ומלאכותית, שבילים, משטחים מרוצפים, רהוט רחוב, גנון אינטנסיבי משטחים מרוצפים, עריסים וסתווין, מתקני משחק וספורט. שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.	
הוראות בינוי	4.2.2
לא יותרו חניות עליות או תת קרקעיות בשצ"פ.	
יעוד	4.3
שטח לבנייני ציבור (שב"צ)	
שימושים	4.3.1
ישמש להקמת מבני ציבור למטרות המפורטות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ועפ"י פרוגרמת תכליות לצרכי צבור.	
הוראות בינוי	4.3.2
א. חומרי הגמר של המבנים יהיו תקינים ובני קיימא כגון: אבן טבעית כגרניט בהירה או מלאכותית, חרס שרוף, זכוכית, מתכת, ומיני טיח מעולה באשור מהנדס הועדה.	
ב. תותר הקמה של מסי מבנים במגרש.	
ג. מרתף – תותר הקמת קומת מרתף לשרות הפונקציות של המבנה. קווי הבניין למרתף יהיו בקונטור המבנה. הכניסה למרתף תהיה רק מתוך המבנה/ים.	
ד. תכליות מותרות- בית כנסת שכונתי ומבנה חנוך ו/או רווחה באישור הוועדה המקומית.	
יעוד	4.4
דרך משולבת	
שימושים	4.4.1
מיועד למעבר ציבורי של הולכי רגל וכלי רכב, ומתקני תשתית תת קרקעיים משולבים בו, מקומות חניה ציבורית, ריהוט רחוב, שטחי גינון ונטיעות, מתקני דרך וקווי תשתית (כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים וכד', אשפה כולל שנאים וארונות סעף), ועפ"י סעיף 1 לחוק.	

מצב מאושר עפ"י נתי/750/7

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר צינורות (מ"ר)	מספר יחיד מספר	תכנית תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו - שמאל	צידו ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	שטחי לבנייה			
								44	40%			-----	-----	2204	15	מגורים ג'
				8 כולל ק"ע לא כולל חדר על הגג			19.96		40%			-----	-----	2204	15	מגורים ג'
				6 כולל ק"ע לא כולל חדר על הגג			14.15 9.55	88 16	40%			-----	-----	6217 1674	35 27A	מגורים ב'
							-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	2365	189	שצ"פ
5	3	3	5	3			-----	-----	45%			-----	90%	509	172	שבי"צ
							-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1726	193	דרך משולבת
								148						14,695		סה"כ

- 6. הוראות נוספות**
- 6.1 בינוי**
- 6.1.1** א. **בינוי ועיצוב** נספח הבינוי לתכנית זו יהיה נספח מנחה, ויחייב בכל הנוגע להעמדת המבנים, מס' מבנים, מס' מקומות החניה, מינימום שטחים ירוקים, כיווני הכניסות והיציאות למגרש ולמבנים, גובה המבנים המרבי ולעניין הגינון הפינתי במפגש הרחובות סיוון ודגניה.
- ב. הסתרת מתקנים, צנרת, כביסה ומיכלים - הבקשה להיתר תכלול את כל המתקנים הטכניים המבוקשים לרבות מזגנים, אנטנות, מכלי מים ודלק ומתקני אשפה שיהיו מוצנעים מחזית המגרש. מתקנים על הגג ישולבו בעיצוב הגג. צנרת ומסתורי כביסה ישולבו בחזיתות המבנים. מיכלי גז ואגירת מים יהיו תת קרקעיים.
- 6.1.2** **עודף בשטחי בניה** אין בעודפים שיכול ויישארו בשטחי הבניה כדי לאפשר תוספת ביחידות דיור בתכנית וכי במידה ויוותרו שטחים אלו, לא יוכלו להעבירם לתכנית אחרת או לעשות בהם שימוש שאינו על פי יתר הוראות התכנית כאמור.
- 6.2 תשתיות**
- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, עפ"י הנחיות מה"ע.
- ה. קריאת מוני מים ממוחשבת.
- ו. הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה תחום התכנית עד המועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני צבור, גנים בתי ספר וכו'.
- ז. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך, ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.
- ח. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות - מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה בקומת קרקע לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים.

6.3 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. ח. שנאים ימוקס במבנה נפרד או בחלק של המרתף בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁴.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.4 חניה ותנועה

א. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה, אך לא יפחת ממספר מקומות החניה שבטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי והחניה.

ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ג. החנייה תהיה תת קרקעית ברובה (לפחות 60%).

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. יוקצו 8 מקומות חניה לאורחים, החניה תהיה בנוסף למספר המקומות הנדרש עפ"י טבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי.

ו. לא יותרו מעל 10% חניות עוקבות מכלל החניות. חניות עוקבות יתאפשרו רק לאותה יחידת דיור והוראות מתאימות יינתנו גם בהיתרי הבניה וירשמו ברשם המקרקעין. תוספת החניות ימצאו את מקומן בתת-הקרקע.

6.5 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי - יטופל בתחומי המגרשים בלבד.
מי הנגר יטופלו באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. יש להותיר לפחות 15% שטח פנוי לצורך תלחול מי נגר עילי בהתאם להוראות עפ"י סעיף 109 לחוק.
- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- 6.6.1 וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאות שבסוף התקנון.
- 6.6.2 **הפקעות בתכניות איחוד וחלוקה מחדש:**
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לדין.

6.7 עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.8 סטייה ניכרת

תוספת יחידות דיור, הגדלת מס' קומות, מס' מבנים על מגרש מעבר למותר בתכנית זו, גובה המבנים, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002. לא ניתן יהיה לתת הקלות בסמכות וועדה מקומית החורגות מהניתן בתכנית זו.

