

4070903-1

1

מחלקת ת.ב.ע.  
נקלט

מס' תכנית  
תאריך קליטה 19.9.17

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית מחוז מרכז

2-7-00-2017

נתקבל  
מרכז תכנון מקומי נתניה

## תכנית מתאר מקומית נת/36/552

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז'  
לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, לתכנית מתאר נת/100/ש-1  
ולתכנית מתאר מקומית נת/מק/96/7/400/ב  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

## מתחם התחדשות עירונית

# הרב קוק 2

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אשר  
1/2/2017 מיום 1  
בישיבה מס' 1  
מנהל העיר  
יו"ר הועדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 36/552  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 23/8/17 לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה תעונה אישור שר  
התכנית נקבעה תעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

מהדורה מס' 15  
אוגוסט 2017

נבדק וניתן להעביר לאשר  
החלטת הועדה המחוזית  
19.11.17  
מס' תכנית מתאר

בעל הקרקע: קק"ל ועיריית נתניה.

היוזם והמגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

עדכון: 11.08.17

## מרחב תכנון מקומי נתניה

### תכנית מתאר מקומית נת/36/552

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'  
לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, למתאר מקומית נת/100/ש-1  
ולתכנית מתאר מקומית נת/מק/7/400/96/ב

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: צפון נתניה, שטח שבין רחוב ההסתדרות לרחוב הרב קוק.  
גוש: 8271 חלקי חלקות: 102, 191, 193, 194 ו- 207.

2. **בעל הקרקע:** הקרן הקיימת לישראל ועיריית נתניה.

3. **יזם ומגיש:** הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

רח' הצורן 3, אזה"ת קירית ספיר, נתניה, טל': 09-8603187, פקס': 09-8603468.

4. **המתכנן:** אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 33038

רח' חנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947, פקס': 09-7486195, דואל: [doron@ohalyarc.co.il](mailto:doron@ohalyarc.co.il).

5. **שטח התכנית:** 6.545 דונם.

6. **קנה מידה:** 1:500, 1:2,000 ו- 1:12,500.

7. **גבול התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.

8. **מסמכי התכנית:** א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון)-מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500, 1:2,000 ו- 1:12,500 (להלן: התשריט)- מצב מוצע- מחייב.

ג. מצב מאושר- מנחה.

ד. נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1:250 ו- 1:500 (להלן: נספח 1)-תחולה ראה סעיף 12.

ה. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500 (להלן: נספח 2)-מנחה.

ו. טבלת הקצאה לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-מחייב.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט, תגברנה הוראות התקנון והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.

9. **מטרות התכנית:**

א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.

ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ד' ו-ה' לאזור מגורים מיוחד רב קומות, שצ"פ ודרך.

ג. הגדלת מספר יחיד מ-60 הקיימות בפועל ל-182 יחיד.

ד. קביעת שטחי בניה עיקריים ושירות.

ה. הגדלת מספר הקומות מ-8 ק' ע.ע. ל-3 ק' מרתף + קומת עמודים כפולה הכוללת קומת ביניים חלקית +

15 קומות + קומת גג חלקית.

ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

ז. קביעת זיקת הנאה לחניה במרתפים ולמעבר כלי רכב בין מגרשי המגורים.

ח. קביעת קווי בנין.

ט. הריסת מבנים קיימים.

10. **כפיפות לתכניות (הוראות מעבר):**

תכנית זו תגבר על כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחומה. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות

בתכנית המתאר נת/7/400 על תיקוניה לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן, תכנית מתאר מקומית נת/100/ש-1 על

תיקוניה ותכנית נת/מק/7/400/96/ב. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות,

תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

## **11. פרוט מונחים והגדרות:-**

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל, 1970 (להלן "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

