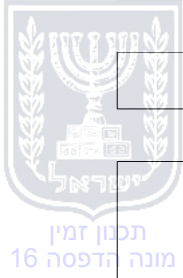


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0818476

נת/מק/556/ב/4 - תוספת זכויות ויח"ד למגורים ברחוב בנימין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית 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

תכנית זו מבוססת על תכנית מתאר מפורטת נת/מק/556/ב/1 המתייחסת למגרשים 1410 ו-1411. התכנית החדשה מציעה הגדלת מספר 35 יח"ד סה"כ, 1000 מ"ר (500 מ"ר לכל מגרש) ושינוי בינוי לפי תיקון 101 לחוק. כמו כן התכנית משווה את הגובה ואת חלוקת שטחי הבנייה בין שני המגרשים. התכנית מוסיפה שימוש לשני גני ילדים + חצרות בקומת הקרקע של הבניין הצפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/556/ב/4 - תוספת זכויות ויח"ד למגורים ברחוב בנימין

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0818476

שטח התכנית 1.2  
6.573 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (1) (13)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

נתניה	מרחב תכנון מקומי
186421	קואורדינאטה X
691101	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נפה

### 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
8256	מוסדר	חלק	156-157, 163	

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
1411 - 1410	נת/556/ב/1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 400 /7
06/08/2014	7264	6852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 556 /ב/1 ממשיכות לחול.	החלפה	נת/ 556 /ב/1
31/12/1989	1352	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 556 ממשיכות לחול.	החלפה	נת/ 556



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	14: 07 05/11/2020	גיל צבי שנהב	05/11/2020			מנחה	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאה ואיזון	11: 26 08/12/2020	רון רוזנטל	08/12/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	11: 27 08/12/2020	רון רוזנטל	08/12/2020	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי תנועה ופיתוח מחייב חלקית לנושא כניסות למגרש וחניות תת קרקעיות	10: 06 19/11/2020	גיל צבי שנהב	10/09/2020		1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים וחתך באזור עצי הפיקוס	15: 20 19/11/2020	רקפת גולן	24/06/2018		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 32 15/12/2020	חורי אלעפו	21/01/2020		1: 250	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
מנהל בחברה לפיתוח חלקה	פרטי	גל גדז'			תל אביב- יפו	(1)	32	03-5632790	03-5632688	galg@azorim.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: חברה מוחזקת על ידי אזורים, כתובת: ארניה 32 תל אביב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פיתוח חלקה 3/8249 וחלקה 51/82565 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	32	03-5632790	03-5632688	galg@azorim.co.il

(1) כתובת: ארניה 32 תל אביב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@canshen.co.il
	מודד	חורי אלעפו	1008	חורי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	(1)		04-9967274	04-9562030	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	אלבר אנדריא		אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	(2)	34	04-6987946		office@andria.co.il
פיתוח ואגרונום	יועץ	רקפת גולן	25056373	קו בנוף	קיסריה .	(3)		04-6276727	04-6276726	rakefet-sp@kavbanof.co.il
שמאי	שמאי	רון רוזנטל	4125894	ברק פרידמן קפלנר שינקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks.co.il

(1) כתובת: כפר יאסיף מיקוד 24908.

(2) כתובת: הגליל 34 נצרת.

(3) כתובת: אלון התבור 21 פארק תעשייה דרומי קיסריה.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 16



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 זכויות, יח"ד, שינוי לבינוי, שינוי קווי בניין, תוספת שטחי מבני ציבור, זיקות הנאה וחלוקת שטחים שווה בין 2 בניינים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

2.2.1 תוספת סה"כ 35 יח"ד (בשני המגרשים) - עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק

2.2.2 תוספת 1000 מ"ר עיקרי (500 מ"ר לכל מגרש) לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק

2.2.3 קביעת מספר הקומות וגובה הבניין לשני הבניינים - קומת לקרקע (כפולה) + 24 קומות מגורים + גג טכני

עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק

2.2.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה ע"מ להשוות בין הבניינים בשני המגרשים הסמוכים 1411, 1410 עפ"י סעיף 62א

(א) (6) לחוק

2.2.5 שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק

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

2.2.7 הוספת שימוש עבור גני ילדים לפי סעיף 62א (א) (13) לחוק

2.2.8 הרחבת והארכת הדרך עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק

2.2.9 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' סעיף 62א(א)(1) לחוק

2.2.10 קביעת זיקות הנאה להולכי רגל וכלי רכב עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	157, 156
דרך מוצעת	163

