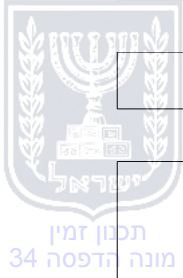


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0581843

נת/מק/553/27 א - תוספת זכויות לפינוי בינוי ויצמן-בארי, נתניה



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתניה
	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במקום קיימת תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. התכנית באה לעדכן תכנית תקפה נת/27/553. התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש פני העיר, חיזוק מרכז העיר והגדלת מלאי הדירות למגורים.

התכנון כולל הריסת שישה מבנים קיימים, הקמת שלושה בניינים חדשים המשלבים שטחים בנויים לשימוש ציבורי בקומת הקרקע ומתן זכות מעבר להולכי רגל בין הרחובות ויצמן ובארי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/553/27 א - תוספת זכויות לפינוי בינוי ויצמן-  
בארי, נתניה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

408-0581843 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

7.883 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א(א)2

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

כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187075
קואורדינאטה Y	693965

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	בארי	63	
נתניה	בארי	61	
נתניה	בארי	65	
נתניה	שד ויצמן	86	
נתניה	שד ויצמן	82	
נתניה	שד ויצמן	84	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	חלק	516-521	123, 513, 732

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 34



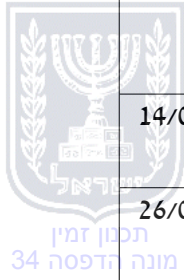
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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/ 100 / ש / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית נת/ 100 / ש / 1.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית נת/ 400 / 7.	2844		26/08/1982
נת/ 553 / 27	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית נת/ 553 / 27.	7697	4931	12/02/2018



**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				אלדד לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלדד לב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/03/2019	אלדד לב	16: 59 24/03/2019		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		33	04/04/2019	יצחק נעים	09: 24 07/04/2019		לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	60	05/02/2019	רון לשם	13: 47 10/02/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	06/02/2019	אורן גבעון	14: 33 05/03/2019	נספח מים וביוב	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	18/03/2019	אלדד לב	15: 40 18/03/2019		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	03/03/2019	גור פוכס	12: 11 05/03/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	05/03/2019	אורן גבעון	14: 33 05/03/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500	22	14/03/2019	וולס אדיר	11: 31 14/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/03/2019	אלדד לב	18: 05 18/03/2019		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			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-7613632		
	פרטי			החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ	נתניה	הרצל	5	09-7797996		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-7613632		
פרטי			החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ	נתניה	הרצל	5	09-7797996		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 34תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלדד לב		זית לב אדריכלים	תל אביב- יפו	דיצה	1	074-7014693		noa@ztlv.co. il
הנדסאי אדריכלות נוף - סוקר עצים	סוקר עצים	וולס אדיר		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.ne t
	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288		תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		oren@lebel.c o.il
	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161		רעננה	סנה משה	8	077-2013207		taliw@new- commons.co m
	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	36			regev@shl.co .il
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9673507		mazor@mazo r-sur.co.il
	יועץ כלכלי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16	03-7441156		eacho.naim@ gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16	03-7441156		eacho.naim@ gmail.com
	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		gur@dgsh.co. il

(1) כתובת: ת.ד. 266.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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, שינוי לבינוי ותוספת זכויות בניה במתחם לפינוי בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית לפינוי בינוי במתחם לפינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א) 1(2):

