

מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית
תאריך קליטה

2023209

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 408-0266767

נת/מק/14/801 - בניה חדשה - מדרחוב נתניה

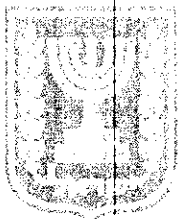
| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | מרכז |
| מרחב תכנון מקומי | נתניה |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



דברי הסבר לתכנית

על החלקה המוגדרת באזור מסחרי 4 קיים בניין ישן שאינו מתוכנן לרעידות אדמה. הבניין כולל מסחר. החלקה נמצאת במדרחוב המתחדש במרכז העיר הישנה, ברח' הרצל 2 נתניה, כאשר המדרחוב חסם את הגישה החזיתית למגרש מכוון רח' הרב קוק והרצל (נכון להיום אין גישה למגרש מכוון רח' הרצל). כדי לממש בדרך המיטבית את הזכויות המוקנות מתוכנית נת/100/ש/1 ומתוכנית תמ"א 38 על תיקוניה, מוצע שינוי בינוי, תוספת קומות, שטחים וזכויות, בדרך של תב"ע בסמכות מקומית. התוכנית מציעה במסגרת הזכויות הקיימות ושינוי הבינוי, הקמת מבנה הכולל 4 קומות מרתף + ק.ק. מסחר כולל קומת ביניים למשרדים + 9 קומות מגורים + גג טכני. מוצע בבנין עד 25 יח"ד לפי 3 דירות בקומה + 1 דירת גג במקום ה 9 יח"ד המותרות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

נת/מק/14/801 - בניה חדשה - מדרחוב נתניה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

408-0266767

מספר התכנית

0.986 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (1) (1) א (2), 62 א (1) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

186334 קואורדינאטה X

692949 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרצל 2, מדרחוב נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8264 | מוסדר | חלק | 2 | 155 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-----------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 38 | כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה והוראות תמ"א 38 על תיקוניה יחולו על תוכנית זו | 5397 | 2640 | 18/05/2005 |
| תמא/ 2 /38 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /2. הוראות תכנית תמא/ 2 /38 תחולנה על תכנית זו. | 6069 | 2217 | 10/03/2010 |
| תמא/ 3 /38 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /3. הוראות תכנית תמא/ 3 /38 תחולנה על תכנית זו. | 6430 | 4650 | 11/06/2012 |
| נת/ 100 /ש/ 1 | שינוי | על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | 3459 | | 14/06/1987 |
| נת/ 7 /400 | שינוי | על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | 2844 | | 28/08/1982 |
| נת/ 13 /800 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 13 /800 ממשיכות לחול. | 5773 | 1795 | 05/02/2008 |
| נת/ מק/ 400 /7 /96 /ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 400 /7 /96 ב ממשיכות לחול. | 4462 | | 01/12/1996 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | יאיר זיק | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | יאיר זיק | | תשריט מצב מוצע | לא |
| זכויות בניה מאושרות | מחייב | | 1 | 18/12/2015 | יאיר זיק | 18/12/2015 | | כן |
| בינוי | מנחה | 1:250 | | 21/02/2016 | יאיר זיק | 21/02/2016 | | לא |
| תנועה | מנחה | 1:250 | 1 | 23/01/2016 | אילנה קוטלר | 23/01/2016 | | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1:250 | | 23/01/2016 | יאיר זיק | 14/02/2016 | | לא |

