

שרד הפנים מחוז מרכז 17. 02. 2011	<b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</b> <b>הוראות התוכנית</b> עיריית נתניה מינהל הנדסה - מחלקת ח.ב.ע. מס' תכנית 2/19/547 התקבל ביום 31.1.2011
נתקבל חיס מס'	<b>תוכנית מס' נת / מק / 547 / 19 / ב'</b>

שם תוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמה - רח' הארי - רמת חן - טריו דמרי

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: נתניה  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתניה          אישור תוכנית מס' נת/מק 547/19          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 24 ביום 22.1.11          מהנדס הועדה          הממונה על המחוז יח"ה הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית "טריו דמרי" משנה את התכנית נת / 547 / 19 / א'.  
התכנית מרכזת את זכויות הבניה שב-4 המגרשים הלא בנויים, בשלושת המגרשים המזרחיים - 5, 6, 9, תוך שהיא משנה את יעוד המגרש הצפון מערבי - 4 ממגורים לשצ"פ.  
התכנית משנה את הבינוי, כך שקומה טיפוסית היא בת 4 יח"ד במקום 5 יח"ד וכן את תמהיל הדירות.  
גבהי הבניינים המוצעים: 26 קומות. סך יח"ד המוצע: 357 במקום 350.  
אין שינוי בזכויות של מגרש המגורים הקיים - 8 ובמגרש השב"צ הקיים - 239.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 23.1.11</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>איחוד וחלוקה בהסכמה – רח' הארי – רמת חן - טריו דמרי</p> <p>נת / מק / 547 / 19 / ב'</p> <p>20,918 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>שלב</p> <p>תכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1, 3, 4, 5, 8 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים במתחם שמוגדר בתכנית כמתחם לאיחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>
--	--

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	691050
		קואורדינטה Y	187100
1.5.2	תיאור מקום	מצפון לרח' הארי וממערב למועדון הספורט אליצור	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב	נתניה רמת חן הארי, הקליר, אבן עזרא

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסדר	חלק מהגוש	239, 252-247, 256	255, 260-259

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים - ל"ר  
 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - ל"ר  
 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת / 400 / 7 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	י.פ. 2844	26/8/1982
נת / 547 / 19 / א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	י.פ. 5324	פרסום בעיתונות לתוקף 26/8/2004

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	חיימי שניידר אדריכל	23.1.11		15		מחייב	הוראות התוכנית, כולל לוח הקצאה
	הוועדה המקומית	חיימי שניידר אדריכל	30.06.10		1		מחייב	נספח טבלת זכויות מצב מאושר
	הוועדה המקומית	חיימי שניידר אדריכל	8.12.09	1		1 : 500	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המקומית	חיימי שניידר אדריכל	8.12.09	1		1 : 500	מנחה כשחלק מן הנתונים מחייב	נספח בינוי
	הוועדה המקומית	אלנה צ'רנובסקי – מהנדסת תנועה	8.12.09	1		1 : 500	מנחה כשחלק מן הנתונים מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

גוש/ חלקה (.)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	itai@dimri.co.il	08-9941693	054-2529011	08-9939000	רח' ירושלים 1, נתניבות	51139938-8	י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ	88310	56229354	נציג - איתי שפיצר	אדרי

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itai@dimri.co.il	08-9941693	054-2529011	08-9939000	רח' ירושלים 1, נתניבות	51139938-8	י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ	88310	56229354	נציג - איתי שפיצר	אדרי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עליו	בעלים
mintusz@zahav.net.il	03-6968853	054-25291841	03-6968856	רח' ירושלים 35 ת"א המלך 35 ת"א - שז"ר 3 באר-	51-023787-8	דיר ב.פ.	055719025	עזיי מיוזמה כח זאב מינוס	עזיי		
itai@dimri.co.il	08-9941693	054-2529011	08-9939000	רח' ירושלים 1, נתניבות	51139938-8	י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ	56229354	נציג - איתי שפיצר	אדרי		
	09-8659192		09-8603331	רח' הצורן 6 נתניה		עיריית נתניה					

