

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0534255

נת/2/ב/14/547 איחוד וחלוקה מחדש תוספת זכויות - נבו מתחם לוטקר

מרכז

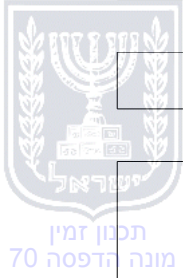
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית כולל שטחים מתכניות מאושרות נת/14/547 ב-ו- נת/14/547 ג. במתחם מאושרות 10 חלקות מגורים ובהן זכויות ל-403 יח"ד בבניה רוויה, 4 חלקות מתוכן כוללת מסחר בחזיתות מסחריות ובנוסף שטחים ל- שב"צ, שצ"פ ודרך. תכנית זו באה להסיט את תוואי הדרך (כך שתשרת יותר מגרשים לבניה), תצמצם את מספר תאי השטח למגורים ל-2, תוסיף 99 יח"ד (לדיוור בר השגה) ובסה"כ 502 יח"ד ב- 5 בניינים. בנוסף יתווספו שטחי ציבור (שצ"פ ושב"צ), תוספת זכויות בניה ושימושים למבני ציבור. כמו כן תייצר התכנית תא שטח נוסף לשימוש מסחרי אשר בו ירוכזו כל זכויות המסחר שנתנו בתכניות המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/2/ב/14/547 איחוד וחלוקה מחדש תוספת זכויות-נבו מתחם לוטקר	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
408-0534255	מספר התכנית		
37.795 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187405
קואורדינאטה Y	691317

1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט נמצא במרכז העיר נתניה במזרח שכונת רמת אפרים בתחום הרחובות אצ"ל ורמב"ם וממערב לכביש 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אצ"ל	נתניה
		רמב"ם	נתניה

שכונה רמת אפרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	חלק	15	308
8242	מוסדר	חלק		7, 196

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
42, 41, 39 - 35, 31, 30 - 26, 23, 18 - 17, 10 - 1	נת/14/547/ב
14, 11, 10, 8, 6	נת/14/547/ג

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
נת/ 400 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה.	2844		26/08/1982
נת/ 547 /14 /ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 547 /14 ב ממשיכות לחול.	5534	3422	30/05/2006
נת/ 547 /14 /ג	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 547 /14 ג ממשיכות לחול.	6377	2572	15/02/2012
נת/ מק/ 400 /7 /96 /ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית נת/ מק/ 400 /7 /96 /ב.	4462		01/12/1996
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה			14/01/2019	רונית טורק	09: 28 14/01/2019	מיקרו-אקלים.	לא
אקוסטיקה	מנחה			09/01/2019	עידו ברנס	11: 04 09/01/2019	חוות דעת אקוסטית	לא
דו"ח סביבה	מנחה			15/01/2019	רונית טורק	11: 57 15/01/2019	נספח איכות אוויר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			03/12/2017	דן וינטראוב	15: 10 03/12/2017	נספח זכויות בניה	כן
טבלאות הקצאה	מחייב			19/03/2020	דן וינטראוב	11: 05 19/03/2020	נספח טבלת הקצאה	כן
ניהול מי נגר	מנחה			13/01/2019	גילי לוין	10: 03 13/01/2019	נספח ניהול מי נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			23/01/2019	יורם וגשל	16: 38 23/01/2019	חוות דעת פקיד היערות .	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			24/01/2019	יורם וגשל	08: 46 24/01/2019	נספח עצים	לא
ביוב	מנחה	1: 500		03/03/2019	יצחק ברבי	16: 30 03/03/2019	נספח ביוב- ברבי מהנדסים יועצים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	10/02/2020	דן וינטראוב	11: 30 10/02/2020	נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבנין.	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 500	1	27/10/2019	עפר רוכוולד	16: 16 27/10/2019	נספח תנועה וחניה מחייב לעניין כניסות ויציאות לרכב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/02/2019	דן וינטראוב	08: 23 17/02/2019	תשריט מצב מאושר	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			א.י. נבו(בנתניה)חבר ה קבלנית לבנין בע"מ	נתניה	עמק חפר) (1	21	09-8349762	09-8613884	yizhaq@ainevo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 682 נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.י. נבו(בנתניה)חבר ה קבלנית לבנין בע"מ	נתניה	עמק חפר) (1	21	09-8349762	09-8613884	yizhaq@ainevo.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 682 נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן וינטראוב		דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	098855060		danarc@013net.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8644482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il
יועץ אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	יצחק ברבי	38690	יצחק ברבי- מהנדסים ויועצים בע"מ	נתניה	הליכך (1)	5	09-8340665	09-8343168	barrabi@zaha v.net.il
	יועץ אקוסטי	עידו ברנס	122466	מ.ג. יועצים אקוסטיקה בע"מ	הרצליה	(2)	1	09-9553858	09-9541131	mg@mem- gimel.com
אגרונים	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	(3)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com
קלימטולוג ית יישומית	יועץ סביבתי	רונית טורק			זכרון יעקב	הדגן (4)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	ניר לבנטר	79407		נתניה	שד בן אביי	45	09-8828161	09-8336668	niki65@walla .co.il
הידרולוג	יועץ	גילי לוין			בית חרות	(5)	70	052-7341144		envirolev@g mail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10	054-2523210	077-4704282	offer@rochw ald.com