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי לבינוי
3. תוספת יח"ד מ-213 יח"ד ל-292 יח"ד.
4. קביעת שטחים לצורכי ציבור אשר יהיו חלק ממבני המגורים בקומת קרקע.
5. קביעת זיקת הנאה.
6. קביעת מס' קומות.
7. קביעת זכויות בנייה.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,620.45	20.56
מגורים מיוחד	6,263	79.45
סה"כ	7,883.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,620.45	20.55
מגורים ד'	6,263.37	79.45
סה"כ	7,883.82	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): חנייה, חדרי שירות, חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים, חדרים לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחייה על מתקניה, חדר-כושר ומועדון דיירים לשימוש כל הדיירים.</p> <p>ב. שימושים מותרים בקומת הכניסה וקומת הביניים: חנייה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מוסדות ציבור, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה. לא יותרו מגורים בקומת הביניים.</p> <p>ג. שימושים מותרים בקומות העליונות (מעל קומת הכניסה): מגורים, חדרי שירות, חדרים טכניים.</p> <p>ד. שטחי מוסדות הציבור ישמשו לשירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות ומשרדים עירוניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כללי:</p> <p>א. המרחק בין המבנים לא ירד מ-11 מ'.</p> <p>ב. תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים משותפים, לא ייפחת מ-6 מ'.</p> <p>ד. תותר הקמת קומת ביניים בתחום זה.</p> <p>ה. גובה הפרגולות בקומת הקרקע, לא יעלה מגובה קומת הקרקע.</p> <p>ו. שטחי החנייה למגורים יהיו נפרדים משטחי החנייה המוקצים למוסדות הציבור.</p> <p>ז. במידת הצורך ולפי תכנון ניתן יהיה להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בנייה עבור גני הילדים ושטחים למוסדות ציבור.</p> <p>מגורים:</p> <p>א. 16 יח"ד מתוך היח"ד הנוספות בתכנית יהיו בשטח שלא עולה על 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). שטח שאר הדירות לא ירד מ 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ליחידה.</p> <p>ב. בנוסף לטבלת זכויות הבנייה המוקצות, תותר בניית מרפסות ו/או גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה ועד 14 מ"ר ליחידה, על פי התקנות. לא ניתן יהיה לנייד שטח מרפסות/גזוזטראות לשטח עיקרי למגורים.</p> <p>ג. לא יותרו דירות גן.</p> <p>ד. שטחי המחסנים יהיו חלק משטחי השירות שבטבלת הזכויות. ושטח מחסן ליחידת דיור לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>מוסדות ציבור:</p> <p>א. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים ומוסדות הציבור יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים.</p> <p>ב. תותר הקמת 2 כיתות גן ומוסד ציבורי.</p> <p>ג. יש להתקין גג/מערכות הגנה מעל חצרות גני הילדים ע"פ תקן.</p> <p>ד. גובה קומת גני הילדים לא תעלה על גובה קומת הקרקע.</p> <p>ה. קירוי חצר גן הילדים יותר עד גבול מגרש.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>ו. ההפרדה בין המגורים ומוסדות הציבור תהיה מוחלטת ותכלול כניסות נפרדות. לרבות מחסנים וחדרי אשפה נלווים. נגישות מהמרתף למוסדות הציבור תהיה בגרם מדרגות נפרד מזה של המגורים.</p> <p>ז. לכל כיתת גן יוקצה שטח חצר של 200 מ"ר לפחות.</p> <p>ח. מוסדות הציבור יתוכננו במבנים המזרחי והצפוני כך שהם פונים לכיוון רחוב בארי קווי בניין:</p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. תותר הבלטת מרפסות עד ל 40% מקווי בניין קדמיים או עד 2 מ', הקטן מבניהם.</p> <p>במרתפים:</p> <p>א. גובה המרתפים לא יבלוט מגובה פני המדרכה.</p> <p>ב. יותר קו בניין צידי עד אפס וקדמי עד 1.5 מ'. יותר קו בניין קדמי אפס במקרה של דרישת רשות מוסמכת אשר לא ניתן לקיימה במסגרת קווי הבניין הקדמיים.</p> <p>גינון ונטיעות:</p> <p>א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א בחזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב. העץ יהיה בכיר (מס. 8 לפחות), לפי הגדרות משרד החקלאות). רווח העצים יעשה בכפוף למגבלות תנועה ותשתיות.</p> <p>ב. מגרש חניה עילי בתחום תא השטח יהיה מגונן כולל נטיעת עץ אחד על כל שלושה מקומות חניה.</p> <p>ג. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי: באזורי הגינון תידרש הנמכת חניון ב 1.0 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים. למעט במקומות שבהם יינטעו עצים יונמך המרתף ב 1.2 מ'.</p> <p>ד. בחזיתות המגרשים כלפי רח' ויצמן ורחוב בארי תישמר רצועת גינון ברוחב מינימאלי של 1.5 מ' לצורך גידול ושתילת עצים. בתחום שטח זה לא יותרו מרתפי חנייה.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש למעבר הולכי רגל למעבר מרחוב ויצמן לרחוב בארי. ניתן יהיה לשנות את גבולותיו ומקומו כל עוד תשמר זיקת ההנאה ומעבר חופשי בין שני הרחובות. בנוסף יקבעו זיקות הנאה לגישה לשימושים של מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. תחום זיקת ההנאה יפותח כחלק אינטגרלי מפיתוח המגרש.</p> <p>ג. בתחום זיקת ההנאה לא תותר הקמת מחסומים. וכל מניעה לציבור הרחב למעבר החופשי בין הרחובות ויצמן ובארי.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	כמפורט בחוק.
4.2.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)			292				6263	1	מגורים	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)				45			6263	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 27	292	45	25052	13004	30906	6263	<סך הכל>	מגורים ד'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 400 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים. השטחים לרווחת הדיירים יהיו חלופיים למעל או מתחת למפלס הכניסה.
- (2) כמופיע בתשריט.
- (3) בנוסף לשטחים יותרו עד 400 מ"ר נוספים לטובת קירוי.
- (4) קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומת גג טכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### איכות הסביבה