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישון	ת.ז.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haimiaro@zahav.net.il	09-8320936	052-5362424	09-8616024	שד' בנימין 60 נתניה	28678	051323178	חיימי שניידר	אדריכל
lazarby@netvision.net.il	09-8624674	050-5302707	09-8828151	רח' תלמי 6 נתניה	700	056499239	ירון לור	מהנדס
olga.chernovsky@gmail.com	02-5854483	054-4839671	02-5854483	שד' משה דיין 6/8 ים	71624	308966860	אולגה צ'רנובסקי	מתנדס תחברה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי לבינוי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הגדלת שטח ציבורי פתוח מ-2376 מ"ר ל-4310 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(3) לחוק.
- ב. לקבוע איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ג. הגדלת מסי יח"ד מ-350 ל-357 בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ד. שינוי לבינוי ע"י תוספת קומות, שינוי הסדרי החניה, שינוי תמהיל הדירות וקביעת זיקות הנאה בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ה. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ו. קביעת קווי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	20.9
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל 100 מ"ר לח. כושר בכל בנין.	37,900			37,900	מ"ר	מגורים
	357		7	350	מסי יח"ד	

"נתוני טבלה זו לאיסוף מידע סטטיסטי במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5."

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	8	
	402, 401A, 400	
		401C זיקת הנאה למעבר רכב ולהולכי רגל
		401D זיקת הנאה להולכי רגל
		401E זיקת הנאה לשימוש בצוברי גז תת-קרקעיים למגרשים 400, 401, 402
שטח פרטי פתוח	401B	זיקת הנאה להולכי רגל
שטח ציבורי פתוח	100	
מבנה ציבור לחינוך	239	
דרך קיימת	201, 200	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הוראות כלליות	א.
<p>1. על תכנית יחולו זכויות, הוראות התבי"ע נת/19/547/א על נספחיה למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>2. על כל אחד מן המגרשים יבנה בנין אחד בלבד.</p> <p>3. תכסית הקרקע לבניין, הכוללת שטחים עיקריים, שטחי שרות ומרפסות, לא תעלה על 830 מ"ר.</p> <p>4. שטח לובי בקומת קרקע לא יפחת מ-80 מ"ר.</p> <p>5. גודל דירה מינימלית: 110 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>6. בכל בנין בתאי השטח 400, 401A ו-402 יהיה תמהיל הדירות כדלהלן: – 46 יח"ד בנות 4 ח', 48 יח"ד בנות 5 ח', 3 דירות גג. בתא שטח 8 התמהיל על פי נת / 547 / 19 / א</p> <p>7. יותר מועדון / ח. כושר בשטח עיקרי של 100 מ"ר בקומת הקרקע של כל מבנה.</p> <p>8. ניתן לבנות מחסנים דירתיים /או משותפים בקומות המרתף והכניסה בלבד. שטח מחסן דירתי לא יפחת מ-3 מ"ר. גודל מחסן משותף לא יפחת מ-25 מ"ר.</p> <p>9. המרתפים יהיו למטרות של חנייה, מעברים, חללים טכניים, ח' טרנספורמציה, אחסנה ותשתיות.</p> <p>10. בכל בנין יהיו לפחות 3 מעליות.</p> <p>11. על הבנין בתא שטח 8 יחולו הוראות התבי"ע נת / 547 / 19 / א' על נספחיה.</p> <p>12. על השב"צ בתא שטח 239 יחולו הוראות התבי"ע נת / 547 / 19 / א' על נספחיה</p> <p>13. תהיה זיקת הנאה למעבר ותמרון כלי רכב והולכי רגל בין תא שטח 8 לתא שטח 400.</p>	