## **12. אזור מגורים מיוחד רב קומות- הוראות בניין והוראות מיוחדות:-**

כללי – נספח הבינוי הוא מחייב לגבי: תכנית וגודל השטח הרציף הפנוי מבינוי, מספר הבניינים, קווי הבניה המינימליים, גובה הבניינים בקומות, מיקום הכניסות למרתפים והגישה לחניה לחלקה 19. הנספח מנחה בכל הנוגע להעמדת המבנים השימוש בשטחי החוץ הנלווים, פתרון החניה והאופי הכללי שיוצר מבין המגורים סביב הגינה המשותפת שבמרכזו, השער להולכי רגל במזרח והשער למערב עם השצ"פ וכן את אפשרות מימוש התכנית בשני שלבים נפרדים. החתכים, החזיתות ותכנית הגגות מבטאים באופן סכמאטי את פריסת הבניינים והדירות כך שתישמר הפתיחה המרבית בין הבניינים והחלל המגוון הנוצר ביניהם. פרט לכך חלות על המגרשים ההנחיות הבאות:

12.1. בין הבניינים המזרחיים והמערביים בכל מגרש יישמר מרווח שלא יקטן מ-6 מ'. בכל מרווח שבין 6-10 מ' יהיה קיר אטום, או עם פתרון אדריכלי מיוחד לחלונות שיבטיח את פרטיות הדיירים באישור מהנדס העיר. הבניינים יהיו בגובה של עד 15 קומות וקומת גג חלקית למגורים מעל קומת עמודים מפולשת בגובה של עד 6.0 מ'. בכל מגרש יבנו שני בניינים.

12.2. לובי הכניסה לבניינים יהיה מעל שלוש קומות חניה שבניתם תותר בגבולות המגרשים. תותר הגבהת מפלס הכניסה מהרחוב עד 1.2 מ' מהנקודה הגבוהה בחזית המגרש לרחוב. קומת העמודים תהיה בגובה של עד 6.0 מ' ותותר בה בניית קומת ביניים חלקית, טכנית. בלובי ובקומת הביניים תותר בניית שטח משותף לרווחת הדיירים כמו: חדרי כושר, ספא, חדרי משחק לילדים וכיו"ב, בשטח מרבי של כ-250 מ"ר, במסגרת השטחים העיקריים. כמו כן תותר בניית חדרי טכניים ושירות עבור כל דיירי הבניינים ומחסני דיירים בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר למחסן, במסגרת שטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. תותר הקמת מרפסות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לדירה ע"פ חוק.

12.3. לא יותר גידור בין הבניינים לבין עצמם ובין הבניינים לבין רחוב ההסתדרות, השצ"פ והגן הציבורי הפנימי. הגדרת השטחים תעשה בקירות גנים, מדרגות פיתוח וספסלים בנויים. יותר גידור עם מגרש השב"צ הגובל מצפון באמצעות גדר סורג שקופה ע"ג מסד/קיר תומך מבטון בציפוי אבן כורכר/ כורכרית, או אבן טבעית מעובדת בגמר לא חלק. גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' ממפלס הקרקע הגבוה. תותר בניית שוליים מוגבהים - מעכבי נגר עילי.

12.4. יינתן דגש על פיתוח גנני ועיצוב מיוחדים בכל המתחם תוך שימוש בחומרי גמר קשיחים, על פי תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני וכמפורט בתנאים להיתר בניה בסעיפים 17.1-17.2, ובאישור הועדה המקומית.

12.5. תותר בניה של כל מגרש בנפרד על גבי מרתף חניה אשר יבנה כנגזרת מתוך התכנון לביצוע של כל מפלסי החניה במתחם. תכנון מפורט של החניה והחניון התת-קרקעי ייעשה עם הגשת הבקשה להיתר לבניין הראשון במתחם.

12.6. זיקת הנאה וזכות מעבר:- הכניסה לחניית הדיירים התת-קרקעית תהיה באמצעות שתי כניסות, אחת לכל מגרש, המערבית למגרש מס' 2 באמצעות רמפה מרחוב הרב קוק. המזרחית, למגרש מס' 1, ברמפה ישירות מרחוב ההסתדרות. כמו כן תישמר גישה בזיקת הנאה למעבר על קרקעי ממגרש מס' 5 בדרך הקיימת לחניה לדיירי חלקה 19 הנמצאת מחוץ לגבולות התכנית. כאמור לעיל ניתן יהיה לבנות את החניונים בנפרד אך כנגזרת מתכנון לביצוע כולל, כדי לאפשר את תפקודם כחניון אחד. תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לדיירי הבניינים במגרשי המגורים, בין החניונים התת-קרקעיים לבין עצמם.

