

17.11.2014

למתן תוקף

**עיריית נתניה**

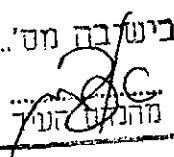
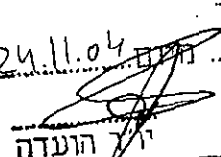
מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבחה

מס' תכנית 111545

התקבל ביום 4.12.2014

**מרחב תכנון מקומי נתניה**

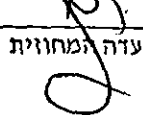
תכנית מתאר מקומית נת/545/1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה  
 אושר  
 בישיבה מס' 10 תאריך 24.11.04  
 מהנדס העיר   
 יו"ר הועדה 

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 10-12-2014  
 נתקבל  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז המרכז  
 הועדה המחוזית החליטה ביום  
5/10/14 נת 111545  
 לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 10.12.2014  
 יו"ר הועדה המחוזית 

## מרחב תכנון מקומי נתניה תכנית מתאר מקומית נת/545/1/ו

שינוי לתכניות מתאר נת/7/400, נת/100/ש/1, לתכנית מתאר חלקית נת/545. לתכניות מתאר מקומיות נת/545/ג', נת/מק/7/400/96/ב' ולתכנית מפורטת נת/545/ו'. איחוד וחלוקה מחדש בחלק משטח התכנית ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1. **מקום התכנית :** מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
מקום : רחובות : איינשטיין ודרור בצפון נתניה.  
חלקות לרה-פרצלציה :  
גוש : 8228  
חלקות : 43, 78, 97-114, 119-122, 164  
גוש : 8230  
חלקות : 181-183, 391  
חלקות ללא רה-פרצלציה :  
גוש : 8228  
חלקות : 159-163  
חלקי חלקות : 145, 147, 158  
גוש : 8230  
חלקי חלקות : 389, 292
  2. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל : דרך פי"ת, ת"א טל' 03- 5638111  
עיריית נתניה : רח' צורן 3, נתניה טל' 09-8603111  
ואחרים
  3. **היוזם/מגיש :** הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.  
רח' צורן 3, נתניה טל' 09-8603111
  4. **המתכנן :** אדריכל חיימי שניידר : שד' בנימין 60 נתניה טל' 09- 8616024  
מס. רשיון 28678 פקס' 09-8320936
  5. **שטח התכנית :** 27641 מ"ר.
  6. **גבול התכנית :** כמסומן בתכנית בקו כחול.
  7. **מסמכי התכנית :** א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון).  
ב. תשריט בקנה מידה 1: 500 ו- 1: 5000 (להלן התשריט).  
ג. נספח בינוי מנחה (להלן נספח מס' 1).  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה (להלן נספח מס' 2).  
ה. לוח איזונים והקצאות (להלן נספח מס' 3).  
ו. נספח פיתוח מנחה (להלן נספח מס' 4)
- 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.
8. **מטרות התכנית :** שיקום מתחם "רמת הרצל" ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש ע"י :  
א. איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה -1965 בחלק משטח התכנית כמסומן בתשריט.  
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשיקום, אזור מגורים מיוחד 1, אזור מגורים א, אזור מגורים ג, ש.ב.צ, ש.צ.פ, דרך משולבת, דרך קיימת ודרך חדשה לאזור מגורים מיוחד רב קומות, אזור מגורים א, ש.ב.צ, ש.צ.פ, דרך קיימת ודרך חדשה.  
ג. הגדלת וקביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

- ד. הגדלת מספר יחיד מ-177 ל-569.
- ה. הגדלת מס' קומות מ-מרתף + 3 ק' + יציאה לגג ל-4 קומות מרתף + 24-20 קומות + קומת גג, ע"ג קומת עמודים כפולה.
- ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ז. קביעת זכויות לשטח בניין ציבורי.
- ח. קביעת חנייה ציבורית מתחת לשטח ציבורי פתוח.
- ט. קביעת קווי בניין.
- י. הריסת מבנים קיימים.
- יא. קביעת זיקת הנאה למעבר לדיירי הבתים שבתחום התכנית.