<p><b>ב.</b></p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>1. נספח הבינוי מנחה, למעט לעניין גובה המבנה/ים, קווי הבינוי, מספר יחידות הדיור, מיקום הכניסות לבניינים ומספר בניינים בכל מגרש.</p> <p>2. העמדת הבניינים ופיתוח השטח מסביבם יהיו כמשורטט בנספח בינוי.</p> <p>3. בתחום תא שטח C 401 תבנה רמפה לכלי רכב, אשר תותר בה זכות מעבר לארבעת הבניינים.</p> <p>4. הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתקן ישראל לבניה ירוקה ולא פחות מ-55 נקודות.</p> <p>5. מתקני האשפה וחיבורי המים ישולבו ו/או יוסתרו במבנים באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>6. מערכות למזוג אויר ולחימום ומסתורי כביסה ישולבו במבנה ויוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>6. חומרי גמר: חיפויי שיש ו/או אבן נסורה ו/או אלומיניום ו/או קירות מסך.</p> <p>5. בין שלושת המגרשים המגורים החדשים תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב ותירשם בהערת אזהרה בלשכת רשם מקרקעין.</p>
<p><b>ג.</b></p> <p>פיתוח תשתית</p>	<p>1. צוברי גז יוטמנו בקרקע ויגוננו בהתאמה לתקינה.</p> <p>2. חדר טרנספורמציה (במידה וידרש) ימוקם בקונטור המבנה, ו/או ישולב במרתף.</p> <p>3. לפחות 20% משטחי כל המגרשים שבתכנית, כולל השצ"פ, יהיו פנויים מבינוי עילי ותת-קרקעי להחדרת מי הנגר למי התהום.</p> <p>4. מי הנגר העיליים יטופלו בתחומי המגרשים ו/או בתחום השצ"פ, ע"י חלחול בשטח הפנוי מבינוי עילי ותת-קרקעי ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים, תוך שימוש בהשהיית מי הנגר.</p> <p>5. השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרשים כולל מגרש השצ"פ. במנין השטחים המגוננים יחשבו שטחי הגינון, מדשאות, ככרות מרוצפות בריצוף דקורטיבי, שבילים, בריכות נוי או שחייה, מגרשי משחקים וכיוצ"ב.</p> <p>לא יחשבו שטחי חנייה, מדרכות ו/או איי תנועה במגרשי חניה, דרכי נסיעה וקומת עמודים מפולשת.</p>

<b>4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
שמוש להולכי רגל בלבד		א.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
<p>1. פיתוח השצ"פ יעשה על פי הנחיות מהנדס העיריה. תותר מתקני משחקים, גינות ציבוריות, ככרות ציבוריות, שבילים ומעברים להולכי רגל, רהוט גן, תאורה ושילוט. השצפ יפותח כך שהשבילים יאפשרו חיבור בין רח' הקליר למועדון ספורט אליצור (השבצ) הנמצא מזרחה מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>2. תכנית פיתוח לשצ"פ תעשה ע"י אדרי' גנים ונוף.</p>	הוראות כלליות	א.

<b>4.3 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.3.1</b>
שמוש להולכי רגל בלבד		א.
<b>הוראות</b>		<b>4.3.2</b>
<p>1. שטח מרוצף ומגונן בחלקו לזיקת הנאה של כלל הולכי רגל למעבר למועדון הספורט אליצור מחוץ לגבולות התכנית.</p>	הוראות כלליות	א.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.4
שימושים	4.4.1
מעונות יום ו/או גני ילדים	.א
הוראות	4.4.2
יחולו הוראות התב"ע. נת / 19 / 547 / א' על נספחיה ליעוד שבצ.	.א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מרחי	מזרחי	קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא (%)	צפיפות לידום (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מרחי	דרומי	מרחי	מרחי						מרחי	מרחי			
9	7	10	6	2	2	42	22	22.3	66	492	5912	2550	2956	8	מגורים ד'
10	7	10	9	2	2	97	26	30.1	97	634	5325	4483	3220	400	מגורים ד'
10	7	7	9	2	2	97	20	21.9	97	462	5387	4483	4422	401A <sup>5</sup> 401B <sup>6</sup> 401C <sup>7</sup> 401D <sup>8</sup> 401E <sup>9</sup>	מגורים ד' (תא שטח 401B הוא שטח פרטי פתוח)
10	8	7	9	2	2	97	25	28.9	97	611	5387	4484	3356	402	שטח ציבורי פתוח
5	4	10	5	1	2	א.4.2.2	78	---	---	10 <sup>10</sup> 148	11 980	250	1400	239	מבנה ציבור לחינוך
									357		22991	16250	1254	201,200	דרך קיימות
											77981	38740	20918		סה"כ

<sup>1</sup> קווי הבנין למרתמים – אפס ככול הצדדים.  
<sup>2</sup> כולל 100 מ"ר בכל בנין לחדר כושר לרווחות הדיירים.  
<sup>3</sup> כולל קומה למערכות טכניות על הגג.  
<sup>4</sup> כולל קומה למערכות טכניות על הגג.  
<sup>5</sup> מגרש לבנין מגורים, כולל מרתף.  
<sup>6</sup> תא שטח ללא בניה מעל לקרקע, עם זיקת הנאה לציבור למעבר חולכי רגל.  
<sup>7</sup> תא שטח ללא בניה מעל לקרקע, עם זיקת הנאה לכל דיירי המתחם למעבר כלי רכב.  
<sup>8</sup> תא שטח ללא בניה מעל ומתחת לקרקע, עם זיקת הנאה לציבור למעבר חולכי רגל.  
<sup>9</sup> תא שטח ללא בניה מעל ומתחת לקרקע, להוציא צוברי גז תת-קרקעיים ששטחם מעל לקרקע יהיה מוגדר.  
<sup>10</sup> תלוי במספר קומות מרתף החניה  
 11 לקומה