12.7. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. חדרי טראפז של חברת החשמל יהיו תת-קרקעיים ויתוכננו במסגרת מרתפי בנייני המגורים בלבד. הצבת מעבי מיזוג אוויר דירתיים תשולב בפתרון האדריכלי של הבניין.

12.8. גובה הבניה לא תעלה על 93 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג). כל תוספת בגובה זה יהווה סטיה ניכרת ויחייב אישור משרד הביטחון.

12.9. טבלת זכויות בניה מצב קיים :-

| יעוד הקרקע<br>(סימונו בתשריט)           | מס' חלקה | שטח המגרש בדונם | מס' יח'                    | מס' קומות            | שטח הבניה במ"ר            |                                     | קווי הבניין |                |                |
|-----------------------------------------|----------|-----------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
|                                         |          |                 |                            |                      | מעל הכניסה הקובעת         |                                     | ק.ב.ק       | ק.ב.צ          | ק.ב.א          |
|                                         |          |                 |                            |                      | עיקרי                     | שירות                               |             |                |                |
| אזור מגורים<br>ד' וה'<br>לפי נת/100-ש-1 | 102      | 5.859           | 12 לד'<br>ובסה"כ<br>60 (*) | 8 קומות<br>על עמודים | 135-130%<br>6%+<br>להריסה | בהתאם ל:<br>נת/400-7<br>ונת/100-ש-1 | 5.0         | 5.8-<br>מ' 7.4 | 6.0-<br>מ' 7.6 |

(\*) הערה: א. 4 מבנים בחלקה. ב. 60 יח"ד קיימות בפועל.

12.10. טבלת זכויות בניה מצב מוצע :-

| יעוד הקרקע<br>(סימונו בתשריט)                                       | מס' מגרש | שטח המגרש בדונם | מס' יח' | מס' קומות                                                                                          | שטח הבניה במ"ר             |           |                | קווי הבניין |          |            |
|---------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|----------------|-------------|----------|------------|
|                                                                     |          |                 |         |                                                                                                    | מעל הכניסה הקובעת          |           |                | ק.ב. קדמי   | ק.ב. צדי | ק.ב. אחורי |
|                                                                     |          |                 |         |                                                                                                    | עיקרי מ"ר                  | שירות מ"ר | מרתף שירות מ"ר |             |          |            |
| אזור מגורים<br>מיוחד<br>רב קומות<br>(פסים בכתום<br>באלכסון על צהוב) | (1)      | 2.738           | 91      | 3 קומות<br>מרתף+קומת<br>עמודים כפולה<br>הכוללת קומת<br>בניים<br>חלקית+15<br>קומות+קומת גג<br>חלקית | 8,736<br>250 +<br>לח' כושר | 3,640 (*) | 8,217          | לפי         | המצוין   | בתשריט     |
|                                                                     | (2)      | 2.242           | 91      | 3 קומות<br>מרתף+קומת<br>עמודים כפולה<br>הכוללת קומת<br>בניים<br>חלקית+15<br>קומות+קומת גג<br>חלקית | 8,736<br>250 +<br>לח' כושר | 3,640 (*) | 6,729          | לפי         | המצוין   | בתשריט     |
| סה"כ למגורים                                                        |          | 4.980           | 182     | ---                                                                                                | 20,156                     | 7,280     | 14,946         |             |          |            |

(\*) הערה: שטחי השרות כוללים ממ"ד ששטחו 12 מ"ר לכל יח'.

12.11. הזכויות המוצעות בתכנית יהיו למימוש הפיננסי בניוי בלבד. ניתן להעביר עד 20% זכויות בניה ממגרש אחד לשני בתחום התכנית ובלבד שישמרו סך זכויות הבניה, קווי הבניה וגובה הבניה בתחום התכנית.

