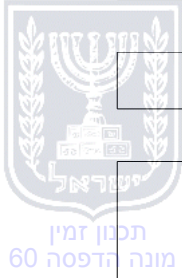


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0341701

נת/מק/545/א/15 - מתחם אופק



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. תוספת זכויות בניה למגורים ולשטחי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/545/א/15 - מתחם אופק

מספר התכנית 408-0341701

שטח התכנית 1.2 13.491 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1) 62 א (16) א (א) 62 א (1) 62 א (16) א (א) 62 א (2) 62 א (א) 62 א (19) א (א) 62 א (2) 62 א (3) 62 א (4) 62 א (א) 62 א (א) 62 א (1) 62 א (5) 62 א (8) 62 א (9) 62 א (1) 62 א (1) 62 א (1) 62 א (2) 62 א (1) 62 א (6) 62 א (1) 62 א (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188149
קואורדינאטה Y	694350

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח נתניה - מזרחית לפרדס הגדוד וצפונית לנאות הרצל.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

רחובות: קדיש לוז, ד"ר יוסף בורג

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9133	מוסדר	חלק	8, 10, 12, 63, 68, 74-76, 156, 175	145, 152, 159, 167, 177

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



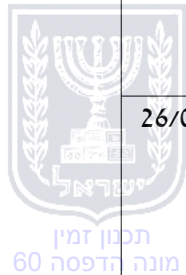
תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7, על תקוניה, ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 545 / א / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 545 / א / 1 ממשיכות לחול.	5114	48	19/09/2002
נת/ 545 / א / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 545 / א / 5 ממשיכות לחול.	6004	112	13/10/2009

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/545/א/11 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה בר און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה בר און		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות עפ"י נת/545/א/1 ועפ"י נת/מק/545/א/5	14: 47 18/06/2017	אריה בר און	18/06/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 35 28/03/2019	אריה בר און	18/06/2018	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה	10: 22 17/07/2017	ירחמיאל גולדשמיט	11/07/2017	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח תנועה וחניה	09: 30 28/03/2019	עאדל בשארה	09/08/2018	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	נספח שמאות	14: 12 09/09/2019	שולי קרגולה	09/09/2019	25	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניתוח רוחות	12: 27 05/06/2017	יפעת סלע דדון	05/06/2017	20	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סקר עצים	11: 27 20/02/2017	שבתאי גונן	21/09/2016	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	10: 01 07/03/2019	שבתאי גונן	06/03/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	16: 06 27/06/2017	אריה בר און	27/06/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
עו"ד	פרטי	בני אריכא		אופק ד.ד. נכסים בע"מ	נתניה	שלמה המלך	46	09-8338555	09-8620944	baricha@netvision.net.i



מזמון זמין  
מונה הדפסה 60

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני אריכא		אופק ד.ד. נכסים בע"מ	נתניה	שלמה המלך	46	09-8338555	09-8620944	baricha@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603459	09-8608913	
בעלים	בפרוק מרצון ע"י עו"ד טל שחם			חלקה 6 בגוש 8229 בע"מ	נתניה	(1)		09-8338555	09-8620944	baricha@netvision.net.il
בעלים				י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(2)		08-9939000	08-9944437	yh@dimri.co.il
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(3)	1	02-6707411	02-9969211	info@kkl.org.il



מזמון זמין  
מונה הדפסה 60

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בעלת זכות במקרקעין			אופק ד.ד. נכסים בע"מ	נתניה	שלמה המלך	46	09-8338555	09-8620944	baricha@netvision.net.il
אחר				רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה (4)		49	073-2555444	073-2555445	reuven@rotshtein.co.il

(1) כתובת: עו"ד בני אריכא, רח' שלמה המלך 46 נתניה.

(2) כתובת: אזה"ת נתיבות ת.ד. 71.

(3) כתובת: רח' קרן קיימת 1.

(4) כתובת: רח' הסיבים 49 פתח תקוה.