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. בתנאי מתן ערובה לעיריית נתניה לביצוע השצ"פ במגרש 100.  
 ב. ביצוע מרתף ורמפת הגישה למרתף של מגרש מסי 400,  
 וכן הסדרת הכניסה לרכב הפיתוח במגרש מסי 8 להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.  
 ג. לא יינתן היתר במגרשי המגורים, אלא, לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים בגין בטיחות הטיסה.  
 ד. לא יוצא היתר בניה לבניין הרביעי מתוך ארבע, בטרם רישום הערת אזהרה, והתחייבות לרישום זיקת הנאה בתחום התוכנית, למעבר הולכי רגל, כמסומן בתוכנית הבינוי. וכן, תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית לקידום התלצ"ר עד לרישומם בלשכת רשם המקרקעין.  
 ה. הגשת תכנית לצורכי רישום לוועדה המקומית לאישור ומשלוח התכנית למודד המחוזי לאישור.  
 ו. אשור המחלקה לשימור מים בעירייה לפתרון הניקוז.  
 ז. אשור היחידה לאיכות הסביבה של העיריה להטמיע תקן הירוק 55 נקי במבנה.  
 ח. תשלום הוצאות עריכת תכנית נת/547/13.  
 ט. רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים.  
 י. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר.

**6.2 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983, אך לא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.

**6.3 תנאים לטופס 4**

- א. הסכם חתום עם חברת אחזקה ל-5 שנים.  
 ב. רישום תכנית לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.  
 ג. לא יוצא טופס 4 לבניין בתא שטח 400 בטרם רישום זיקת הנאה למעבר ותמרון כלי רכב והולכי רגל בין תא שטח 8 לתא שטח 400.

**6.4 רישום שטחים ע"ש הרשות**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.

**6.5 אחזקת שטחים משותפים**

אחזקת כל השטחים המשותפים בכל בנין, לרבות מרתפי החניה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.

**6.6 פיתוח ותשתית**

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'.  
 ב. גיוון – עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא יפחת מ 0.5 מ' ויבטיח אפשרות נטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במיכלים) גובה מקסימלי למיכל יהיה 1 מ' מפני פיתוח.

**6.7 תשריט לצרכי רישום**

האחריות וההנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישומם במשרד המקרקעין, יוכן ע"י ועל חשבון היוזם/ המגיש

**6.8 הוצאות עריכת תכנית**

גביית הוצאות עריכת תכנית נת / 547 / 13 לרבות עריכתה וביצועה הכולל מדידה, תכנון, לוחות איזון וכו' – יחולו על הבעלים המוציאים אל הפועל את מימושה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, סעיף 69 סעיף קטן 12 לפי יחסיות זכויות הבניה בכלל התכנית.

**6.9 איכות הסביבה, ניקוז ועודפי עפר**

- א. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות ליחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה: עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות האוויר בחניון/נים, רעש, שפכים וכיוצ"ב.
- ב. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/4/34/ב נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סך הכולל של שטחי המגרשים (כולל השצ"פ) 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 להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי 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.

**6.10 סטייה ניכרת**

תוספת יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, הגדלת מספר מבנים, קווי הבנין והמרת השטחים המיועדים למועדון הכושר למגורים – תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – תשס"ב 2002.

**6.11 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל כחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
שלב 1	ביצוע מרתף חניה בתא שטח 400 ורמפה גישה בתא שטח 401	הסדרת כניסה לרכב למרתף ופיתוח של תא שטח 8
שלב 2	ביצוע הבנין בתא שטח 400	הסדרת מעבר ותמרון כלי רכב והולכי רגל במפלס הקרקע בין תא שטח 8 לתא שטח 400
שלב 3	קבלת היתר לבנין השני	תשלום לעיריית נתניה לצורך ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ בהתאם להסכם בנדון בין עיריית נתניה לבין היזם
שלב 4	בנית הבנין השלישי	אין

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 7 שנים מקבלת תוקף לתכנית.