12.12. תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002)

12.13. תותר בניית המרתפים בגבולות המגרשים, בתנאי מעבר תשתית עירונית ובארות הפוכות להחדרת גר עילי כנדרש.

12.14. להלן תמהיל התפלגות יחידות הדיור לפי מספר החדרים. שטח הדירות לא יפחת מהמצוין מטה:

| סוג יחידת הדיור | כמות יח"ד לסוג | שטח עיקרי ליח"ד | מרפסת ליח"ד | שטח ברוטו ליח"ד כולל ממ"ד | שטח עיקרי לסוג | מרפסת סה"כ | שטח כללי לסוג כולל ממ"ד |
|-----------------|----------------|-----------------|-------------|---------------------------|----------------|------------|-------------------------|
| יח"ד 3 חדרים    | 60             | 84.5            | 12.0        | 109                       | 5,070          | 720        | 6,540                   |
| יח"ד 4 חדרים    | 106            | 98.5            | 12.0        | 123                       | 10,441         | 1272       | 13,038                  |
| יח"ד 5 חדרים    | 12             | 120             | 12.0        | 144                       | 1,440          | 144        | 1,728                   |
| יח"ד פנטהאוז    | 4              | 130.25          | 12.0        | 154.25                    | 521            | 48         | 617                     |
| סה"כ            | 182            | ---             | ---         | ---                       | 17,472         | 2,184      | 21,923                  |

(\*\*) הערה: מספר החדרים בעמודות סוג יחידות הדיור, אינו מחייב.

### **13. ש.צ.פ. – הוראות בינוי ושימושים מותרים:**

- 13.1. שטח המשמש או המיועד לשמש: גן, חורשה ופינת משחקי ילדים. לא תותר הפרדת השצ"פ בגדרות ממגרשי המגורים והפיתוח שלו יעשה בתבד ומתוך תכנון משותף עם מגרשי המגורים.
- 13.2. במגרש השצ"פ לא תותר בניה על קרקעית, פרט לקירות גנניים, אדניות ופרגולות. תותר הצבת מתקני גן, ריהוט רחוב, שבילים וכיו"ב.
- 13.3. בשצ"פ ישמרו אזורים לחלחול והחדרת מי נגר עילי.

### **14. הוראות לבניה משמרת מי נגר עילי:-**

- 14.1. כתנאי להיתר בניה יש להכין תכנית ניקוז על רקע תכנית המדידה של התב"ע המציגה את מצב הניקוז הקיים, היקפי המשקעים הצפויים כולל אירועים חריגים, השטח היוצר את הנגר, כיווני זרימה, אזורי הקליטה וכוון פליטת הניקוז. בתיאור המצב הקיים יש לתת הערכה על כמות הנגר הצפוי לחלחל באתר עפ"י מקדמי המסלע והקרקע הידועים באתר, עפ"י סקר גיאוטכניקה וביסוס של יועץ קרקע, ומערכות הגיבוי במקרה של אירועי גשם חריגים לכל המתחם במסגרתו.
- 14.2. נספח הניקוז יכלול הוראות תשריט בקנ"מ 1:500 על גבי מפת רקע של תכנית הפיתוח של האתר והוראות נוספות ושרטוטים לפי הצורך.
- 14.3. הנספח יתאר ויפרט את האמצעים התכנוניים וההנדסיים הדרושים כדי לשמר את הנגר.
- 14.4. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים 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.
- 14.5. הפניית מרזבי הגגות לנקודת הקליטה וההחדרה.
- 14.6. תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים, והפניית השיפוע הפנימי של השבילים וכוונם.
- 14.7. התקנת שוליים נמוכים, מעכבי נגר עילי, מסביב לבניין עם שיפוע מן הבניין ואליהם.
- 14.8. מניעת הפניית מי נגר עילי מהמתחם למגרשים הגובלים.
- 14.9. מניעת הפניית מי נגר עילי אל שטחים אטימים.
- 14.10. כל השטחים המרוצפים בתוך החצר, המשמשים בד"כ למדרך בני אדם, שבילי מעבר ומשטחי ישיבה ומשחק, חייבים להיות עם שיפועים כלפי שטחים חדירים למים בחצר, הבנויים מחומרים מחלחלים.
- 14.11. פירוט קווי האיסוף וקווי התיעול של המרזבים והמרחקים מקווי הביוב, החשמל והטלפון.
- 14.12. יש לציין על התכנית את המרחק מבאר הפוכה, מבור ספיגה ותחילת הצינור המחורר מיסודות המבנה, וזאת עפ"י המלצה של יועץ ביסוס ויועץ קרקע לגבי שטח ההרטבה.
- 14.13. במתאר הבניין יש להרחיק את החדרת המים ע"י נגר עילי ברצועה סביב המבנה, שרוחבה ייקבע ע"י מהנדס הביסוס.
- 14.14. נספח לבניה משמרת מים יהיה חתום ומאושר ע"י יועץ הביסוס ויועץ הקרקע.
- 14.15. יש לסמן בצורה ברורה ושונה את קווי הניקוז על התכנית וכן להטביע על מכסה השוחות את ייעודן כלומר: מים, ביוב או תיעול.