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	163
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	157
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	163
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	157
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	163
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	157, 156
להריסה	מגורים	157, 156



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	493.36	7.51
מגורים	6,080.63	92.50
סה"כ	6,573.99	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	493.36	7.50
מגורים	6,080.63	92.50
סה"כ	6,573.99	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	4.1.1 מגורים וגני ילדים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מרתפים:</p> <p>א. תותר בניית 2 מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות עפ"י דרישת אגף התשתית.</p> <p>ב. תותר בניית חניון משותף עם כניסה משותפת לשני המגרשים.</p> <p>ג. במרתפים יותרו: חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים.</p> <p>ד. חדרי הטרנספורמציה במידה ויהיו והגנטורים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>ה. גג המרתף יונמך ב-1 מטר לפחות במקומות בהם יינתן שטח מגוון במפלס הקרקע.</p> <p>ו. תירשם זיקת הנאה משותפת לגבי רמפת כניסה ויציאה לחניון בתא שטח 156 שתשמש את תאי שטח 156+157.</p> <p>2. קומות הביניים באם יהיו, יהיו כחלק מסך הקומות המותרות.</p> <p>3. יבנה לובי כפול בשטח של עד כ-80 מ"ר ועד 6.30 מ' ברוטו.</p> <p>4. יתוכננו מחסנים פרטיים למגורים בגודל עד 6 מ"ר ליח"ד ומחסנים משותפים בקומת הקרקע וקומת המרתף בלבד.</p> <p>5. אשפה: פתרון פינוי האשפה יוצג במסגרת תכנית פיתוח השטח אשר תתוכנן במסגרת בקשה להיתר בניה, לאחר תיאום ובאישור מחלקת איכות סביבה.</p> <p>6. 33 יח"ד מתוך 167 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 85 מ"ר.</p> <p>שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בתב"ע יהיה 102 מ"ר עיקרי. עפ"י תכנון בבקשה להיתר יותר ניוד של עד 3 מ"ר לצורך הרחבת מרפסות.</p> <p>7. חומרי גמר: ניתן לחפות את הבניינים בחומרים הבאים: אבן, שיש, גרניט, פח, פלדה, אלומיניום, בטון אדריכלי, פריקסט, חיפוי עץ או דמוי עץ, קירות מסך. ניתן יהיה להשתמש בכל החומרים או בחלקם לחיפוי הבנין. חומרי הגמר יהיו בסטנדרט גבוה.</p> <p>8. גינון - שטח מגוון בכל מגרש מגורים לא יפחת מ-30% משטח המגרש כולו. שטחים אלה לא יכללו מעברים, שטחי חניה, משטחי תמרון, מסעות וגינון בקומת העמודים.</p> <p>9. לא יותרו דירות גן בפרויקט.</p> <p>10. גני ילדים:</p> <p>א. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים יוגדרו ויופרדו משטח המגרש למגורים.</p> <p>ב. תותר הקמת 2 כיתות גן.</p> <p>ג. יש להתקין גג/מערכות הגנה מעל חצרות גני הילדים עפ"י התקן. יותר קירוי חצר גן הילדים עד גבולות המגרש.</p> <p>ד. גובה קומת גני הילדים לא תעלה על גובה קומת הקרקע.</p> <p>ה. יש לתכנן גישה + שביל נפרד לגני הילדים מזאת המיועדת למגורים.</p> <p>ו. תקנון הבית המשותף יכלול הוראות להבטחת המעבר לגני הילדים.</p> <p>ז. גני הילדים ימוקמו בתא שטח 157 בסמיכות לגבול המגרש כמסומן בנספח הבינוי. כולל 400 מ"ר חצרות.</p> <p>ח. לשטח הציבורי יקבעו מספר מקומות חניה לפי התקן.</p>