**8 לוחות הקצאה**

**8.1 מצב מאושר במתחם האחד וחלוקה**

מס' סדורי	מגרש / חלקה	יעוד	שטח במ"ר	בעלים
1	239	שב"צ	1400	ד"ר ב.פ. בע"מ טללי נתניה
2	7	שטח ציבורי פתוח	2376	עיריית נתניה
3	4	מגורים מיוחד ד'	3078	ד"ר ב.פ. בע"מ י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ טללי נתניה
4	5	מגורים מיוחד ד'	3335	ד"ר ב.פ. בע"מ י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ טללי נתניה
5	6/1	מגורים מיוחד ד'	3051	ב.פ. ד"ר בע"מ י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ טללי נתניה
6	9	מגורים מיוחד ד'	3051	ב.פ. ד"ר בע"מ י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ טללי נתניה
7	6/2	שטח פרטי פתוח	417	ב.פ. ד"ר בע"מ י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ טללי נתניה

**8.2 מצב מוצע במתחם האחד וחלוקה**

מס' סדורי	תא שטח	יעוד	שטח במ"ר	בעלים
1	239	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1400	עיריית נתניה
2	100	שטח ציבורי פתוח	4310	
3	400	מגורים ד'	3220	ד"ר ב.פ. בע"מ י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ טללי נתניה
4	401 401A, 401B, 401C, 401E, 401D	מגורים ד', כולל שפ"פ	4422	
5	402	מגורים ד'	3356	

**9. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות / ח.פ.	שם פרטי ומשפחה/ חברה	מגיש התוכנית
	9.12.2011 בניה ומיתוח בע"מ 08-9935000 זאב מינטוס ע"ד		51139938-8	י.ח. דמרי בניה ופתוח בע"מ	מגיש התוכנית
	מ.ר. 13785 שדרות שאול המלך 35 תל-אביב טל: 03-6968856 פקס: 03-6968853		51-023787-8	ד"ר ב.פ. בע"מ. באמצעות מיופה כוח עו"ד זאב מינטוס	בעלי עניין בקרקע
	זאב מינטוס ע"ד מ.ר. 13785 שדרות שאול המלך 35 תל-אביב טל: 03-6968856 פקס: 03-6968853		512396896	טללי נתניה. באמצעות מיופה כוח עו"ד זאב מינטוס	
	עיריית נתניה 08-9929000		51139938-8	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.	
	חיימי שניידר - אדריכל נתניה 60, נתניה טל 09-616024		051323178	חיימי שניידר	עורך התכנית

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מ"ר (משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש / חלקה (מ"ר)	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			שדות <sup>1</sup>	מעל לכניסה הקובעת <sup>2</sup>	
עייף תשריט ורוזטה המרחק המינימלי בין בנייני המגורים לא יפחת מ15 מ'. מגורים	דרימיי	מערב	מערב	1	+13 עמ"י	42	740		56	407	12553	3078	3175	6300	3078	4	מגורים ד' מגורים ד'	
				1	+15 עמ"י	97	740		66	420	14035	3335	---	3300	7400	3335		5
				2	+17 עמ"י	97	740		76	528	16125	4200	---	3425	8500	3051		6/1
				2	+11 עמ"י	42	800		66	492	14562	5912	---	2550	6100	2956		8
				2	+19 עמ"י	42	740		86	631	19252	6102	---	3550	9600	3051	9	
									350		76527	22627	16000	37900	15888	סה"כ		
לא תותר כל בניה, תניתן זיקת תנאה לצניבור למעבר הולכי רגל.																		
שטח פרטי פתוח																		
שטח ציבורי פתוח																		
שטח בני ציבור <sup>5</sup>																		
שטח בני קיימות																		
סה"כ																		
				2		9	78			148	2070	4980	---	250	840	1400	239	
				2		9	78			148	2070	4980	---	250	840	1400	239	
											78597	23607	---	16250	38740	1254	201,200	
											78597	23607	---	16250	38740	20918		

- 1 ניתן לנייד שטחי שדות שמתחת לקרקע בין הבניינים שבתחום התכנית.
- 2 שטחים עיקריים כוללים שטח של 100 מ"ר בקומת קרקע לחדר כושר ומועדון לדיירים.
- 3 מס' קומות לפי הצורך.
- 4 לקומה
- 5 תכולות: מעונות יום ואו גני ילדים.

26/01/2011