**9. כפיפות לתכנית** : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המונח: נת/7/400, נת/100/ש/1, תכנית מתאר חלקית נת/545, תכנית מתאר מקומיות נת/545/ג', נת/מק/96/7/400/ב' ותכנית מפורטת נת/545/ו'.  
 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

**10. פרוט מונחים והגדרות** : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "תקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם תיב הכתוב משמעות אחרת.

11. טבלאות הוראות וזכויות בניה - מצב קיים :

קווי בניין מיני מעל לקרקע			שטח שרות במ"ר למגרש		שטח עיקרי במ"ר למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' קומות מרבי	מס' בנינים במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש/חלקה	גוש	יעוד וסימונו בתכנית
אחורי	צד	קדמי	מתחת לקרי	מעל לקרי								
בהתאם לתכניות קיימות		בהתאם לרוזטה	7.0 מ"ר ממ"ד ליחיד		1260	12	3 ק' + ק' גג	1	1052	97	8228	אזור מגורים מיוחד שיקום - עפ"י נת/545/1. (קוים אלטונים מצטלבים באדום על רקע צהוב)
			1260	12	3 ק' + ק' גג	1	1534	98				
			1260	12	3 ק' + ק' גג	1	951	99				
			1260	12	3 ק' + ק' גג	1	884	100				
			1260	12	3 ק' + ק' גג	1	958	105/1 מגרש				
			1890	18	3 ק' + ק' גג	1	1301	108				
			1890	18	3 ק' + ק' גג	1	1295	109				
			1890	18	3 ק' + ק' גג	1	1334	110				
			1890	18	3 ק' + ק' גג	1	1238	112				
			1890	18	3 ק' + ק' גג	1	921	113				
			-	-	-	-	287	1 מגרש***	8230			
						15750	150					
			עפ"י נת / 400 / 7 ונת / 100 / ש / 1		798	6	3 ק' + ק' גג	1	603	78	8228	אזור מגורים מיוחד 1 - (עפ"י נת/545) קוי אלכסון כתומים על רקע צהוב (מותחם כתום)
			405	2 + יח' מסחרית	ק. ק' - 100 מ"ר מסחר + תעשיה. ק. א' - 155 מ"ר מג' ק. ב' - 125 מ"ר מג' ק. גג - 25 מ"ר מג'	1	521	107				
			1203	8 + יח' מסחרית	4		1124	סה"כ				
בהתאם לתכניות קיימות	6.0	בהתאם לתכניות קיימות			361.8	4 **	3	1	402	43	8228	אזור מגורים ג' - עפ"י נת/545 (צהוב)
5.0	3.0	5.0	150 / 90		371	3	מרתף + 2	1	569	159	8228	אזור מגורים א' (עפ"י נת/545/ג') (כתום)
			150 / 90		338	3	מרתף + 2	1	519	160		
			150 / 90		338	3	מרתף + 2	1	519	161		
			150 / 90		338	3	מרתף + 2	1	519	162		
			150 / 90		338	3	מרתף + 2	1	519	163		
			750 / 450		1723	15	-	-	2645	סה"כ		
			19037.8	177				15926	סה"כ			
עפ"י המסומן בתשריט			עפ"י נת / 400 / 7 ונת / 100 / ש / 1		338.4	---	3	---	291	4 מגרש****	8228	שטח לבניני ציבור (חום מותחם חום כהה)
					616.8		3		514	106		
לפי החלטת הועדה המקומית			זכויות הבניה עפ"י החלטת הועדה המקומית						905	101		
עפ"י המסומן בתשריט									321		102	
									622		111	
3.0	3.0	3.0	1415	150	1027	----	מרתף + 3	---	1576	*164		
			---	---	1982.2				4229	סה"כ		