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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|--------------------------|-------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| | פרטי | | | ח.י. האר"י בצלאל בע"מ | נתניה | שז"ר זלמן | 1 | 09-8855881 | 09-8855322 | office@tshuva.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------|-------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| פרטי | | | ח.י. האר"י בצלאל בע"מ | נתניה | שז"ר זלמן | 1 | 09-8855881 | 09-8855322 | office@tshuva.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|--------------------------|-------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית נתניה | נתניה | תל חי | 8 | 09-8604400 | 09-8608855 | Moked@netanya.muni.il |
| בעלים | | | ח.י. האר"י בצלאל בע"מ | נתניה | שז"ר זלמן | 1 | 09-8855881 | 09-8855322 | office@tshuva.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------|-----------------|-------------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יאיר זיק | 115332 | | תל אביב- יפו | שד' רוטשילד | 31 | 03-7444428 | 03-7254769 | zikyair@bezeqint.net |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|-------------------|
| מודד מוסמך | מודד | ירון לזר | 700 | | נתניה | תל חי | 6 | 09-8828151 | 09-8624674 | |
| | יועץ תחבורה | אילנה קוטלר | | נוה אביב הנדסה בע"מ | תל אביב- יפו | רופין | 14 | 03-5279622 | | kotlarl@gmail.com |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מימוש זכויות מתוכנית נת/100/ש/1 ומתוכנית תמ"א 38 על תיקוניה, בתוספת זכויות בניה וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח כולל לבניה מ 2257.5 מ"ר ל 4898.32 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) בנוסף מרפסות 300 מ"ר (12 ל-25 יח"ד).
2. תוספת מספר יח"ד מ 9 ל- 25 יח"ד (מתוכם 5 יחידות עפ"י תמ"א 38) עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק ע"י:
 - א. שינוי הוראות התוכנית בדבר גובה קומה:
 - לקומת המסחר + קומת הביניים (משרדים) - 8.5 מ'.
 - לקומות המגורים - 3.40 מ'.
 - לקומות עליונות - (8-9) - 5.0 מ'.
 - ב. הגדלת מסי הקומות מ- 2 ק' מרתף + 5 קומות ל- 4 ק' מרתף + ק.ק. מסחר כולל קומת ביניים למשרדים + 9 קומות מגורים + גג טכני.
4. שינוי תכסית מ 30% ל 90% עפ"י 62א(א)(9) לחוק.
5. הארכת דרך בתוואי המאושר עפ"י 62א(א)(2) לחוק.
6. שינוי קווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. תוספת שטח שרות תת קרקעי ומספר קומות עפ"י סעיף 62א(א1)(8) לחוק.
8. ניווד שטחים בין הקומות ע.ק. ות.ק. עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 0.986 | | | |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------------|--|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | | | מפורט | מתארי |
| מגורים (יח"ר) | יח"ד | 9 | +16 | 25 | 9 יח"ד לפי תב"ע + 5 יח"ד לפי תמ"א 38 + 11 יח"ד לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2). |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 962.5 | +2,112.3 | 3,074.8 | מגורים ומסחר: כולל מרפסות מקורות וכולל שטח עיקרי 691 מ"ר מתחת לקרקע. |

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית | |
|-------------------------------------|---------|
| יעוד | תאי שטח |
| דרך מוצעת | 3 |
| דרך משולבת | 2 |
| מגורים ומסחר | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|--------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מוצעת | 3 |
| מבנה להריסה | דרך משולבת | 2 |
| מבנה להריסה | מגורים ומסחר | 1 |

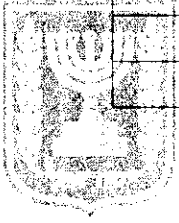
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------|------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך משולבת | 152 | 15.42 |
| מסחר 4 | 618 | 62.68 |
| שטח ציבורי פתוח | 216 | 21.91 |
| סה"כ | 986 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|---------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 173.68 | 18.25 |
| דרך משולבת | 153.44 | 16.12 |
| מגורים ומסחר | 624.56 | 65.63 |
| סה"כ | 951.69 | 100 |

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

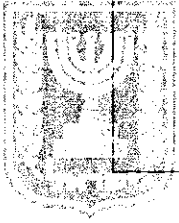
| שטח במ"ר | סוג ישות |
|----------|----------------------|
| 173.68 | זיקת הנאה למעבר ברכב |
| 493.80 | מבנה להריסה |