(1) כתובת: רמת פולג.

(2) כתובת: השופטים 1 הרצליה.

(3) כתובת: ד.ג. חפר מיקוד 3888500.

(4) כתובת: גבעת עדה.

(5) כתובת: השונית 70 בית חרות.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

תוספת יח"ד וריכוז שטחי המסחר .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
2. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד, מגורים מיוחד וחזית מסחרית, דרך מאושרת (דרך לביטול), שב"צ ושצ"פ, ל- מגורים ד', שב"צ, שצ"פ, דרך מוצעת ומסחר.
3. הוספת שימושים לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המיועד לבניה.
4. קביעת קווי בניין ותכסית.
5. תוספת קומות למגורים.
6. שינוי לבינוי ע"י:
 - א. קביעת מספר מבנים על חלקה
 - ב. ביטול חזיתות מסחריות וריכוזן בתא שטח אחד
 - ג. הגדלת מספר יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101, 100
מסחר	600
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח ציבורי פתוח	303 - 300
דרך מאושרת	402 - 400
דרך מוצעת	501, 500

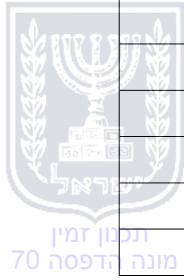
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	402, 401
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	501, 500
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	302, 300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	401, 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	500
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101, 100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	303 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
33.70	12,738	דרך מאושרת
5.62	2,123	מבנים ומוסדות ציבור
48.38	18,285	מגורים
12.30	4,649	שטח ציבורי פתוח
100	37,795	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,975.26	23.73
דרך מוצעת	3,809.64	10.07
מבנים ומוסדות ציבור	2,892.37	7.65
מגורים ד'	14,195.18	37.53
מסחר	3,060.57	8.09
שטח ציבורי פתוח	4,886.49	12.92
סה"כ	37,819.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תא שטח 100 : מגורים</p> <p>א. סה"כ ייבנו 3 מבנים המקושרים בקומות המרתף.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יעמוד בתקנות התכנון והבניה ויהיה ביחס למפלס הרחוב ממנו נעשית הגישה למבנה.</p> <p>ג. לובי המבנה יהיה גבוה (עד 6.0 מ' נטו) ובקומת הביניים שלו יותר שטחי שרות בלבד.</p> <p>ד. כל המתקנים הטכניים וחדרי הטרנספורמציה יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ה. השטח המגוון לא יפחת מ- 15%, לא כולל שטח המגוון בק. עמודים, מעברים ומשטחי תמרון.</p> <p>ו. גמר חזיתות : בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נתניה.</p> <p>ז. מרתפים : ייבנו 3 ק. מרתף חניה. תכליות במרתפים : חניות, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים משותפים ופרטיים.</p> <p>גג המרתף ישמש לגינון, פני תקרת המרתף במקומות המגוננים יהיו נמוכים עד-1.0 מ' מפני הפיתוח הסופי כדי לאפשר גינון אפקטיבי במקומות המסומנים ועפ"י פרט מחייב בנספח הבינוי.</p> <p>ח. חדר טרפזי יהיה תת-קרקעי, ייבנה בתחום קווי הבניין ובקרבת המבנה.</p> <p>ט. זיקת הנאה בתא שטח 100 תירשם בהתאם להוראות סעיף 6.16 "זיקת הנאה" שלהלן.</p> <p>2. תא שטח 101 : סה"כ ייבנו 2 מבנים .</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יעמוד בתקנות התכנון והבניה ויהיה ביחס למפלס הרחוב ממנו נעשית הגישה למבנה.