4.1	מגורים
	<p>ט. השטח הציבורי יירשם ע"ש עיריית נתניה עפ"י טבלת הקצאה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה</p> <p>יא. הבינוי בתשריט מחייב לעניין מיקום גני הילדים וגידורם כך שהכניסה לגנים תהיה ממרחב ציבורי קרי - המדרכה.</p> <p>11 - זיקות הנאה -</p> <p>א. בגבול המזרחי של תא שטח 157 תירשם זיקת הנאה עבור הולכי רגל וכלי רכב ברוחב 3 מ' ע"פי המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בין 2 המגרשים תירשם זיקת הנאה ברמפת כניסת הרכבים עבור כלי רכב בלבד ברוחב 7 מ' עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ג. בגבול המזרחי של תא שטח 156 תירשם זיקת הנאה עבור הולכי רגל בלבד ברוחב 3 מ' ע"פי המסומן בתשריט.</p> <p>ג. זיקות ההנאה כאמור בסעיף 11 זה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין באחריות ועל חשבון היזם.</p> <p>12. גינון וחלחול -</p> <p>א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב. העץ יהיה בכיר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות)</p> <p>ב. מגרש חניה עילי בתחום תא השטח יהיה מגוון כולל נטיעת עץ אחד על כל ארבעה מקומות חניה.</p> <p>ג. שטחי גינון מעל חניון תת קרקעי : באזורי הגינון תדרש הנמכת חניון ב-1 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים</p> <p>ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים. התפתחות מלאה של עץ דורשת בית גידול בעומק 1.2 מ', אך ניתן לקחת בחשבון שחלק מבית הגידול יהיה במילוי מקומי.</p> <p>ד. יש לתכנן 15% חלחול טבעי אפקטיבי</p> <p>ה. העצים לשימור מעבר לגבול המגרש מרחוב אברהם יהיו מחייבים התרחקות של לפחות 6 מ' מגזע העץ כולל גבולות המרתפים ללא חפירה. באם יש צורך בתמיכה במהלך העבודות הן ייעשו ע"י יצירת קירות טרומיים או כל הנדרש ע"מ לעמוד בדרישות הנ"ל וזא עם תיאום מול אגף איכות הסביבה.</p> <p>ו. בתי הגידול לעצים לשימור בשטח המגרש יכולים להיות כחלק מ 15% החלחול הנדרשים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	4.2.1 דרך מוצעת כמפורט בהוראות החוק.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. דרך כמפורט בהוראות החוק</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1252.5	(5) 5	(5) 5	(5) 5	(5) 5	2	(4) 26	(3) 92	101	35	(2) 6502		5297	) 10491 (1	3222	156	מגורים	מגורים
						(7) 1						40	(6) 260	2858	157	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים
1252.5	(5) 5	(5) 5	(5) 10	(5) 5	2	(4) 26	(3) 92	101	35	(2) 5804		5298	) 10491 (8	2858	157	מגורים	מגורים

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

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

- (1) מתוכם 150 מ"ר לשירותי פנאי.
- (2) בתנאי 85% תכסית קומת מרתף ועמידה בסעיף ניהול מי נגר.
- (3) כולל מתקנים טכניים.
- (4) קומת קרקע כפולה + 24 קומות מגורים + גג טכני.
- (5) (עפ"י תשריט).
- (6) 260 מ"ר עיקרי + 2 חדרי ממ"מ בשטח 40 מ"ר שרות + 400 מ"ר חצרות גני הילדים.
- (7) ייבנה בקומת הקרקע במגרש 157 כולל 400 מ"ר חצרות וחנייות עפ"י תקן..
- (8) מתוכם 150 מ"ר לשירותי פנאי אשר ייבנו בקומת הקרקע/בקומות הבניין..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאים לקליטת בקשה להיתר -

א. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח הכוללת את הוראות הבינוי הפיתוח, גדרות, מדרכות, גישות, חניות וכדומה. כמו כן יוטמעו התכנון והסופי של הכבישים בסביבה.

ב. סימון גני הילדים, החצרות, החניות וזיקות ההנאה אליהן וקבלת אישור ממחלקת נכסים ומבני ציבור.

ג. בתכנון הפרויקט יש להיוועץ עם אגרונום מלווה לפרויקט בשל שימור העצים המגרש הגובל עם מגרש 156 מרחוב אברהמס היהלומן.

ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר-אישור תצ"ר בוועדה המקומית.

ה. תנאי לקליטת בקשה יהיה סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית ובהסכם לאישור מחלקת מבני ציבור.

ו. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין להבטחת קיום הוראות ההסכם עם עיריית נתניה לרבות ההצמדות.