קווי בניין מינימליים מעל לקרקע			שטח שרות במ"ר למגרש		שטח עיקרי במ"ר למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' קומות מרבי	מס' בנינים במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש/חלקה	גוש	האזור וסימונו בתכנית																	
אחורי	צד	קדמי	מתחת לקר'	מעל לקר'																									
													1510	104/1	8228	שטח ציבורי (פתוח (ירוק)													
													482	121/1															
													658	122/2															
																										2650	סה"כ		
													259	3	8230														
													259	סה"כ															
													2909	סה"כ															
													165	145/1	8228	דרך קיימת (אוקר)													
													57	147/1															
													46	158/1															
													225	158/2															
																										493	סה"כ		
																										280	292/1	8230	
																										1054	389/1		
																										1334	סה"כ		
																										1827	סה"כ		
																										482	104/2	8228	דרך משולבת (פסים ירוק אלכסון על אוקר)
													33	105/2															
													140	114/1															
													484	5															
													435	120															
													1156	121/2															
													20	2	8230														
													2750	סה"כ															
					21020	177			27641			סה"כ																	

- \* - משמש רזרבה לבניני ציבור כלל עירוני.
- \*\* - יחידות דיור עפ"י נת/100/ש' - מגורים ט' - 9 יח"ד לדונם.
- \*\*\* - מגרש 1 - חלקות 181 (ח), 182, 183 בגוש 8230 הוא השלמה לחלקה 112 בגוש 8228.
- \*\*\*\* - מגרש 4 - גוש 8228 / חלקות 103, 114 (ח), 119 (ח), 122 (ח)

**מצב מוצע :**

קווי בניין מינימליים			שטח שרות במ"ר למגרש		שטח עיקרי במ"ר למגרש	מס' יחיד למג'י	מס' קומות מרבי	מס' בניינים במג'י	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	גוש	יעוד וסימונו בתכנית
אחורי	צד	קדמי	מתחת לקרקע	מעל לקר'י								
כמסומן בתשריט 0.0 למרתפי חניה	0.0 למרתפי חניה	בהתאם לרוזטה	5764	3935	12525	90	4 ק' מרתף + 22 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	1455	503	8228	אזור מגורים מיוחד רב קומות (כתום מותחם (כתום כהה )
			5724	4105	13061	94	4 ק' מרתף + 23 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	1440	505		
			5760	4274	13608	98	4 ק' מרתף + 24 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	1443	506		
			8996	4274	13608	98	4 ק' מרתף + 24 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	2248	509		
			8816	3935	12525	90	4 ק' מרתף + 22 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	2193	510		
			8952	3577	11403	84	4 ק' מרתף + 20 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	2215	511		
			44012	24100	76730	554	-	6	10994	סה"כ		
5.0	3.0	5.0	150	90	371	3	מרתף + 2	1	469	159	8228	אזור מגורים א' (כתום)
			150	90	338	3	מרתף + 2	1	426	160		
			150	90	338	3	מרתף + 2	1	426	161		
			150	90	338	3	מרתף + 2	1	426	162		
			150	90	338	3	מרתף + 2	1	426	163		
			750	450	1723	15	-	-	2173	סה"כ		
			44762	24550	78453	569	-	-	13167	סה"כ		
0.0 למרתפי חניה	0.0 למרתפי חניה	5.0	3934	1040	2965	-	2 ק' מרתף + 3 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	1933	501	8228	שטח לבנייני ציבור (חום מותחם (חום כהה)
			3420	600	1710	-	2 ק' מרתף + 3 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	1163	501A		
			3840	410	1155	-	4 ק' מרתף + 3 ק' עמ' כפ' + ק' גג	1	925	502		
			11194	2050	4830	-	-	-	4021	סה"כ		
			16204 *					6533	504	8228	שטח ציבורי פתוח (ירוק)	
								858	512	8228	דרך מוצעת (אדום)	
								472	512A			
								121	515			
								642	516			
								2093	סה"כ			
								436	513	8230	דרך קיימת (אוקר)	
								1391	514	8229		
								1827	סה"כ			
			72160	26600	83283	569			27641			סה"כ

\* עד מכס' של 65% תכסית מסך שטח השצ"פ.