6.1.1 רעש

א. מערכות מכאניות: בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990

6.1.2 רוחות: על מנת למנוע מטרדי רוח באזורים בהם צפויה הרוח להתגבר מעל לקריטריון, בשלב היתרי הבנייה, תכלול תכנית הפיתוח למבנים השונים אלמנטים למניעת מטרדי רוח. תכנון האמצעים השונים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, ייעשה בשלב התכנון המפורט, בליווי היועץ הסביבתי.

6.1.3 איכות אוויר: פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. תכנון פתחי הפליטה יהיו בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה.

6.1.4 הריסת מבנים:

א. לעת תחילת עבודה ולאחר קבלת היתר בנייה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות המקומית ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין. ב. אסבסט - כתנאי לתחילת עבודות בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להג"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

### 6.2

#### תנאים למתן היתרי בניה

6.2.1 כללי:

א. תנאי לקבלת היתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית.  
 ב. ניתן להוציא היתר לכל מבנה בתכנית, בנפרד. עם זאת, הבקשה להיתר תכלול תכנון מלא של הבנייה בפרויקט, לרבות כלל המבנים, שטחי ציבור, פיתוח, שילוט הצללות ומטרדי רוח. התכנית תכלול סימוני הריסות ופירוט מדויק של שלביות הפרויקט.  
 ג. סימון הפרדה בשימושים ובחנייה.  
 ד. אישור פקיד היערות.  
 ה. אישור רשות שדות התעופה.  
 ו. אישור משרד הביטחון.  
 ז. הכרזת מתחם פינוי בינוי בתוקף.  
 ח. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו קיים עץ מיועד להעתקה או כריתה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי עבור כל עץ שנעקר.

6.2.2 סביבה:

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות של קומות המגורים הגשת חוות דעת ויישום.  
 ב. אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.2.3 תנועה וחנייה :

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות והגשת תכנון מפורט של פיתוח המדרכות, החניות הגובלות בתחום המגרש והגישה לחניונים.

6.2.4 ניקוז :

א. אישור נספח ניקוז.

6.2.5 גני הילדים ומוסדות ציבור וזיקות הנאה :

א. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו חתימה על הסכם להקצאת מעטפת גן ילדים ושטחי הציבור ומסירתם לעיריית נתניה בהתאם להוראות תוכנית זו, בנוסח אשר יוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה או לחילופין המצאת התחייבות היזם לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גן ילדים ושטחי הציבור הבנויים ומסירתם לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בנוסח שיוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה, ובנוסף לכל אחת מהחלופות הנ"ל רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין ההסכם או ההתחייבות דנן.

ב. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות

המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, על התחייבות להקצאת שטחים ציבוריים, לרבות הקצאת שטחי הציבור הבנויים, גני הילדים, הצמדת חצר גן הילדים ורישום זיקות הנאה (לרבות זכות מעבר להולכי רגל בין רחוב ויצמן לרחוב בארי), וזאת עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה ורישום זיקות ההנאה.

6.2.6 ניהול ואחזקת מבנים :

א. הצגת אישור עו"ד או רו"ח של היזם בדבר חתימה על הסכמים למימון הפרשי עלויות אחזקה לדיירים המפונים כנדרש בחוק.



**6.3**

**תשתיות**

6.3.1 הוראות כלליות :

א. מסמכי הבקשה להיתר יכילו :

1. נקודת ראש שטח לתשתיות השונות
2. מערכות מים
3. מערכות ביוב
4. מערכות ניקוז
5. מערכות גז
6. מערכות פינוי אשפה
7. מערכות חשמל
8. מערכות טלפון ותקשורת
9. כל מערכת נוספת על פי דרישות מהנדס העיר
10. ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות יהיה בכפוף לתיאום העבודות עם אגף שפ"ע.