ז. חתימה על הסכם לבניית מעטפת גני הילדים לרבות הצמדות ומסירתה לעיריית נתניה

בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה, בנוסח אשר יוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה, או לחלופין המצאת התחייבות היזם לעיריית נתניה לבניית מעטפת גן ילדים וכניסות נפרדות ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו ועפ"י סעיף 4.1.2 א' 10 בנוסח שיוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה.

2. תנאים לבקרת תכן -

א. עדכון נספח הפסולת לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לפני תחילת עבודות הפיתוח ולפני מתן היתרים.

ב. אישור מבי"ת ליישום דרישות נספח הניקוז לבניה משמרת מים.

ג. בהתאם לתיקון 89 לחוק אישור פקיד יערות לנושא שימור מחמיר לעצים והעתקת העצים.

ד. מניעת מטרדי רוחות - יינטעו עצים בפניה הצפון מערבית ולאורך הגבול הצפוני של התכנית, בכניסה לתווד שבין המבנים המתוכננים למבנים שמצפון להם. על העצים הנטועים להיות צפופי עלים, גבוהים, לא אלרגניים ובלתי נשירים. יינטעו עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה.

ה. גני ילדים: תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)

תשע"ב - 2011 בגין השימוש והיעוד המותר בשטחי גני הילדים ודרכי הגישה אליהם בהתאם לתשריט שיאושר ע"י

מחלקת הנכסים בעירייה. ההערה כאמור תמחק במועד רישום הזכויות בפועל של גני הילדים וזכות המעבר אליהם על שם עיריית נתניה.

ו. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה במקום בו קיימת בפועל דרך אשר לפי תכנית מתבטלת או מוסטת,

אלא לאחר שתוסט או תבוטל בפועל.

ז. הצמדת כל המחסנים ליח"ד ו/או רישום כרכוש משותף בתקנה 27.

ח. רישום זיקת הנאה משותפת לגבי רמפת הכניסה והיציאה מהחנייה לשני הבניינים כתנאי להיתר בנייה.

ט. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה בניית מבנה המגורים הכולל את 2 גני הילדים

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>או לחלופין בניית שני הבניינים בו זמנית ומתן טופס אכלוס לשני הבניינים בו זמנית.</p>	
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לאיכלוס עבור כל אחד מהבניינים יהא התקשרות עם חב' אחזקה, שיתחזקו וינהלו את כל השטחים הפתוחים לרבות מרתפי החניה (להלן "חברת האחזקה"). למען הסר ספק, בהסכמים עם הדיירים ובהסכם עם חברת האחזקה תשמר זכותם של דיירי הבניין לסיים את ההתקשרות עם חברת האחזקה קודם לכן, בהתאם להוראות סעיף 6א. (ג) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ובלבד שתוחלף על ידם בחברת אחזקה אחרת.</p> <p>2. תנאי לאכלוס המבנה יהיה בניית כל מעטפת מבני הציבור וההצמדות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח.</p> <p>3. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>4. א. רישום זיקות הנאה כמסומן בתשריט.          ב. סיום ופיתוח כל זיקות הנאה בתחום המגרש.          ג. ככל שתהייה כניסה ויציאה משותפת לחניונים היא תירשם בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>5. תנאי לטופס איכלוס יהיה רישום תצ"ר בטאבו</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. התכנית חלה באיזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב'4. באזור זה יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכו')</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה</p> <p>2. תותר חניה עילית לגני הילדים בלבד</p> <p>3. חניות אורחים בתחומי החלקה יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשע"ו - 2016. הם ירשמו כרכוש משותף ולא יוצמדו לאף יח"ד.</p> <p>4. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב מרח' בנימין.</p> <p>5. תותר כניסה וחניה משותפת לחניונים באמצעות זיקת הנאה כמסומן בנספח הבינוי והחניה.</p> <p>6. זיקת הנאה תירשם למעבר כלי רכב והולכי רגל ברוחב 3.00 מ' לאורך החזית המזרחית של החלקות לצורך יצירת חיבור לשדרות בנימין דרום.</p> <p>7. הגשת בקשה להיתר תותנה בהטמעת תכנון סופי של הכבישים.</p> <p>8. תשמר הפרדה פיזית בין חניות לגני הילדים לבין חניות למגורים.</p> <p>9. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, מספר סופי של מקומות חניה לכל חלקה ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר בהתאם לתמהיל דירות שיצורף לנספח התנועה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p> <p>על התכנית יחול היטל השבחה כחוק</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>1. בטיחות טיסה:</p>	<p><b>6.6</b></p>