12. הוראות בניה : 1. בנספח בינוי מס' 1' מוצג הבינוי באופן עקרוני וסכמטי, אך קובע ב : גודל דירות, מס' קומות, קווי הבנין, סה"כ מבנים, מיקום כניסות ויציאות לחניה. יותרו שינויים בהעמדת המבנים ובאופיים הארכיטקטוני בתנאי הגשת תכנית בינוי כוללת למתחם (א, ב') לאישור הועדה המקומית בזמן הגשת הבקשה להיתר.
2. המרחק בין בנין לבנין בשורת המבנים הדרומית לא יפחת מ-20 מ'.
- המרחק בין בנין לבנין בשורת המבנים הצפונית לא יפחת מ-30 מ'.
3. ניתן לשנות מספר יח"ד בבנין ותמהיל דירות בבנין כל עוד נשמר התמהיל הכולל בכל מתחם ובתנאי שטח הדירות לא יפחת מהמצויין מטה.
4. תמהיל דירות :

ל"מגורים  
מיוחד  
רב קומות"

סה"כ יח"ד	מס' חדרים				מס' מגרש	סה"כ יח"ד לפי גודלן
	גג	5	4	3		
150	2	130	110	95	503	
90	2	28	30	30	505	
94	2	30	31	31	506	
98	2	30	33	33	509	
98	2	30	33	33	510	
90	2	28	30	30	511	
84	2	26	28	28		
554	12	172	185	185		סה"כ יח"ד

5. לא יותרו כל שינויים בקווי הבנין ובהוראות הבאות :
- א. גובה המכסימלי של הבנינים לא יעלה על 24 קומות מגורים מעל קומת עמודים כפולה ומעליהן קומת גג. בכל מקרה לא יעלה גובה המבנים על 133.5 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכנים על הגג.
- ב. גובה פני הקרקע הסופיים לא יחרוג ביותר מאשר מטר אחד מהמצויין בנספח, אלא אם יאשר מהנדס העיר גובה אחר.
6. תותר בניית ארבע קומות מרתף. השימושים המותרים במרתפים הם : חנייה, אחסון, חללים טכניים.
7. תכסית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות, לא תעלה על 30% משטח המגרש.
8. השטח הפנוי לגינון בכל מגרש לא יפחת מ- 20% משטח המגרש. במנין השטחים המגוננים יחשבו שטחי הגינון, מדשאות, ככרות מרוצפות בריצוף דקורטיבי, שבילים, מגרשי משחקים וכיוצ"ב. לא יחשבו שטחי חנייה, מדרכות ו/או איי תנועה במגרשי חניה, דרכי נסיעה וקומת עמודים מפולשת.
9. ח. טרנספורמציה (במידה וידרש) ימוקם בתחום המבנה.
10. מערכות למזוג אויר ולחימום יוסתרו.
11. ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומות המרתף והכניסה בלבד. שטח מחסן דירתי מינימלי 3 מ"ר.
12. חומרי גמר : הקירות יחופו בשיש ו/או אבן נסורה ו/או שווה ערך באישור מה"ע. קורות, מרפסות ואלמנטים משלימים בגמר צבע אקרילי.
13. מערכות למזוג אויר ולחימום ומסתורי כביסה יוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי.
14. פתוח המגרש בהתאם לנספחי בינוי ותנועה.
15. קולטי השמש, במידה ויותקנו על הגג, ישולבו באמצעות פתרון אדריכלי.
16. מס' המעליות, גודלן ומהירותן בכל בנין עפ"י התקן ולא פחות מ-2 מעליות.
17. לא תותר כניסת רכב מרח' אינשטיין.
18. תינתן אפשרות של תוספת מרפסות על פי החוק.