</p> <p>ב. לובי המבנה יהיה גבוה (עד 6.0 מ' נטו) ובקומת הביניים שלו יותר שטחי שרות בלבד.</p> <p>ג. כל המתקנים הטכניים וחדרי הטרנספורמציה יהיו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. המרחק בין מבני המגורים יהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ה. בכל מבנה מגורים תהיה קומת כניסה דו- מפלסית :</p> <p>1. כניסה מזרחית גבוהה חלקית (לובי כניסה תחתון)</p> <p>2. כניסה מערבית(לובי כניסה עליון) בקומה זו תהייה ק. ביניים. קומה זו תהיה במפלס של כ-3 מ' מעל מפלס הכניסה המזרחית ובה יותרו שטחי שירות בלבד.</p> <p>החניות במפלס זה תהיינה מגוננות עפ"י פרטי גינון מחייבים המופיעים בנספח הבינוי.</p> <p>ו. גמר חזיתות : בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נתניה.</p> <p>ז. השטח המגוון לא יפחת מ- 15% מסך תא השטח. הגינון לא כולל שטח בק. עמודים, מעברים ומשטחי תמרון.</p> <p>ח. גג המרתף ישמש בחלקו לחניה מגוננת חלקית ע"י שתילת עץ בוגר, כל 4 חניות, באדנית יצוקה מבטון, בגובה של 1.2 מ' מעל פני תקרת המרתף. פני תקרת המרתף במקומות המגוננים יהיו נמוכים עד-1.0 מ' מפני הפיתוח הסופי כדי לאפשר גינון אפקטיבי במקומות המבוקשים ועפ"י פרט מחייב בנספח הבינוי.</p> <p>ט. חדר טרפזי יהיה תת-קרקעי, יוסתר ע"י צמחיה/מסלעה, ייבנה בתחום קווי הבניין</p>



מגורים ד'	4.1
<p>והמבנה ובהתאם למצוין בהיתר הבניה.</p>	
<p>בדיקת הצללה בכניסות למבנים אין חריגות מהקריטריונים וניתן לבצע את כל סוגי הפעילויות. במעברים בין המבנים ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש חריגות מהקריטריונים. מומלצים עצים רחבי צמרת ופרגולות באזורי השצ"פ ים למיתון הרוחות.</p>	ב
מסחר	4.2
שימושים	4.2.1
מסחר בלבד	
הוראות	4.2.2
<p>אדריכלות א במבנה: 2 קומות מרתף, קומת קרקע תחתונה חלקית ובה שטחי מסחר הנמצאים בחלק הצפוני. מעליה קומת קרקע עליונה ובה שטחי מסחר ומעליה ק. מסחר חלקית, הכוללת ח. טכניים ויציאה למרפסת גג. א. קומת המסחר בקומת הקרקע תהיה עד 6.0 מ' ברוטו בין רצפה לרצפה. ב. המבנה יחופה בחומרים בעלי עמידות גבוהה ובהתאם להנחיות המרחביות. ג. שילוט ופרסום יהיו חלק אינטגרלי של המבנה. ד. יש לתכנן פיר לארובה לטיפול במטרדי ריח ואויר מזוהם. מוצא הפיר יהיה בגג המבנה העליון. ה. מניעת רעש: כל המתקנים המהווים מקור לרעש, ימוקמו ויתופעלו באופן שלא יהווה מטרד רעש בלתי סביר כמשמעו בתקנות למניעת (מפגעים) רעש בלתי סביר תש"ן (1970) למשתמשים במבנה זה ולשכנותו. ו. תכסית המרתפים לא תעלה על 85%.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
חינוך, רווחה, בריאות, תרבות ודת.	
הוראות	4.3.2
<p>אדריכלות א מבני הציבור יהיו בשני תאי שטח . תא שטח 200 : יבנו עד 2 מבנים על השטח. תא שטח 201 : יבנו עד 3 מבנים על השטח.</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים ציבוריים, ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, בריכות נוי, פיתוח שבילי אופנים, ריהוט רחוב, קירווי קל והצללה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרכים וחניות, מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שבילי אופניים וכיו"ב.
4.5.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרכים וחניות, מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שבילי אופניים וכיו"ב.
4.6.2	הוראות
א	דרכים