4. יעודי קרקע ושימושים

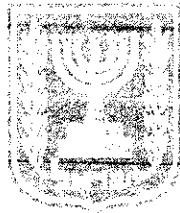
| | |
|--------------|--|
| 4.1 | דרך מוצעת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | הארכת דרך קיימת |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק לרבות תשתיות עירוניות, עצים ונטיעות, תאורת רחוב וכיוצ"ב. |
| 4.2 | דרך משולבת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | הארכת דרך קיימת |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק לרבות תשתיות עירוניות, עצים ונטיעות, תאורת רחוב וכיוצ"ב. |
| 4.3 | מגורים ומסחר |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מגורים ומשרדים מסחר |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי /או פיתוח |
| | <p>1. בית מגורים משולב (מגורים/ מסחר/משרדים) חדש הכולל ק.ק. מסחר כוללת קומת ביניים למשרדים + 9 קומות מגורים + גג טכני + 4 קומות מרתף לשטח עיקרי, שרות, אחסנה וחניה במתקן אוטומטי.</p> <p>2. מחסנים דירתיים 6 מ"ר לכל יח"ד בקומות המגורים.</p> <p>3. שינוי הוראות בינוי. קומת מגורים טיפוסית ל-3.4 מ' ו-2 קומות עליונות לגובה 5 מ'. קומת מסחר עד 8.5 מ' לרבות קומת ביניים.</p> <p>4. גודל לובי 80-100 מ"ר.</p> <p>5. חומרי גמר - חיפוי ואבן בגוון בהיר.</p> <p>6. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר טרנספורמציה, וכדומה.</p> <p>7. גודל מחסנים פרטיים 6 מ"ר ממוצע ליח"ד.</p> <p>8. תמהיל דירות: גודל דירה לא יפחת מ 90 מ"ר ממוצע.</p> <p>9. 2 מעליות.</p> <p>10. כניסה נפרדת לכל שימוש.</p> <p>11. מרפסות- שטח עיקרי לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד, על-פי תיקון התשס"ח לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.</p> <p>12. הבלטת מרפסות מעל המדרכה בולטות עד 120 ס"מ מעבר לקו מגרש בחזית צפונית ומזרחית.</p> |

| 4.3 | מגורים ומסחר |
|-----|--------------|
| | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|------------|----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|------------|-------|---------------|-------------------------|------|----------------------|-------|
| | אחוזי | צידי- שמאלי | | | | | | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | שרות | | עיקרי |
| 0 | 0 | 0 | 4 | 11 | 49 | 40 | (4) 25 | (3) 1530.1 | 691 | (2) 594.32 | (1) 2383.8 | 617 | 1 | מגורים ומסחר | | | |
| | | | | | | | | | | | 3 | | דרך מוצעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | 2 | | דרך משולבת | | | | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|---------|--------------|--------------|
| קדמי | 3 | | דרך מוצעת |
| | 2 | | דרך משולבת |
| 0 (5) | 1 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. השטח העיקרי כולל שטחי מרפסות מקורות ל 25 יח"ד, לפי שטח של 12 מ"ר ממוצע לכל יח'.
 2. קווי בנין 0.0 למרתפים ותאפשר בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6 ולתמ"א 34 / ב. / 4.
 3. שטח שרות בהתאם להגדרת החוק.
 4. בנוסף יתווספו שטחי ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף, בעת הוצאת היתרי בניה.
- הערות נוספות:
- (1) גודל מגרש - כפי שיקבע בהתאם להוראות הדין במועד הוצאת היתר הבניה.
 - (2) בהתאם להוראות תכנית נת/ש/100 + מדיניות נתניה לקומות + הרחבות לפי 25 יח"ד + תוספת לפי סעיף 62 א' 60% מטן והזכויות מהתב"ע.
 - (3) עפ"י נת/100-ש-1 על תיקוניה עבור מסחרי 4 בתוספת מיצוי זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה. + הסבת שטחי שרות + ממ"דים.
 - (4) על פי: נת/7/400 על תיקוניה עבור מסחרי 4 + תוספות.
 - (5) 9 יח"ד לפי תב"ע + 5 יח"ד לפי תמ"א 38 + 11 יח"ד לפי סעיף 62 א (1) (א) (2).
 - (6) קומות קרקע למסחר 8.5 מ' + 7 קומות טיפוסיות בגובה 3.40 מ' + 2 קומות עליונות למגורים בגובה 5.00 מ'. סה"כ 11 קומות למגורים ומסחר + ק.טכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח כולל: 192.5 מ"ר (שטח עיקרי למסחר/משרדים תב"ע 31.2% + 1228 מ"ר (שטח עיקרי מגורים תב"ע + 60% מתיקון 101) + 663.3 מ"ר (שטח עיקרי לפי סעיף 23 לתמ"א 38) + סה"כ 2083.8 מ"ר + 300 מ"ר (מרפסות 12 מ"ר כפול 25) = (מ"ר 2083.8 + 300) = סה"כ 2383.8 מ"ר.
- (2) השטח כולל: 77 מ"ר (ש.שרות תב"ע ע.ק. מסחר/משרדים) + 373 מ"ר (שטח שרות למגורים מתיקון 101) + 144.3 מ"ר (שטח שרות ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38) = סה"כ 594.32 מ"ר.
- (3) השטח כולל: 2221.2 מ"ר (שטח שרות ת.ק.) - 691 מ"ר (עיקרי ת.ק.) = 1530.1 מ"ר.
- (4) מסי יח"ד = 25 יח"ד (מתוכם 5 יח"ד לפי תמ"א 38).
- (5) לרח' הרצל.