13. הוראות בניה : א. ללא שינוי, עפ"י נת / 545 / ג'.  
 ב. לא תותר כניסת רכב מרח' אינשטיין.  
 ג. הנגישות לכלי רכב תהיה מצד מערב, בגבול הצפוני של המגרשים.  
 ד. תרשם זיקת הנאה הדדית למגרשים 159-163 לנגישות כלי רכב לחניה, כמסומן בתשריט.
14. הוראות בניה : בנספח בינוי מס' 1' מוצג הבינוי באופן עקרוני וסכמטי. יותרו שינויים במבנה ובאופיו הארכיטקטוני. לא יותרו כל שינויים בקווי הבנין ובהוראות הבאות :  
 א. גובה פני הקרקע הסופיים לא יחרוג ביותר מאשר מטר אחד מהמצויין בנספח.  
 ב. השימושים המותרים במרתפים הם : חנייה, אחסון, חללים טכניים.  
 ג. תכנית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות, לא תעלה על 50% משטח המגרש.  
 ד. מערכות למזוג אויר ולחימום יוסתרו.  
 ה. לא תותר כניסת רכב מרח' אינשטיין.  
 ו. החניה לשב"צ תינתן כולה בתחומי מגרשי השב"צ.
15. הוראות בניה : א. לא תותר כל בניה מעל לקרקע, למעט מתקני ספורט נופש ומשחקים שאינם מבנים, מתקני צל ופרגולות, באישור הועדה המקומית.  
 ב. תותר בניה מרתפי חנייה ציבורית מתחת לקרקע, בהמשך וברצף למרתפי החניה שבמגרשי המגורים, עד למכסימום של 65% מסך שטחי השב"פ.
16. חנייה : א. מס' מקומות חניה עפ"י המופיע בטבלת מאזן חניה שבנספח התנועה וחניה. מס' מקומות החניה לא יפחת מהמופיע בה. כל החניות שבתחום התכנית יהיו במפלס שמתחת למפלס הכניסה.  
 ב. החניון הציבורי שמתחת לשב"פ יתופעל על ידי חברה ציבורית.  
 ג. הגישה למקומות החניה בזיקת הנאה לרכב כמסומן בנספח התנועה.  
 שינוי הזיקות בהיתר לא יחשב כשינוי לתכנית.
17. תשתיות : א. אספקות : מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנס העיר.  
 ב. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.  
 ג. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתכנית הבנוי והפתוח בתאום ואשורו של מה"ע.  
 ד. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.  
 ה. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה 1965, על תיקונו.
18. שלבי ביצוע : "אזור מגורים מיוחד רב קומות" מחולק ל-2 מתחמים : א' -דרומי ו-ב' - צפוני. כל מתחם הוא יחידה עצמאית וחייב להיבנות בשלמותו, ללא תלות במתחמים האחרים, לפי הסדר הבא :  
 א. מתחם א' כולל את המגרשים 503, 505, 506. תנאי לביצועו - השלמת קטע הדרך המוצעת (מגרש מס' 516) והשלמת קטעי הדרכים הרלוונטיים והחניות שמתחת לשב"פ (בהתאם לנספח התחבורה).  
 ב. מתחם ב' כולל את המגרשים 509, 510 ו-511. תנאי לביצועו - השלמת קטעי הדרכים הרלוונטיים והחניות שמתחת לשב"פ.
19. הריסת מבנים : א. הריסת המבנים הנמצאים בשלמות ובחלק בתחום המגרש החדש, תהיה תנאי למתן היתר בניה.
20. ניקוז : א. לפחות 15% משטחי מגרשי המגורים הכוללים יותרו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדירי המים 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.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

**21. טיפול בחומרים** : ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אمدן 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.

**22. תנאים למתן היתר** : א. הגשת תכנית פתוח שני המתחמים, א' וב', כולל השצ"פ וקטעי הדרכים המוצעות, ע"י מבקש ההיתר לאישור הוועדה המקומית, בזמן בקשת ההיתר במתחם הראשון. התכנית תכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גנון, רהוט רחוב, נטיעות, תאורת רחוב, מיקום מתקני אשפה באישור אגף התשתית והיחידה לאיכות הסביבה של העיריה.

ב. הגשת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב אדריכלי של שני המתחמים, שתעשה ע"פ הנחיות תכנית הבינוי המהווה חלק מתכנית זאת, בה ניתן דגש על חומרי גמר.