#### 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	אריה בר און	06599	בן עמר בר און בע"מ אדריכלים	נתניה	המעפילים	14	09-8823075	09-8617918	benabaro@netvision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	BTE תכנון תנועה ותחבורה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bez_eqint.net
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		שבתאי גונן	כוכב יאיר (1)			055-6654310	09-7496374	gonen.main@gmail.com
מתכנתת סביבה	יועץ סביבתי	יפעת סלע דדון		פרדס חנה-כרכור	השיר		12	077-7089089		sela.yifat@outlook.com
שמאית מקרקעין	שמאי	שולי קרגולה	1155	כפר סבא	התע"ש		10	09-7651919	09-7653338	karagulla.s@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 926.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוספת יח"ד וזכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים והגדלת שטחים ציבוריים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי לבינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
3. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. קביעת מספר קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. תוספת שטח עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
7. תוספת שטח עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
8. תוספת שטח עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
9. תוספת שטח עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.
10. קביעת זיקות הנאה לציבור לפי סעיף 62א(א)(19).
11. הבלטת מרפסות/גזוזטראות עד 2 מ' מעבר לק.ב. קידמי עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
12. תוספת שטח תת קרקעי לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
13. הגדלת שטחים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(3) לחוק.
14. הוספת שימושים והגדלת השטח הכולל לבנייה לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(1)(6) לחוק.
15. תוספת קומות לשב"צ עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
16. הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק.
17. הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101A, 102A
מבנים ומוסדות ציבור	104
שטח ציבורי פתוח	103
שטח פרטי פתוח	101B, 102B
דרך מאושרת	110
דרך מוצעת	109 - 106
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	105

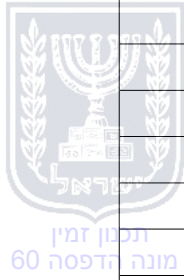
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	110
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101A
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	104
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101A
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	101B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	103
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
להריסה	דרך מוצעת	109, 108
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	104
להריסה	מגורים ד'	101A, 102A
להריסה	שטח פרטי פתוח	101B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	103
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	101A, 102A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B, 102B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,905	14.12
דרך משולבת מאושרת	1,731	12.83
מגורים א'	2,805	20.79
מגורים ב'	1,801	13.35
מגורים ג' כולל שפ"פ	2,701	20.02
שטח בניני ציבור	1,006	7.46
שטח משולב שב"צ שצ"פ	850	6.30
שטח ציבורי פתוח	692	5.13
<b>סה"כ</b>	<b>13,491</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

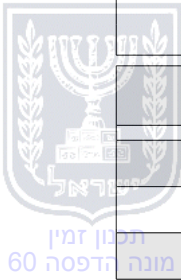
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.62	1,840.3	דרך מאושרת
8.78	1,186.3	דרך מוצעת
30.25	4,087.16	מבנים ומוסדות ציבור
32.15	4,344.05	מגורים ד'
6.18	834.76	שטח פרטי פתוח
7.15	966.15	שטח ציבורי פתוח
1.87	252.03	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>13,510.75</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. 24 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>2. 50 יח"ד יהיו יח"ד בינוניות בשטח של בין 95 ל-107 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>3. 38 יח"ד יהיו יח"ד גדולות בשטח של בין 110 ל-120 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>4. 8 יח"ד יהיו דירות גג/מיוחדות בשטח של בין 131 ל-135 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>5. מרפסת/גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות/גזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>6. גובה מפלסי הכניסה (ה-0.00) של המבנים יאושר בשלב הגשת תכנית להיתר עפ"י תכנון סופי של מערכת הכבישים.</p>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>1. המרתפים ישמשו לחניה ולמחסנים לדיירי הבית ולמתקנים טכניים.</p> <p>2. המרתפים יהיו בתכסית של עד 85% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר.</p> <p>3. מרתפי החניה לא יבלטו מעל מפלס המדרכות בצמוד אליהן.</p>
<b>ג</b>	<b>חניה</b>
	<p>תותר חניה חלקית על קרקעית, עד 30% ממספר החניות הנדרש הכל כמסומן בנספח התנועה והחניה.</p> <p>ניתן למקם עד 10% ממספר האופניים הדרושים בחצר מחוץ למבנה כחלק מהפיתוח.</p>
<b>ד</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. בשטחים המיועדים לגינון מעל מרתפי החניה, גובה מילוי הקרקע לא יפחת מ-1.2 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>2. רוחב השטח המגונן בחזית הרחוב לא יפחת מ-5 מ' מגבול מגרש.</p> <p>3. השטח המגונן לא יפחת מ-20% משטח המגרש, נקי ממעברים ומשטחי תמרון.</p>
<b>ה</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קווי בניין למרתפים יהיו "אפס" (0) למעט במקומות בהם סומנה זיקת הנאה ובכל מקרה בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי בלבד.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון ופיתוח, חניה תת קרקעית ומתקנים טכניים (חדר טרפו, חדרים טכניים וכדו') תת קרקעיים.