| 6. הוראות נוספות | |
|-------------------------|--|
| 6.1 | אדריכלות |
| | <p>א. הבינוי שבתוכנית זו ישמש כבסיס לתוכנית הבינוי, גינון ופיתוח. התוכנית תכלול כניסות לחניה, רמפות, רחבות כיבוי אש וכל הסדרי התנועה יקבעו בשלב לבקשה להיתר.</p> <p>ב. תוכנית הבינוי, גינון ופיתוח באישור מהנדס העיר ואגף תשתיות.</p> |
| 6.2 | תחזוקה |
| | <p>אחזקת שטחים משותפים</p> <p>אחזקת כל השטחים המשותפים בתוכנית לרבות מרתפי חניה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.</p> |
| 6.3 | חניה |
| | <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בטבלת מאזן החנייה</p> <p>ב. תותר כניסת רכבים למגרש מחזית דרומית דרך רח' תפארת בניס ע"י הארכת דרך קיימת.</p> <p>ג. מתקן אוטומטי תת קרקעי לחניות הדרושות לדירות המתוכננות ולמסחר.</p> <p>ד. המתקן האוטומטי בהתאם לתקן הישראלי ע"פ מפרט המופיע בנספח החנייה כולל מס' מפלסי אחסון חנייה, תאי אחסון דינאמיים, מסועים, מנגנון סיבוב ומעלון רכב.</p> <p>ה. הסדר לפריקה וטעינה לפרויקט יהיה לפי דגם הקיים במדרחוב, כפי שהוסדר ע"י תימרוז לאורך הרחוב וישונה מדי פעם ע"י תימרוז, המאושר בוועדת/רשות התימרוז המקומית.</p> |
| 6.4 | איכות הסביבה |
| | <p>כל השימושים והפעילויות בתחום התוכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של ע.נתניה: עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אויר בחניון, רעש, שפכים, רישוי עסקים ושילוט.</p> |
| 6.5 | בניה ירוקה |
| | <p>התכנון נדרש לאישור על עמידה בתקן, החוק והכל על פי הנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.</p> |
| 6.6 | ניהול מי נגר |
| | <p>א. התוכנית חלה באזור רגישות א' על פי תמ"א/34/ב/4.</p> <p>ב. בהתאם לתוכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום, באזור זה יותרו 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.</p> <p>ג. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (עגון חצץ חלוקים וכד')</p> <p>ד. ניתן יהיה לתכנן פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כדון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> |
| 6.7 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירת עצים בוגרים עלויות ביצוע הוראות חו"ד/ אישור של פקיד היערות כגון כריתה ו/או העתקת העצים יהיו ע"ח היזם.</p> |

| | |
|------|---|
| 6.8 | <p>סטיה ניכרת</p> |
| | <p>תוספת יח"ד, הגדלת מס' קומות, עלית החניות לקומת הקרקע, המרת שטחים המיועדים למרפסות למגורים תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות בתכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| 6.9 | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> |
| | <p>מתחייב יזם התוכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלויות ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים.</p> |
| 6.10 | <p>פיתוח תשתית</p> |
| | <p>א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתרי בנייה בתחום התוכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה משאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית ופתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'. ג. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת קרקעיות התחום התוכנית. ד. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות- ביצוע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נוח ובהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע. ה. מיכלי ומערכת שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקונו 1965 ? תוספת שנייה סימן ה'. ו. ח.טרנספורמציה (במידה ויהיה צורך) ימוקם בתחום הבניין. ז. עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא יפחת מ 0.8 מ' ויבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במיכלים) גובה מקסימאלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח.</p> |
| 6.11 | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> |
| | <p>א. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה לניהול הבניין ל 3 שנים. ב. רישום התלצ"ר בפנקס לשכת המקרקעין או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין. ג. ביצוע דרישות קק"ל אם קיימות בהתאם לסעיף תנאי למתן היתר. ד. תיאום לפני ביצוע מח' כבישים ומנהלת התחדשות העיר לשינויים בפיתוח כגון: העתקת אדניות, עמודי תאורה וכו' כתוצאה ממיקום רחבת כיבוי אש.</p> |
| 6.12 | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> |
| | <p>א. אישור עמידה בתו תקן בניה ירוקה וקבלת אישור לתוכנית בכפוף לסעיף 6.4 ויועץ להתייעלות אנרגטית הכולל שימוש במקורות אנרגיה מתחדשים. ב. אישור האגף לאיכות סביבה לרבות לעניין בניה ירוקה. ג. אישור תוכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית. ד. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש. ה. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה לניהול הבניין ל 3 שנים. ו. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים. ז. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר.</p> |
| 6.13 | <p>חומרי חפירה ומילוי</p> |
| | <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.13 חומרי הפירה ומילוי</p> | <p>6.13</p> |
| <p>ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/7/07 או מסמך שיחליף אותו.</p> | |
| <p>6.14 היטל השבחה</p> | <p>6.14</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| <p>6.15 הריסות ופינויים</p> | <p>6.15</p> |
| <p>הריסת המבנה הקיים/ סימון הריסת המבנים הקיימים אשר תהווה תנאי למתן היתר למבנה מכח התוכנית</p> | |