### **15. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:-**

ככל שתדרש לצורך הקמת המתחם 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.

### **16. שמירה על עצים בוגרים:-**

- 16.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- 16.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תצורה לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורה דפי הסבר בנוגע לשיתת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

## **17. תנאים להוצאת היתר בניה:-**

- 17.1. הגשת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני למגרשי המגורים, שתעשה על פי הנחיות תכנית הבינוי המהווה חלק מתכנית זו, בה יינתן דגש לחומרי הגמר (2 סוגים לפחות). התכנית תכלול פתרון נגישות הנדסי ועיצובי מלא לשלבי הבניה הצפוני והדרומי תוך שמירת הרצף המגוון והחצר הפנימית המשותפת. התכנית תוגש במסגרת הבקשה להיתר לבנין הראשון במתחם ע"י מבקש הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המקומית. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לפתרון האדריכלי של: מסתור כביסה, מערכות מזוג אויר, פרגולות, אנטנות מרכזיות וכיו"ב.
- 17.2. הכנת תכנית גיטון ופתוח שטח למגרשי המגורים בה ייקבע עובי מילוי הקרקע מעל מרתפי החניה באופן שיבטיח שתילת צמחיה ונטיעת עצים לשביעות רצון הוועדה המקומית. התכנית תכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, קירות תומכים, גגון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, צברי גז, קריאה ממוחשבת של מוני מים, מתקני אשפה המאושרים ע"י אגף איכה"ס והתברואה בעירייה, ניקוז וכו'. התכנית תוגש ע"י מבקש הבקשה להיתר לאישור אגף התשתית, במסגרת הגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון במתחם. כמו כן התוכנית תאשר ע"י יועץ סניטרי.
- 17.3. לא יינתן היתר בניה בתכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון הנדרש לבטיחות הטיסה.
- 17.4. תשלום עלות התאמת תשתיות בהתאם להוראות החברה לפיתוח נתניה.
- 17.5. הגשת תכנית לצרכי רישום ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- 17.6. תיאום עם היחידה הסביבתית של העיריה לעמידה בהנחיות למניעת מטרדים בזמן ביצוע עבודות.
- 17.7. קבלת אישור פקיד היעדרות להוצאת ההיתר ע"פ סעיף 16.
- 17.8. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.

## **18. תנאים לקבלת טופס 4:-**

- 18.1. רישום הערת אזהרה בגין זיקות ההנאה בתחום התכנית בלשכת רישום המקרקעין.
- 18.2. תנאי לקבלת תעודת גמר לבנין הראשון יהיה ביצוע נטיעת עצים בוגרים והשלמת כל הפיתוח כולל מגרש השצ"פ הגובל (מגרש מס' 3).
- 18.3. רישום התלצ"ר בפנקס רשם המקרקעין.