<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.2	הוראות
א	<b>הוראות פיתוח</b> השפ"פ יגונן ויינטעו בו עצים בוגרים תוך שמירת גובה של 1.2 מ' מעל פני תקרת מרתף. לא יותרו מרתפי חניה מתחת לשטח המסומן בזיקת הנאה.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b> תכליות ושימושים ציבוריים מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>מרתפים</b> 1. במרתף העליון יותר שימוש למתקנים טכניים ולחניון ציבורי. 2. שאר המרתפים ישמשו לחניה ומתקנים טכניים. 3. קווי בניין 0 (אפס) יותרו רק בקו בניין צידי ואחורי ועד תכסית של 85% משטח המגרש.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> בשטחים המיועדים לגינון מעל מרתפי חניה גובה קרקע לא יפחת מ-150 ס"מ.
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b> תכליות ושימושים ציבוריים מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות.
4.4.2	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> גינות ציבוריות לרבות מתקני משחק וכושר, שבילים, מעברים להולכי רגל, ריהוט גן, תאורה ושילוט.
4.5.2	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b> כמוגדר בהוראות החוק.
4.6.2	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.7.1	<b>שימושים</b> כמוגדר בהוראות החוק.
4.7.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	19 (2)	64.6	60	11201	3020		2580	(1) 5601	2110	101A	מגורים	ד' מגורים	
													349	101B		שטח פרטי פתוח	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	19 (2)	64.6	60	11201	3020		2580	(1) 5601	2228	102A	מגורים	ד' מגורים	
													484	102B		שטח פרטי פתוח	
													965	103	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5	0	4	4	2	3			15832	3684	3684	2981	5483	4080	104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					3			204			53	151	252	105	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל שטח למרפסות/גזוזטראות עפ"י התקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

(2) 16 קומות מגורים+קומה טכנית על קומת כניסה כפולה(כולל קומת ביניים למחסנים/מגורים).

(3) עפ"י תשריט ועפ"י הערות שבסעיף 4.1.2.ה.

(4) עפ"י תשריט ועפ"י הערות שבסעיף 4.1.2.ה.

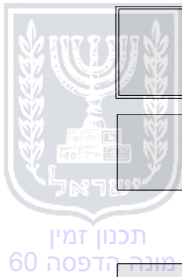
## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנית הבינוי מנחה בלבד אך קובעת בכל הנוגע למספר מבנים בכל מגרש. חדרי שנאים: יותרו בתת-הקרקע בלבד.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4. באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור האגף לאיכות הסביבה-נדרשת הצגת פתרון אדריכלי למיתון רוחות בנקודות בהן צפויה בעיה של רוחות קשות. הנקודות הדורשות התייחסות: הכניסות למבנים, מגרש החניה העילי בין מבנים 102A ו-101A והפינה הצפונית של בניין 101A.</li> <li>2. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</li> <li>3. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאת קידום התצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.</li> <li>4. סימון המפלסים עפ"י תכנית פיתוח ונספח תנועה מאושרים לתכנית נת/545/א/1.</li> <li>5. תנאי להיתר בניה בתא שטח 104 ו-105- אישור תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את ניצול מלוא זכויות הבניה והתכליות שנקבעו בתכנית זו לשני תאי השטח הללו.</li> <li>6. רישום הערת אזהרה לעניין זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</li> <li>7. תשלום הוצאות הכנת תכנית עפ"י סעיף 6.9</li> <li>8. אישור פקיד היערות.</li> <li>9. הריסת מבנים קיימים במגרש.</li> </ol>	<p><b>6.6</b></p>