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16		60	233	3250	1000	750	1500	1394	2	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	3	16		60	344	5150	1500	850	2800	1497	3	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	3	26 (3)	95.5	34	296	710	61345	19300	13685 (2)	28360	8636	3	100	מגורים	מגורים ד'
(8)	(8)	2	29 (7)	104	37	206	718	39810	7300	9910 (6)	22600	5543	2	101	מגורים	מגורים ד'
(11)	(11)	2	3 (10)	19		70	323	9865	5500	1455	2910	3060	1	600	מסחר	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
	(1)	2	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	3	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5328 (5)	(4)	3	100	מגורים	מגורים ד'
3708 (9)	(8)	2	101	מגורים	מגורים ד'
	(12)	1	600	מסחר	מסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. במגורים: בקומת הביניים יותרו שטחי שירות בלבד.

ב. סך של 20% מיחיד יהיו קטנות ובשטח כולל של 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

סך של יתרת 80% מיחיד יהיו בשטח מגורים עיקרי ממוצע של 110 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט. מרתפים: 0.0 מ' לכל הכיוונים בתנאי עמידה בסעיף 6.8 בתקנון.

(2) בנוסף יותרו 300 מ"ר פרגולות רק לדירות הגג.

(3) לכל היותר, מעל ק. הכניסה הגבוהה הקובעת, בקומת הביניים יותרו שטחי שרות בלבד.

(4) עפ"י תשריט. מרתפים: 0.0 מ' דרום ומערב בתנאי עמידה בסעיף 6.8 בתקנון. 5.0 מ' מזרח, 4.0 מ' צפון.

(5) שטח מרפסת עבור כל יחיד יהיה עד 18 מ"ר. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשימוש אחר בבניין.

(6) בנוסף יותרו 200 מ"ר פרגולות רק לדירות הגג.

(7) בבניין אחד בלבד. מעל ק. הכניסה הגבוהה הקובעת, הכוללת קומת הביניים, שבה יותרו שטחי שרות בלבד. שאר הביניים יהיו בגובה של 3 קומות לפחות מתחת לבניין זה כלומר עד 26 קומות מעל ק. הכניסה הגבוהה.

(8) עפ"י תשריט. מרתפים: 5.0 מ' מזרח, 5.0 מ' צפון, כל השאר 0.0 מ' בתנאי עמידה בסעיף 6.8 בתקנון.


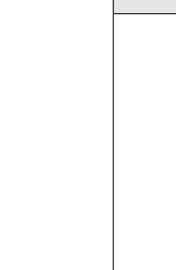
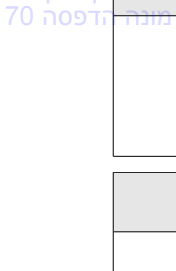
(9) שטח מרפסת עבור כל יחיד יהיה עד 18 מ"ר. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשימוש אחר בבניין.

(10) ק. קרקע+2 קומות מסחר+יציאה לגג.

(11) עפ"י תשריט. מרתפים: דרומי-7.0 מ', מזרחי-0.0 מ'.