6.10 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור מהנדס העיר לפתרון הנגר העילי.
- ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
- ג. תשלום הוצאות התאמת תשתיות, ע"ח המבקש בהתאם להוראות חל"ת
- ד. תשלום או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום תצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
- ה. תכנון פיתוח סביבתי מפורט בתחום המבונה.
- ו. הגשת תצ"ר לאישורה ע"י הועדה המקומית ומשלוח התכנית לאישור המודד המחוזי.
- ז. הצמדת החניות העוקבות לאותה דירה בתקנה 27.

6.11 תנאים למתן טופס 4

- א רישום שטחים משותפים על שם הדיירים
- ב רישום הערת אזהרה זיקת הנאה למעבר משותף בין מגרשים להולכי רגל/לכלי רכב.
- ג רישום התלצ"ר המאושר ע"י מודד.

6.12 טיפול בחמרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פיתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.

6.12 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
טופס 4 לגמר הפרויקט	אכלוס סופי	מילוי התנאים המפורטים בסעיף 6.11

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.01.2010	א.י. נבו (בתניה) חב"קבלנית לבנין בע"מ חברה 510378805	א.י. נבו (בתניה) חב"קבלנית לבנין בע"מ חברה 510378805			מגיש התכנית
	א.י. נבו (בתניה) חב"קבלנית לבנין בע"מ חברה 510378805	א.י. נבו (בתניה) חב"קבלנית לבנין בע"מ חברה 510378805			יזם בפועל
	א.י. נבו (בתניה) חב"קבלנית לבנין בע"מ חברה 510378805	א.י. נבו (בתניה) חב"קבלנית לבנין בע"מ חברה 510378805			בעלי עניין בקרקע
		עיריית נתניה			
	דן וינטראוב אדרכל ובונה ערים רשיון מסי 35111 טל. 050-5348891		054522909 059228833	דן וינטראוב ניר לבנטר	עורכי התכנית

~~ניר לבנטר
אדרכל
מסי רשיון 79407~~

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים**

לכל תכנית תצורף כנספת מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		


9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		

טבלת הקצאה

טבלת הקצאה – נבו – עמליה נת/750/37/6

מצב מוצע				מצב קיים				גוש
יעוד	בעלים	שטח במ"ר	מגרש	יעוד	בעלים	שטח במ"ר	מגרש עפ"י נת/750/7	
מגורים ד	א.י. נבו (בנתניה) חב' קבלנית לבנין בע"מ 510378805	9,400	10	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ג'	א.י. נבו (בנתניה) חב' קבלנית לבנין בע"מ 510378805	6217 1674 2204	35 27A 15	8007 9089
שב"צ שצ"פ דרך משולבת דרך משולבת	עיריית נתניה	1271 2,972 552 500	12 11 13 14	שב"צ שצ"פ דרך משולבת	עיריית נתניה	509 2365 1726	172 189 193	
		14695				14695		סה"כ



 חתימת הבעלים : ~~ג. י. ג. (בנתניה)~~

 עיריית נתניה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
 טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אנו החתומים מטה: דן וינטראוב- ניר לבנטר, מס' תעודת זהות 059228833,054522909 מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו ערכנו את תוכנית מס' נת / 750 / 3 / 7 (להלן – "התוכנית").
 2. אנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 79407,35111.
 3. אנו ערכנו את התוכנית בעצמנו ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע**

יועץ

א.

ב.

ג.

4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התוכנית שהגשנו, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הננו מאשרים כי המסקנות וההמלצות שהגשנו, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתנו ושיפוטנו.
6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה דלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דן וינטראוב
אדריכל וצוניה ערים
רשיון מס' 35111
טל: 052-5208891

ניר לבנטר
אדריכל
מס' רשיון 79407

חתימת המצהירים

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אנו החתומים מטה דן וינטראוב- ניר לבנטר אדריכלים ובוני ערים.
מס' תעודת זהות 054522909 , 059228833.
מצהירים בזאת בכתב כדלקמן:

1. אנו השתתפנו בעריכתה של תוכנית מס' נת / 750 / 3 / 6 ששמה : בניה חדשה – נבו – במזרח נתניה , איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
(להלן – ה"תוכנית").
2. אנו מומחים לתחום אדריכלות ובניוי ערים ויש בידינו תעודה מטעם א.א.א.י (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 79407,35111
3. אנו השתתפנו בעריכת הנושאים תשריט, תקנון, נספח בינוי, בתוכנית.
4. אנו בעלי המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתנו המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתנו המקצועית.
5. הננו אחראים לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתנו ושהשתתפנו בעריכתם.
6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה שלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירנו זה אמת.

דן וינטראוב
אדריכל ובונה ערים
רשיון מס' 42211
050-53488

ניר לבנטר
אדריכל
מס' רשיון 79407

חתימת המצהירים

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת / 750 / 3 / 6

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.01.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

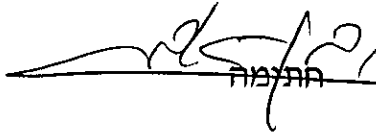
י. בן אבי - מודד מוסמך

מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

מספר רשיון טל: 09-8844482

בן-אבי יצחק
שם המודד המוסמך



(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28/1/10 להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן אבי - מודד מוסמך

מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

טל: 09-8844482

שם המודד המוסמך

מספר רשיון



(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 28/1/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן אבי - מודד מוסמך

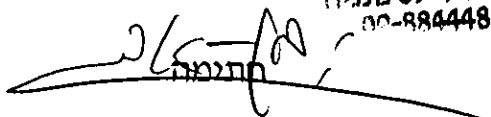
מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

טל: 09-8844482

שם המודד המוסמך

מספר רשיון



הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.