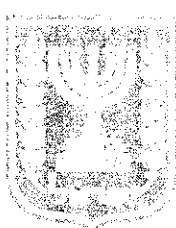
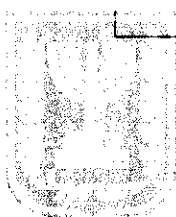


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית

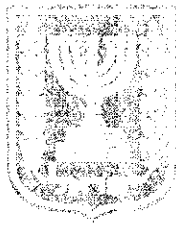


8. חתימות

| | | |
|-----------------|--|---|
| מגיש התכנית | שם: שם ומספר תאגיד: ח.י. האר"י בצלאל בע"מ 514533751 | סוג: תאריך: חתימה: צלאל בע"מ ח.י. האר"י בצלאל בע"מ 514533751 |
| יזם | שם: שם ומספר תאגיד: ח.י. האר"י בצלאל בע"מ 514533751 | סוג: תאריך: חתימה: צלאל בע"מ ח.י. האר"י בצלאל בע"מ 514533751 |
| בעל עניין בקרקע | שם: שם ומספר תאגיד: עיריית נתניה 500274006 | סוג: תאריך: חתימה: בבעלות רשות מקומית |
| בעל עניין בקרקע | שם: שם ומספר תאגיד: ח.י. האר"י בצלאל בע"מ 514533751 | סוג: תאריך: חתימה: בעלים |
| עורך התכנית | שם: יאיר זיק שם ומספר תאגיד: | סוג: תאריך: חתימה: עורך ראשי 12.7.16 |

עיריית נתניה
תעודת הסמכה לתכנון עירוני
מס' 115332

יאיר זיק - אדריכל
מ.ר. 115332



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0266767 שם התוכנית: נת/מק/14/801 - בניה חדשה - מדרחוב נתניה

עפ"י תוכנית תקפה נת/100/ש/1+הסבה

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (%) משטח תא השטח | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | |
|--------------|------------|--------------------------------|------------------------|-------|--------------------|-----------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|------------|-----|
| | | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | קדמי מזרח | קדמי להרצל | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | |
| דרך מוצעת | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| דרך משולבת | 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר ומגורים | 1 | 617 | 962.5 | 308** | 691*** | 296.2**** | 156% | 9 | 15 | | 5 | 2 | 5.0/0.0* | 0.0 | 0.0 | 5.0 |

*קו בנין 0 מתייחס לקומות קרקע מסחר. קו בנין 5 מתייחס לקומות המגורים. קו בנין למרתף 0 מ' צידי ואחורי - ק. לפי רוזטה.
 **40% משטח העיקרי למסחר (77 מ"ר) + 30% מהשטח העיקרי למגורים (231 מ"ר) = 308 מ"ר (לפי תוכנית נת/הס/100/ש/1) (בנוסף יתווספו שטחי ממ"ד עפ"י הנחיות פקע"ר, בעת הוצאת היתרי בניה
 שטח עיקרי: כולל 30% מסחר - 185 מ"ר
 *** שטח עיקרי ת.ק. 70% מ 987.2 מ"ר - ב 2 קומות = 691 מ"ר (לפי תוכנית נת/הס/100/ש/1)
 **** שטח שרות ת.ק. 30% מ 987.2 מ"ר ב 2 קומות = 296.2 מ"ר (לפי תוכנית נת/הס/100/ש/1)