(12) עפ"י תשריט. תתאפשר בניית המבנה עד ק.ב. 0.0 מ'. לא יותר לבנותו יותר מ-3.0 מ' מגבול החלקה. מרתפים: מערבי-2.0 מ', צפוני 1.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>א. תאום היתר הבניה מול היחידה הסביבתית של עיריית נתניה, לרבות לעניין בניה ירוקה. ב. תאום ואישור אגף תשתית. ג. בתא שטח 600 - מסחר- הבקשה להיתר תכלול פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך המבנה כולו. ביצועו של הפיר תקף גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. ד. הכנת תכנית ניקוז לכל מגרש בנפרד. ה. קבלת אישור קק"ל להוצאת ההיתר. ו. תנאי להיתר למבנים, למעט 2 מבני המגורים בתא שטח 101, עפ"י תכנית זו, הינו רישום תלצ"ר לתכנית נת/14/547/ב/2 בלשכת רשם המקרקעין. ז. אישור משרד הבריאות לתכנית הביוב. ח. קבלת אישור משרד הביטחון. ט. הגשת תכנית מפורטת לשמירה ועקירת עצים לפקיד היערות וקבלת חוות דעתו ומילוי תנאיו, בכפוף למימוש ערך חליפי, ובכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות. י. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים האחרון יותנה במתן היתר בניה למבנה המסחרי. יא. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	
6.2	תנאים למתן תעודת גמר	
	<p>א. תנאי לתעודת גמר: הסכם חתום עם חברת אחזקה. ב. ביצוע: על כל 4 חניות נטיעת עץ עפ"י פרט מחייב בנספח הבינוי. ג. אישור אגף איכות הסביבה. ד. קבלת אישור מקק"ל על נטיעת העצים החלופיים. ה. הבקשה להיתר(בתא שטח 600) תכלול פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. ביצועו של הפיר תקף גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. ו. מתן תעודת גמר למבנה המגורים החמישי (תא שטח 100), רישום תלצ"ר לתכנית נת/מק/14/547/ב/2 בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
6.3	תחזוקה	
	<p>אחזקת כל השטחים המשותפים, לרבות המרתפים, תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מיטבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה לרווחתם של תושבי המקום.</p>	
6.4	חניה	
	<p>נספח התנועה והחניה מנחה, אולם מחייב לנושא הכניסות והיציאות לרכב. א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	



6.4	חניה	
	<p>ב. כל החניות הכפולות יוצמדו לאותה יחיד.</p> <p>ג. לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.</p> <p>ד. כל החניות בתא שטח 100 יהיו בקומות מרתף תת-קרקעיות ומתחת למפלס הכניסה.</p> <p>ה. חניות המגורים בתא שטח 101, שעל גג המרתף, יהיו מגוננות, כל 4 חניות יישתל עץ בערוגה עילית העשויה מבטון, עפ"י פרט מחייב בנספח הבינוי ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. החניה בתא שטח 600 ביעוד מסחר תהיה בתחום המגרש, בתת-הקרקע או בעומק המגרש, בתחום המבנים וכחלק אינטגרלי מעיצוב קומת הקרקע, מוסתרת ככל האפשר, כחלק מחזית הרחוב, ללא רמפות שאינן מקורות.</p> <p>ז. רוחב המדרכות לא יקטן מ- 3.0 מ'.</p>	
6.5	בניה ירוקה	
	<p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
6.6	חשמל	
	<p>כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת-קרקעיים.</p>	
6.7	ביוב	
	<p>א. קו הביוב הקיים המאושר נמצא ברדיוס מגן של 112.8 מ' מבאר השתייה, כל תכנון קו ביוב חדש יהיה מעבר לרדיוס מגן ג' של 118 מ' מהבאר.</p> <p>ב. בתחום רדיוסי המגן של באר מי השתייה לא תותר כל בניה.</p> <p>ג. מרחק הבניה המינימלי מציר צינור הביוב המתוכנן יהיה 3.0 מ' לפחות.</p> <p>ד. אופן ביצוע קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן מפורט בנספח הביוב.</p> <p>ה. כל צנרת הביוב הנמצאת בתחום רדיוס מגן ג' תהיה HDPE עטופה בבטון בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
6.8	ניהול מי נגר	
	<p>התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים המצורפת כנספח לתכנית זו.</p>	
6.9	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.</p>	
6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>בטיחות טיסה.</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