## **19. חשמל תקשורת וכבלים:-** קווי החשמל תקשורת וכבלים בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

## **20. מערכות תשתית עירוניות:-**

- 20.1. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתית עירונית בתחום המרתף העליון לפי הצורך, ברוחב ובעומק 1.5 מ' במגרשי המגורים לרבות השצ"פ ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.
- 20.2. מערכות התשתית: מים, מוני מים ממוחשבים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

## **21. חניה:-**

החניה למגורים תהיה תת קרקעית, בשלושה מפלסים, בתחום מגרשי המגורים ולא תותר חניה עלית. המפלס העליון יוכל לבלוט עד כ-1.2 מ' מרחוב ההסתדרות, משולב בגבעה מלאכותית ובפיתוח הכולל למתחם תוך השארת פתחי אוורור ותאורה טבעית, הכל לפי עקרונות תכנון החניה שבנספח תנועה וחניה. מס' מקומות החניה יקבע ע"פ תקן החניה הרשום בנספח התנועה.

- 21.1. המתחם הבנוי מורכב משני שלבי ביצוע בשני מגרשים. כל מגרש מכיל 2 בניינים להם חניון משותף המהווה חלק מהחניון המשותף למתחם. לכל מגרש, בשלב הראשון, תהיה כניסה ויציאה נפרדות, אך עם השלמת המתחם תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר במרתפי החניה ולחניון המאוחד יהיו שתי כניסות ויציאות. במידה ויוצאו היתרי בניה נפרדים לכל בניין ובניין, יש להראות את מיקום ושאיכות מקומות החניה לדירות, במרתפי החניה, בבקשה להיתר בניה.
- 21.2. החניות לאורחים לא יוצמדו, ליחידות הדיור, אלא ירשמו כשטח משותף.

## **22. הריסה ופינוי מבנים:-**

- 22.1. תחילת עבודות הבניה בכל אחד משלבי המתחם במגרש 1 ו/או 2 תהיה מותנית בפינוי הדיירים, מתחום השלב לביצוע.
- 22.2. בנייתם של בנייני המגורים תהיה מותנית בהריסת הבניינים הבנויים בתחום שלב הביצוע.

**23. אחזקת שטחים משותפים:-**

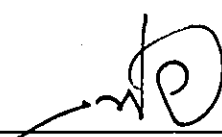
- 23.1. אחזקת המשותפים בתכנית לרבות מרתפי החניה תבוצע על ידי חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולו.  
23.2. תחזוקת המרתפים ע"י חברת אחזקה לא תפחת משנתיים מיום האיכלוס ובהתאם להסכם.

**24. רישום שטחים על שם הרשות:-**

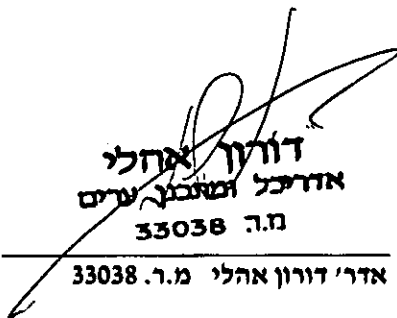
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית נתניה כאמור בטבלת ההקצאות.

**25. הטל השבחה:-** הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**26. בצוע התכנית:-** מיידית. הזכויות המוצעות בתכנית יהיו למימוש תכנית הפינוי בינוי בלבד. היה ותוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית, לא החלה בניה בפועל ע"פ היתר בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקיפה ערב אישורה של תכנית זו.

  
עיריית נתניה  
היוזם: הועדה המקומית - נתניה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז המרכז – רמלה

  
דורון אהלי  
אחראי ומתכנן ערים  
מ.ר. 33038

המתכנן: אדר' דורון אהלי מ.ר. 33038

עדכון:

מהדורה 1 : 03.08.03  
מהדורה 2 : 17.12.03  
מהדורה 3 : 18.06.04  
מהדורה 4 : 28.01.05  
מהדורה 6 : 24.11.05  
מהדורה 7 : 13.08.06  
מהדורה 8 : 09.07.08  
מהדורה 9 : 13.12.09  
מהדורה 10 : 27.12.09  
מהדורה 11 : 15.02.10  
מהדורה 12 : 15.06.11  
מהדורה 13 : 11.10.15  
מהדורה 14 : 12.04.16  
מהדורה 14 : 29.07.16  
מהדורה 15 : 11.08.17