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חפירה, 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.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הוצאות עריכת התכנית יחולו ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, על בעלי הזכויות שבתחום התכנית, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש. יתכנו שינויים עם קבלת חוות הדעת של פקיד היערות העירוני.</p>	
<p><b>סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לא יותר מרתף חניה בתחום השטח המסומן לזיקת הנאה עפ"י תשריט. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. התקנת מתקני חניה יהוו סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. השטח שבתחום זיקות הנאה ישמש כמעבר לציבור. ב. תחזוקת השטחים המסומנים לזיקות הנאה תהיה ע"ח יזם התכנית עד לקבלת טופס איכלוס לבניין האחרון בתכנית. ג. בגמר הפיתוח, לשביעות רצון אגף תשתית יתוחזק השטח ע"י עיריית נתניה.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו 2016 ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. ב. תותר חניה עילית עד 30% ממספר החניות הדרושות. ג. מס' מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. ד. לא יותרו מתקני חניה במרתפים.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>אקלים: יש להטמיע המלצות הנספח האקלימי בתכנון המבנים. נדרשת הצגת פתרון אדריכלי למיתון רוחות בנקודות בהן צפויה בעיה של רוחות קשות. הנקודות הדורשות התייחסות: הכניסות למבנים, מגרש החניה העילי בין מבנים 102A ו-101A והפינה</p>	



<b>6.15</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	הצפונית של בניין 101A.
<b>6.16</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



**טבלת זכויות בניה-מצב מאושר נת/מק/545/א-1**  
**(בתחום התכנית 408-0341701 "מתחם אופק")**

הערות	שטח בנייה במ"ר			מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' חלקה	ייעוד
	מרתפים	מעל פני הקרקע							
		שרות	עיקרי						
(1) בהתאם לתכנית בינוי מבני א' ב'. (2) שימוש שטח שרות מעל פני הקרקע: קומה מפולשת, מבואות וחדרי מדרגות, ממ"דים, מסתורי כביסה, חדרים טכניים וכדו'. (3) 60 מ"ר לכ"א מיח"ד צמודות הקרקע. מרתף חניה בקו בניין צדדי ואחורי 0. ראה סעיף 14 להוראות התכנית. (4) מרתף במסגרת ק.ב. מרתף חניה בק.ב. צדדי ואחורי 0 ראה סעיף 14 להוראות התכנית. (5) תותר קומת עמודים חלקית במגורים ג'. (6) קוי בנין בהתאם לתכ' הבנוי. (7) חצר משותפת מיועדת לחניה וגישה למגרשים	(3) הערה	1030	2580	4+1	18	2701	19	8	מגורים ג' + שפ"פ
		680	1720	4+1	12	1801	21	10	
(1) בהתאם לתכנית בינוי מבני ג' ד'. (2) קוי בנין: חזיתי-כמסומן בתשריט אחורי-5.0 מ'. צדדי-2.5 מ'. באם לא צויין אחרת בתכנית הבינוי. (3) קומת קרקע, קומה א' ועליית גג במסגרת השטח הבנוי המותר. (4) שטחי שרות מעל לקרקע: חניה, מרחב מוגן, בליטות, מחסן וכניסה מקורה. (5) 60 מ"ר ליח"ד, מרתף חניה בקו בנין צדדי ואחורי 0. ראה סעיף 14 להוראות התכנית. (6) תכנית קרקע מקסימלית 33% משטח המגרש.	(5) הערה	(4) הערה 45 מ"ר ליח"ד	444	(3) הערה	3	574	א77	63	מגורים א'
			260		2	459	ב77	156	
			650		5	1029	88	74	
			180		1	334	89	75	
			180		1	409	90	76	
* 2 כיתות גן ק.ב. צדדי ואחורי 3 מ'. *תותר הוספת תכליות עבור קומה ב' באישור ועדה מקומית.	-	220	500	2	-	1006	26	12	ש.ב.צ.
הבניה אסורה, פרט למפורט בתקנות נת/מק/545/א-1, פרק ד' סעיף 20, בדבר רשימת תכליות בש.צ.פ עפ"י תכנית בינוי ותכנית פיתוח לפי הנחיות מהנדס העיר לאישור הועדה המקומית והשירות לאיכות הסביבה ובהסכמת הועדה המחוזית.						602	204	152	ש.צ.פ
						90	197	145	

**טבלת זכויות בניה-מצב מאושר נת/מק/545/א-5**  
**(בתחום התכנית 408-0341701 "מתחם אופק")**

שטח משולב שב"צ שצ"פ	68	12	850	2	255 בכל קומה, סה"כ 180	90 בכל קומה, סה"כ 180	850	עפ"י נת/מק/545/א-5
---------------------	----	----	-----	---	------------------------	-----------------------	-----	--------------------