	<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.</p>
	<p>6.11 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
	<p>6.12 תשתיות</p>	<p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p>
	<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אומדן 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 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.</p>
	<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
	<p>6.15 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>הנקודות בהן נדרש מיתון רוחות: כניסה למבנה, מעברים בין המבנים ושטח מגוון צפ' מער', עפ"י ההנחיות בנספח ההצללה והרוחות.</p>
	<p>6.16 זיקת הנאה</p>	<p>בחלקו הדרומי של תא שטח 100, כמסומן בתשריט, תובטח זכות מעבר באמצעות זיקת הנאה אל תא שטח 300 שתרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>
	<p>6.17 מרתפים</p>	<p>בתא שטח 100 לא יבלטו קירות המרתף כלפי הרחוב.</p>
	<p>6.18 הנחיות מיוחדות</p>	<p>א. הנחיות אקלימיות: הנקודות בהן נדרש מיתון רוחות: כניסה למבנה, מעברים בין המבנים ושטח מגוון צפ' מער', עפ"י ההנחיות בנספח ההצללה והרוחות. ב. אקוסטיקה: יש לנקוט באמצעים הבאים בנייני המגורים: עבור בנייני המגורים במתחם הצפוני (תא שטח 100): 1. התקנת מזגן 2. עבור חזיתות נדרש ערך בידוד כולל $R_w=29\text{ dB}$ עבור בנייני המגורים במתחם הדרומי (תא שטח 101): 1. התקנת מזגן 2. עבור חזיתות נדרש ערך בידוד כולל $R_w=26\text{ dB}$ היות והבניינים הנדונים מתוכננים לפי אמות מידה של הבנייה הירוקה, שבה</p>

הנחיות מיוחדות	6.18
<p>הנושא התרמי הוא מהותי, יבוצעו הויטריונות והחלונות בכל הבניינים המתוכננים (מתחם צפוני ודרומי) ובכל פאות הבניין, עם זיגוג בידודית באופן הבא:</p> <p>א. הויטריונות בחדרי המגורים תהיינה הזזה כנף-על-כנף עם זכוכית בידודית 6-12-6 מ"מ, לויטריונה זו ערך בידוד $R_w=29$ dB</p> <p>כאשר הויטריונה מהווה 37 אחוז משטחו חזית בנויה, בעלת ערך בידודי $R_w=50$ dB כמתוכנן בחזיתות המזרחיות, ערך הבידוד הכולל של חזית החדר יגיע ל- $R_w=33$ dB</p> <p>ב. החלונות בחדרי השינה ובחלק מחדרי המגורים יהיו הזזה כנף-על-כנף, עם זכוכית בידודית 6-6-6 מ"מ. לחלון זה ערך בידוד $R_w=27$ dB.</p> <p>כאשר החלון מהווה 30 אחוז משטחו של קיר חזית בנוי, בעל ערך בידוד כמתוכנן בחזיתות המזרחיות, ערך הבידוד הכולל של חזית $R_w=50$ dB, החדר יגיע ל $R_w=34$ dB.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים האחרון	מתן היתר בניה למבנה המסחרי



7.2 מימוש התכנית

מיידי





טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש/ תא שטח המוקצה	חלקים במגרש/ תא שטח באחוזים	שטח המגרש/ תא המוקצה במ"ר	מספר המוקצה המוגרש/ תא שטח		ייעוד החלקה המוגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או מספר תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה/ מגרש	מס. גוש	מס"ד	
					סופי	ארעי												
19.03.20	א.י.נבו(בנתניה)	מגורים		8,636		100	מגורים מיוחד, דרך מאושרת	1/1		510378805		א.י.נבו(בנתניה) חברה קבלנית לבנין בע"מ	18,658	18,658	15	8238	1	
						1,394												200
						2,396												300
						89												402
						1,793												400
						3,412												500
						938												(ח)401
19.03.20	עיריית נתניה	שצ"פ	דרך מאושרת	1,114		302	דרכים מאושרות, שב"צ,שצ"פ	1/1		510928203		*	3,017	18,532	(ח)196	8242	2	
						1,494												(ח)401
						409												501
19.03.20	א.י.נבו(בנתניה)	מגורים		5,543		101	מגורים מיוחד, דרכים,מבני ציבור,שצ"פ	1/1		510378805		א.י.נבו(בנתניה) חברה קבלנית לבנין בע"מ	15,114	18,612	7	8242	3	
						3,060												600
						368												303
						1,497												201
						1,003												301
						3,643												(ח)401
				36,789								36,789	55,802			סה"כ		

הערה: * עפ"י תכנית נת/14/547/ג, שטחים לצרכי ציבור נמצאים בהליך רישום על שם העיריה.