ג. הגשת תכנית ניקוז בהתאמה להנחיות לניקוז (בניה משמרת מים) נספח הניקוז יהיה חתום ומאושר ע"י יועץ הביסוס ויועץ הקרקע ובאישור אגף התשתית של עיריית נתניה - בזמן בקשת ההיתר הראשון.

ד. אישור רת"א.

ה. קבלת אישור פקיד היערות להוצאת ההיתר.

ו. הגשת תכנית לצורכי רישום לאישור הוועדה המקומית בזמן בקשת ההיתר הראשון ומשלוח התכנית למודד המחוזי לאישור.

ז. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין, בזמן בקשת ההיתר הראשון.

ח. התכנית תכלול פתרון נגישות נכים מלא לכל הבנינים.

ט. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מסודר.

י. הריסת כל המבנים המיועדים להריסה כפי סומנו בתשריט בתחום המגרש המבוקש. ע"י מבקש ההיתר.

יא. 1. היתר למגרש 506 יותנה בהריסת המבנה על חלקה 107 והמבנה על חלקה 109 או 110.

2. היתר למגרש 505 יותנה בהריסת המבנה על חלקה 109 או 110.

3. היתר למגרש 503 יותנה בהריסת המבנה על חלקה 78.

4. הריסת המבנה על חלקה 108 יהווה תנאי למתן היתר למגרש 509 או 510 האחרון שבנייתו תסתיים מבין השניים.

**23. תנאים למתן טופס 4** : א. רישום הערת אזהרה בגין זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולכלי רכב.  
ב. הגשת הסכם עם חברת אחזקה.  
ג. קבלת אישור מפקיד היערות על שימור והעתקת עצים ונטיעת העצים החלופיים.

**24. אחזקת שטחים משותפים** : אחזקת כל השטחים המשותפים בכל בנין, לרבות מרתפי התניה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.

- 25. הוראות מיוחדות** : השינויים הבאים יהוו סטייה ניכרת מתכנית :
1. הגבהת המבנים מעבר למצויין בסעיף 5.12.א'
  2. הקטנת המרחק המיני בין הבנינים כפי שמצויין בסעיף 2.12.
  3. הגדלת מספר היחידות הכולל.
- 26. הוראות שונות** : א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד מועד בו שבו יהיה לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות :  
 ב. יזם התכנית מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת קרקע.  
 ג. תאסר נגישות לכלי רכב מרחוב איינשטיין אל המגרשים.  
 במגרשים 159-163 (אזור מג' א'), תורשה נגישות כלי רכב כול עוד לא נבנה מרתף החניה הצמוד אליהן מצפון, או עד שיורחב רחוב איינשטיין ויחובר אל כביש מס' 2, המוקדם מביניהם.  
 ד. החנייה לשטח המיועד למבני ציבור תינתן כולה בתחום המגרש למבני ציבור.
- 27. רישום שטחים ציבוריים** : מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לדין.
- 28. תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה** : תפוגת תוקף: היה ותוך שבע שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפעול עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו  
 נת / 545 / ר 1
- 29. חתימות :**

עיריית נתניה

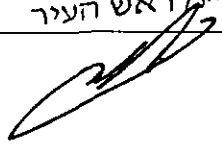
עיריית נתניה

אלי דלל

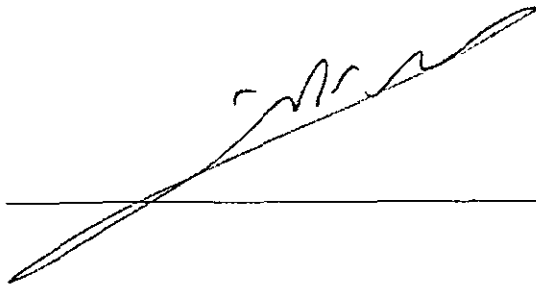
סגן ומזכיר ראש העיר

חתימת היוזם

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
נתניה



עיריית נתניה



חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית