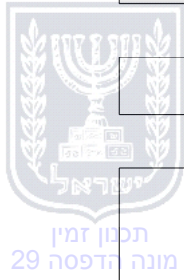


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0529420

נת/מק/547/3-ז-איחוד וחלוקה ותוספת יח"ד רח' רמב"ן- אופטיקנה שכטר



| | |
|------------------|--------------|
| 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

התכנית משתרעת על פני 5 מגרשים. מתוכם, התכנית מאחדת 4 מגרשים ל-2 תאי שטח ובהם: מתן זיקות הנאה, תוספת 6 יח"ד, תוספת שטחים עיקריים. במגרש החמישי מבוקשים: תוספת 6 יח"ד, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות והקצאת שטח לשפ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/3/547-ז-איחוד וחלוקה ותוספת יח"ד רח' רמב"ן-
אופטיקנה שכטר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

408-0529420 מספר התכנית

3.892 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (12)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | נתניה |
| קואורדינאטה X | 187083 |
| קואורדינאטה Y | 691514 |

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הדרומי של שכונת רמת אפרים במרכז העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| נתניה | רמב"ן | | |

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 | 472-476 | |

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 תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|-------------------------|
| נת/ 547 / 3 | 132, 131, 130, 129, 128 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר פרסומים 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 תיקוניה ממשיכות לחול. | 2844 | | 26/08/1982 |
| נת/ 547 /3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 547 /3 ממשיכות לחול. | 6265 | 5459 | 11/07/2011 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|----------------|---------------------|
| כן | | | דן וינטראוב | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דן וינטראוב | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | נספח זכויות בניה מאושרות | 16: 05 22/05/2018 | דן וינטראוב | 09/05/2017 | | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| כן | נספח טבלת הקצאה | 08: 24 08/05/2018 | דן וינטראוב | 08/05/2018 | | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | נספח בינוי | 10: 09 24/05/2018 | דן וינטראוב | 24/05/2018 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | נספח חניה | 14: 15 27/01/2019 | אריה פלנר | 27/01/2019 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | חניה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 14: 07 02/10/2018 | דן וינטראוב | 11/03/2018 | 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 |
|----------------|------|----|---------------|--------------------------------|---------|------|-----|-------------|------------|---------------------|
| | פרטי | | | אופטיקנה שכטר נתניה בע"מ | בני ברק | (1) | 5 | 076-8844262 | 03-5258473 | elic@kschechter.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנרת 5 בני ברק.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------------|---------|------|-----|-------------|------------|---------------------|
| פרטי | | | אופטיקנה שכטר נתניה בע"מ | בני ברק | (1) | 5 | 076-8844262 | 03-5258473 | elic@kschechter.com |

(1) כתובת: כנרת 5 בני ברק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|--------------------------------|---------|------|-----|-------------|------------|---------------------|
| בעלים | | | | אופטיקנה שכטר נתניה בע"מ | בני ברק | (1) | 5 | 076-8844262 | 03-5258473 | elic@kschechter.com |

(1) כתובת: כנרת 5 בני ברק.

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 | 09-8855060 | 09-8855059 | danoots@walla.com |
| | מודד | יצחק בן אבי | 618 | מודדי השרון בע"מ | נתניה | (1) | 69 | 09-8844482 | 09-8611444 | ben-avi@ben-avi.co.il |
| | אדריכל | גבי טטרו | 22254 | גבי טטרו אדריכלים בע"מ | נתניה | (2) | 40 | 09-8820022 | 09-8871126 | office@gabitetro.co.il |
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | אריה פלנר | 24800 | | כפר נטר | (3) | 24 | 09-8997260 | 09-8997264 | fellner@netvision.net.il |

(1) כתובת : עמק חפר 69 נתניה.

(2) כתובת : אוסישקין 40 נתניה.

(3) כתובת : השיטה 24 כפר נטר.



מנהל תכנון זמין
הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 חלקות בהסכמה בחלק מתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

3. שינוי קו בנין קדמי תת-קרקעי לתא שטח A3 מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בנספח תנועה עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

4. תוספת יח"ד מ-44 ל-56 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק.

5. שינוי מספר קומות בתאי שטח 1 ו-2 מ-מרתף+ קרקע/ק.עמודים+2-1 ק'+גג, ל- מרתף+

ק. כניסה +5 ק' ק. טכנית עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

6. שינוי מספר קומות בתא שטח 3 מ-מרתף+ קרקע/ק.עמודים+2-1 ק'+גג, ל- מרתפים + ק. כניסה

+7 ק' ק. טכנית עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

7. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.

8. תוספת 1,368 מ"ר שטח כולל המותר לבניה מ-10,787 מ"ר ל-12,155 מ"ר המהווים 13% עפ"י

סעיף 62א(א)1(1) לחוק.

9. הבלטת מרפסות 2.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.

10. הוספת שימוש כ-"יעד ציבורי" לשטח פרטי פתוח עם זכות הנאה לציבור עפ"י סעיף 62א(א)1(12) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|----------|
| מגורים ג' | 3A, 2, 1 |
| שטח פרטי פתוח | 3B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ג' | 3A |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח פרטי פתוח | 3B |
| מגרש המחולק לתאי שטח | מגורים ג' | 3A |
| מגרש המחולק לתאי שטח | שטח פרטי פתוח | 3B |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ג' | 2, 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|-------|--------|
| מגורים מיוחד ב' | 3,839 | 100 |
| סה"כ | 3,839 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 3,633.38 | 94.77 |
| שטח פרטי פתוח | 200.37 | 5.23 |
| סה"כ | 3,833.75 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | <p>א. תכנית זו כפופה לכל הוראות ההנחיות המרחביות לתכנית בנין עיר נת/3/547 (2011) נוסח מאושר 25.02.2015 ולמדיניות תוספת יח"ד לתכנית נת/3/547 למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>ב. חומרי גמר : בעלי קיים גבוהה דוגמת : אבן/שיש אלומיניום וזכוכית.</p> <p>ג. מתקנים טכניים דוגמת מסתורי כביסה,מיזוג אויר וכו' יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבניין. הקולטים יוסתרו במבנה עליון על הגג שישתלב ארכיטקטוני בבניין.</p> <p>ד. חלחול בכל תאי השטח : ככל שחלחול מי הנגר נופל על ריצוף, הוא יהיה ריצוף מחלחל. תאי שטח 1,2 :</p> <p>1. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע.</p> <p>2. בכל תא שטח ייבנה בית מגורים בן 14 יח"ד . במבנה : מרתף חניה + קומת כניסה גבוהה חלקית + 5 קומות מגורים + גג טכני.</p> <p>3. גובה קומת הכניסה יהיה 3.5 מ', שטח הלובי הכולל יהיה בין 40-50 מ"ר.</p> <p>4. תותר דירת גן אחת בכל בניין.</p> <p>5. תמהיל הדירות בכל תא שטח : 4 דירות בשטח עיקרי 89 מ"ר, 9 יח"ד בשטח עיקרי 107 מ"ר, 1 דירת גג בשטח עיקרי כ- 150 מ"ר.</p> <p>6. מרתפי חניה :</p> <p>א. ייבנו בקווי בניין צידיים ואחורי 0.0 מ' בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.7 בתקנון.</p> <p>ב. תהיה כניסה משותפת למרתף, שתשמש את תאי השטח 1,2,3 אשר תסומן בזיקת הנאה הדדית, כמסומן בנספחי הבינוי והחניה.</p> <p>ג. הכניסה לחניה העילית תהיה מתא שטח 3. כניסה זו תהיה בזיקת הנאה לטובת תאי שטח 1 ו-2 עפ"י המסומן בנספחי הבינוי והחניה.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של 2.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי. תא שטח 3 :</p> <p>1. ייבנה בית מגורים בן 28 יח"ד . במבנה : מרתף חניה + קומת כניסה גבוהה חלקית + 7 קומות מגורים + גג טכני.</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו 2 דירות גן, מעליהן 6 קומות טיפוסיות- 4 יח"ד בקומה, מעליהן 2 דירות עם גג+קומה טכנית.</p> <p>3. גובה קומת הכניסה יעמוד על 5 מ' יושטח הלובי לא יפחת מ-40 מ"ר.</p> <p>4. תמהיל הדירות 12 דירות בשטח עיקרי עד- 101 מ"ר, 14 יח"ד בשטח עיקרי - 107.5 מ"ר, 2 דירות עם גג בשטח עיקרי כ- 145 מ"ר.</p> <p>5. מרתפי חניה :</p> <p>א. תותר בניית מרתפים עד קו בניין 0.0 מ' בכל הכיוונים, בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.7 לניהול מי נגר.</p> <p>ב. תהיה כניסה משותפת למרתף, דרך תאי שטח 1,2 אשר תסומן בזיקת הנאה, כמסומן בנספחי הבינוי והחניה .</p> |



| | |
|---|--------------------------|
| מגורים ג' | 4.1 |
| ג. הכניסה לחניה העילית תהיה עם זיקת הנאה לטובת תאי שטח 1 ו-2 עפ"י המסומן בנספחי הבינוי והחניה. | |
| בניה ירוקה הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה, בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה. | ב |
| שטח פרטי פתוח | 4.2 |
| שימושים גינון, פיתוח ומרתף חניה | 4.2.1 |
| הוראות אדריכלות א. תבנה גדר בגבול השטח בין המגורים לשפ"פ. ב. יינטעו עצים בוגרים, צמחיה, שבילים, מתקני משחק, ספסלים ותאורה בהתאם לתכנית באישור מח' גנים ונוף. ג. תותר בניית מרתף מתחת לשפ"פ (תא שטח 3B). | 4.2.2 א |
| זיקת הנאה בשטח זה תהיה זיקת הנאה לציבור להולכי רגל. | ב |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 | |
|------------------|------------|-------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-------------|------------------|
| | | | | | | | | מתחם לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | | | | | שרות |
| 4 (4) | 3 (3) | 3 (2) | 26.6 | 14.5 | 14 | 30 | 323 | 3120 | 840 | 760 | 1520 | 965 | 1 | | מגורים ג' |
| 4 (4) | 3 (7) | 3 (6) | 26.6 | 14.5 | 14 | 30 | 318 | 3080 | 800 | 760 | 1520 | 968 | 2 | | מגורים ג' |
| | | 5 (3) | 36.5 | 16.4 | 28 | 35 | 349 | 5955 | 2020 | 840 | 3095 | 1706 | 3A | | מגורים ג' |
| | | | | | 56 | | | 12155 | 3660 | 2360 | 6135 | 3639 | | >סך הכל< | מגורים ג' |
| | | | | | | | | | (10) | | | 200 | 3B | | שטח פרטי פתוח |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|----------|---------------|
| קדמי | | | |
| 5 (5) | 1 | | מגורים ג' |
| 5 (8) | 2 | | מגורים ג' |
| 9 (9) | 3A | | מגורים ג' |
| | | <סך הכל> | מגורים ג' |
| | 3B | | שטח פרטי פתוח |

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:

גודל תאי השטח - לפי תלצ"ר

שטח שפ"פ 3B + 3A מגורים = מ"ר 1,906

בנוסף יותרו 672 מ"ר מרפסות קונזוליות עפ"י תקנה.

תותר העברת שטחים עיקריים ממגורים למרפסות מקורות .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל ק. כניסה גבוהה חלקית.

(2) מערבי. מרתף: 0.0 מ'.

(3) מזרחי. מרתף: 0.0 מ'.

(4) מרתף 0.0 מ'.

(5) תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין.

מרתף: 5.0 מ'.

(6) מערבי. מרתף 0.0 מ'.

(7) מזרחי. מרתף 0.0 מ'.

(8) תותר הבלטת מרפסות קונזוליות עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין .

מרתף 5.0 מ'.

(9) עפ"י תשריט מצב מוצע. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקווי הבנין.

מרתפים: תותר בניית מרתפים עד קו בנין 0 מ' בכל הכיוונים, בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.7 לניהול מי נגר.

(10) תותר בניית המשך מרתף החניה מתא שטח 3A.

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>תנאים לקליטת הבקשה להיתר:</p> <p>א. אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית.</p> <p>ב. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.</p> <p>תנאים להיתר הבניה:</p> <p>א. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר.</p> <p>ג. תשלום עלות התאמת תשתיות בהתאם להוראות חל"ת.</p> |
| 6.2 | תנאים למתן תעודת גמר |
| | <p>א. רישום תלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ב. רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים.</p> <p>ג. רישום זיקות הנאה בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף 6.11 זיקות הנאה.</p> |
| 6.3 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבנין, מספר קומות, מיקום כניסות וסימון ומיקום זיקות הנאה.</p> |
| 6.4 | חניה |
| | <p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועל תיקוניהן.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצוינים והדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח החניה.</p> <p>ג. נספח החניה מחייב לעניין כניסות למגרש, מאזן החניה וזיקות ההנאה המסומנות בו. כמו כן מחייב גם בעניין שתילת עצים לחניה מגוננת כפי שמוסמן בנספח החניה.</p> |
| 6.5 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>האחריות והנושא בהוצאות הכרוכות בקידום התלצ"ר עד לרישומו ורישומו, יחולו על הבעלים ועל חשבונם.</p> |
| 6.6 | איחוד וחלוקה |
| | <p>השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק בתכנית זו.</p> |
| 6.7 | ניהול מי נגר |
| | <p>ניהול מי נגר עפ"י הוראות תכנית נת/3/547 על תיקוניה.</p> |
| 6.8 | סטיה ניכרת |
| | <p>הגדלת מספר קומות, המרת שטחים המיועדים למרפסות למגורים, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002</p> |
| 6.9 | תשתיות |
| | <p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> |



| | |
|---|------------|
| תשתיות | 6.9 |
| <p>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>ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

| | |
|---|-------------|
| חומרי חפירה ומילוי | 6.10 |
| <p>כל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט , חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר , תדרש 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>בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p> | |

| | |
|---|-------------|
| זיקת הנאה | 6.11 |
| <p>רישום זיקות הנאה בתחום התכנית כפי שמסומן בנספח הבינוי וכפי שמפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> לכלי רכב ולהולכי רגל, בין תאי שטח 1 ו-2 במפלס הכניסה לירידה למרתף. לכלי רכב ולהולכי רגל בין תאי שטח 3A ו-2 במפלס הכניסה מרחוב רמב"ם. להולכי רגל בשפ"פ, בתא שטח 3B . | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

| | |
|--|-------------|
| היטל השבחה | 6.12 |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים - 1

| 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 תא שטח המוקצה | | ייעוד המגרש | 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 | מס. גוש | מס"ד |
| | | | | | סופי | ארעי | | | | | | | | | | | |
| 08.05.2017 | | מגורים ג | 89.5% | 1,706 | | 3A | | 100 | | 514993856 | | אופטיקנה- שכטר נתניה בע"מ | 1,906 | 1,906 | 472 | 8238 | 1 |
| | | שפ"פ | 10.5% | 200 | | 3B | | | | | | | | | | | |
| | | מגורים ג | 100% | 968 | | 2 | | 100 | | 514993856 | | אופטיקנה- שכטר נתניה בע"מ | 484 | 484 | 473 | 8238 | 2 |
| | | | | | | | | 100 | | 514993856 | | אופטיקנה- שכטר נתניה בע"מ | 484 | 484 | 474 | 8238 | 3 |
| | | מגורים ג | 100% | 965 | | 1 | | 100 | | 514993856 | | אופטיקנה- שכטר נתניה בע"מ | 483 | 483 | 475 | 8238 | 4 |
| | | | | | 3,839 | | סה"כ | | 100 | | 514993856 | | אופטיקנה- שכטר נתניה בע"מ | 482 | 482 | 476 | 8238 |
| | | | | 3,839 | | סה"כ | | | | | | 3,839 | 3,839 | | | סה"כ | |



08.05.2018

35111

דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים

תאריך

מספר רשיון

חתימת עורך התכנית

עורך התכנית



נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/3/547

| יעוד | חלקה / מגרש | גודל חלקה (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים | | | | מספר יח"ד | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|-------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------|-----------------|-------|------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | מספר מתחת לכניסה הקובעת | | מספר מעל לכניסה הקובעת | קדמי | צידי | אחורי | |
| | | | עיקרי (1) | שרות | | | | | | | | שרות |
| אזור מגורים מיוחד ב' | | 481 | 653 | 320 | 400 | 5 | | | 5.0 | 0 | 3.0 | |
| | | 482 | 781 | 320 | 440 | 6 | ק.קרקע+ ע"ע+1-2 קומות+גג | 1 | 5.0 | | 3.0 | |
| | | 483 | 746 | 320 | 400 | 5 | | | 5.0 | 0 | 3.0 | |
| | | 483 | 838 | 320 | 400 | 6 | | | 5.0 | | 3.0 | |
| | | 472 | 2,819 | 660 | 1,370 | 22 | | | 5.0 | | 3.0 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ | | 3,832 | 5,837 | 1,940 | 3,010 | 44 | | | | | | |

הערות: (1) בנוסף יותרו מרפסות מקורות קונסוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליחידה בתנאי ששך הכל השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחיד עפ"י החוק.