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול").</p>	
<p align="center"><b>ניקוז</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>התכנית חלה באיזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב'4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).</p>	
<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>היתר הבנייה ילווה בנספח בנייה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281 ו 5282, ויאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנה כולל בחינת הצללה ומשטר רוחות.</p> <p>ב. התייעלות אנרגטית.</p> <p>ג. בניה משמרת מים.</p> <p>ד. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה מהמקור.</p> <p>ה. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים.</p> <p>ו. הקצאת חנייה לאופניים ואופנועים.</p> <p>ז. נטיעת עצים ושילוב אלמנטים ארכיטקטוניים כגון פרגולה או גגון בולט בכניסה, להפחתת מטרדי רוח.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>טיפול בחומרי חפירה ומילוי: תוצג ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו. יוצג ככל שידרש פתרון לטיפול בפסולת מתהליך הבנייה (משטחי עץ, קרטונים ניילונים וכו').</p>	
<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>א. נספח התנועה מנחה אך מחייב לעניין הכניסות. מיקום סופי של רחבות כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר.</p> <p>ב. בתכנון החנייה תהיה הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למוסדות ציבור לאלה המיועדות לדירות המגורים.</p> <p>ג. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה התשמ"ג 1983 על תיקוניהן.</p> <p>ד. ככל הניתן, יש לתכנן את רמפות הכניסה לחניונים בנסיגה מקו מגרש ליצירת שדה ראייה.</p> <p>ה. לא תותר חנייה עילית למעט חניות נכים וחניות למוסדות הציבור.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א. תנאי לאכלוס דירות המגורים יהיה השלמת או מתן התחייבות להשלמת שלד ומעטפת</p>	

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>מוסדות הציבור וגני הילדים הנכללים בבניינים בהם מיועד אכלוס הדירות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר אכלוס הינו רישום ו/או מתן ערבות בנקאית לרישום תכנית לצורכי רישום לרבות זיקת ההנאה לטובת הולכי רגל.</p> <p>ג. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר הצגת הסכם חתום עם חברת הניהול.</p> <p>ד. קבלת אישור מהנדס העיר, כי מעטפת מוסדות הציבור וגני הילדים שנבנו בהתאם להוראות התוכנית, תואמת את הוראות ההסכם להקמת מעטפת הגן ו/או מוסדות הציבור.</p> <p>ה. הצגת אישור רו"ח או עו"ד בדבר הקמת קרן או הצגת בטוחה כספית אחרת, לטובת מימון הפרשי תחזוקה, בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. ובתנאי שהתקבלו הוראות כלל ארציות מחייבות לעניין זה.</p> <p>ו. אישור חתום על ידי הקבלן המבצע מטעם היזם ו/או מטעם מפקח הפרויקט, כי לא בוצעו עבודות אסבסט בפרויקט, וכי ככל ובוצעו, נעשו בהתאם להוראות חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א.</p> <p>ז. חתימת כתב התחייבות ל רישום זיקת הנאה עם רישום הבית המשותף למעבר הולכי רגל מרחוב ויצמן לרחוב בארי לטובת גישה למוסדות הציבור.</p> <p>ח. חתימת כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה עם רישום בית משותף למעבר כלי רכב והולכי רגל לטובת גישה לגני ילדים ומוסדות ציבור.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים (אם קיימים), אלא באישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>סגירת מרפסות, ביטול מבנה הציבור וניוד שטחי מרפסות למגורים, יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. עלות התאמת התשתיות לצורך היתר הבניה, בגבולות המגרש, תהיה על חשבון היזם, וזאת רק בגין העלות היחסית בגין תוספת היחידות על פי תכנית זאת.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. התכנית כוללת חלוקה חדשה. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות התכנית החלוקה וטבלת ההקצאה מתוכה, רישום השטחים על שם עיריית נתניה ותפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנים שיבנו בתא שטח 1 והמשמשים כחצרות גן הילדים, ירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף או כחכירה לעירייה לתקופה של 999 שנה על פי תשריט. לא תינתן תעודת גמר לבניין אלא אם הושלמה במקביל בניית השטחים הציבוריים. כמו כן, עד לרישום הבעלות</p>	

<b>6.15</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	או החכירה כאמור, טרם סיום הבניה, תשאר רשומה הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זכויות מתכלות	אם תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בנייה ראשון, יפקעו זכויות הבנייה מכח תכנית זו ויחולו עליה הזכויות לפי התכנית הראשית. ניתן יהיה להאריך מועד זה כנדרש.

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0581843 שם התוכנית: מתחם ויצמן-בארי

עורך התוכנית: אלדד לב, זית לב אדריכלים בע"מ תאריך 24/03/2019 חתימה:

קווי בנין (מטר)				מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש	גודל מגרש	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3.5	7	7	7	16-18 ק' +גג+ע.ע+ק' בנייים	107			9,000		4,280	201 + 11,605 לח' כושר	3,131	1	מגורים מיוחד
3.5	7	7	7	חלקית מעל קומות מרתף <sup>3</sup>	106			9,000		4,240	201 + 11,497 לח' כושר	3,132	2	מגורים מיוחד
								18,000		8,520	23,504	6,263		סה"כ