19.03.2020

35111

דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים

תאריך

מספר רשיון

חתימת עורך התכנית

עורך התכנית



נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/14/547/ב, נת/14/547/ג

תכנית מס': 408-0534255 נת/14/547/ב-2 איחוד וחלוקה מחדש תוספת זכויות-נבו מתחם לוטקר



יעוד	מגרש	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים (9)				מספר יח"ד	מספר קומות (10)		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי	
			עיקרי	שרות								שרות 150%
מגורים מיוחד	(1)	1,633	3,740 (1)	1,190	7,380	34	10+גג (3)	5.0	5.0	5.0		
	(2)	1,496	3,740 (1)	1,190	7,174	34	10+גג (3)	5.0	5.0	5.0		
	(3)	1,491	3,740 (1)	1,190	7,167	34						
	(4)	1,804	3,960 למגורים	1,260 למגורים	7,926	36					11+גג (5) (4)	5.0
	(5)	1,412	1,412	3,740 (1)	1,190	7,048	34	10+גג (3)	5.0	5.0	5.0	
												(6)
	(7)	1,424	3,740 (1)	1,190	7,066	34						
	(8)	1,543	1,543	3,960 למגורים	1,260 למגורים	7,535	36	11+גג (5) (4)	5.0	5.0	===	
												(9)
	(10)	1,497	1,497	3,630 (1)	1,155	7,031	33					10+גג (3)
(10)								1,497	3,630 (1)	1,155	7,031	
		18,285	44,330 מגורים (8)	14,105 מגורים	85,865	403						
			2,910 מסחר	1,455 מסחר	4,365							



יעוד	מגרש / ח. חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים (9)				מספר יח"ד	מספר קומות (10)	קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			קדמי	צידי	אחורי	
			עיקרי	שרות								שרות (6)
שב"צ (7)	(23)	1,123	1,800	600	1,685 150%	4,085	3	5.0	5.0	5.0		
	(6)	1,000	600	200	800	====	1-2	4.0 דר	צפני- 4, מזוי- 0 מזני- 4			
שצי"פ	(8)	523				====						
	(17)	3,758										
	(18)	368										
קיימת דרך		12,741										
	11(ח) 14(ח) 26-31 35-39 41 42											
סה"כ שטחים ציבוריים		19,513										
סה"כ		37,798										

הערות: (1) בתוספת מרפסות מקורות עפ"י החוק. אם לא ייבנו דירות גג, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח מרבי של 25 מ"ר ליח"ד.

(2) בשני מפלסים או יותר

(3) מספר הקומות למגורים לא יעלה על 8 קומות+ק. גג חלקית. תותר הקמת קומה טכנית מלאה או חלקית במסגרת הקומות המותרות וגובהה לא יעלה על 2.4 מ'.

קומת הכניסה תהיה בגובה עד 6 מ' כולל ק. ביניים חלקית. תותר בקומת הכניסה בניית חדרי שירות ומחסנים דירתיים לכלל דיירי הבניין

(4) תותר קומת גג מלאה ללא נסיגה. למסחר ושרותים לציבור, בקומת המסד/קרקע

(5) תותר קומת גג מלאה, ללא נסיגה בבנין הכיכר. מסחר ושרותים לציבור, בקומת המסד/קרקע.

(6) בשני מפלסים או יותר. תותר הקמת מרתפים בקווי בניין צדדי ואחורי 0.0, קדמי עפ"י רוזטה.

(7) מגרש (23) לגני ילדים או מועדון נוער, מגרש (6) חינוך ותרבות.

(8) לא כולל מרפסות מקורות עפ"י החוק

(9) תכנית מרבית מעל הקרקע למגורים-45% משטח המגרש.

(10) גובה בנין לא יעלה מעל 48.0 מ' מעל מפלס הרחוב.

סה"כ זכויות מאושרות למגורים: עיקרי : 44,330 מ"ר

שרות ע.ק. : 14,105 מ"ר

שרות ת.ק. : 27,430 מ"ר

יח"ד : 403

סה"כ זכויות מאושרות למסחר: עיקרי : 2,910 מ"ר

שרות ע.ק. : 1,455 מ"ר