<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. תנאי להיתר מבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.                  ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.                  2. הוועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו ניתן יהיה להבטיח ביצוע עבודות תשתיות והפיתוח הדרושות לצורך היתר לרבות: כבישים, מערכות ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיוצ"ב</p>	
<p><b>סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. לא תותר המרה או ניווד שטחי המרפסות המצוינים בטבלה לכל שימוש אחר. פעולה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י החוק. שטחים אלו ישמשו לבניית מרפסות מקורות לדירות המגורים.                  2. המרת כל שטחי הציבור לשימוש אחר, ביטול/ פיצול שטחי ציבור, תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י החוק.                  3. 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי בכל בניין יוקצו לחדרי פנאי לרווחת הדיירים, המרת שטחים אלו תיחשב סטייה ניכרת מתכנית עפ"י חוק.</p>	
<p><b>תנאי להקמה</b>  <b>סימון בתשריט : להריסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי לתחילת עבודות -                  1. תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסת מבנים וסככות במגרש המוצע לבנייה כמסומן בתשריט.                  2. על היזם להפקיד כתב ערבות עבור שימור העצים ברחוב אברהמס היהלומן וכן נקיטת כל האמצעים לשימור, לרבות גידור באיסכורית ותמיכה בבתי גידול כפי שיידרש בסיכום מול פקיד היערות באגף גנים ונוף.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.                  1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות התכנית וטבלת ההקצאה מתוכה, רישום השטחים על שם עיריית נתניה ותפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.                  2. השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנה בחלקה 157 בקומת הקרקע וחצרות גני הילדים, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף לאחר השלמת הבניה.                  כמו כן, עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית</p>	



<b>6.11 הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.11</b>
נתניה בעת רישום הבית המשותף.	

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.12</b>
1. שימור העצים מחוץ לקו הכחול הגובלים עם חלקה 156 מרחוב אברהמס היהלומן עפ"י הכתוב בתכנית זו.	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.13</b>
סעיף פיננסי עודפי עפר:	
1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל - 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.	
2. 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.	

<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.14</b>
1. אישור תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן לעשות זאת, תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה ראשון בתא שטח 157 הכולל את גני הילדים ורמפת כניסה לחניון משותף לתאי שטח 156, 157	
2	תעודת גמר לתא שטח 157 ורישום גני הילדים ע"ש עיריית נתניה.	
3	בניית המבנה בתא שטח 156 או לחלופין בניית שני הבניינים בו זמנית ורישום גני הילדים ע"ש עיריית נתניה כתנאי לטופס אכלוס.	

### 7.2 מימוש התכנית

--

**טבלת הקצאה בהסכמת בעלים - תכנית מס' 408-0818476 ("נתניה - נת/מק/556/ב/4 - תוספת זכויות ויח"ד למגורים ברחוב בנימין")**

מספרנו: 37185.03C/30.293

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים - תכנית מס' 408-0818476 ("נתניה - נת/מק/556/ב/4 - תוספת זכויות ויח"ד למגורים ברחוב בנימין")											
מצב יחיד											
מס' יחיד	גוש	חלקה	שטח החלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה הרישום (במ"ר)	שם הבעלים הרישום	שטח הבעלים הרישום (במ"ר)	שטח הבעלים הרישום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' יחיד
1	8256	156	3,222	3,222	3,222	פירוח חלקה 3/8249 וחלקה 51/82565 בע"מ	3,222	3,222	156	8256	1
2	8256	157	2,858	2,858	2,858	פירוח חלקה 3/8249 וחלקה 51/82565 בע"מ	2,858	2,858	157	8256	2
			<b>6,080</b>	<b>6,080</b>	<b>6,080</b>		<b>6,080</b>	<b>6,080</b>			
מצב נכנס											
3	8256	163	493	493	493	לא רשומים	493	493	163	8256	3
4		4	493	493	493	עיריית נתניה	493	493	163		4
			<b>493</b>	<b>493</b>	<b>493</b>		<b>493</b>	<b>493</b>			
			<b>6,573</b>	<b>6,573</b>	<b>6,573</b>		<b>6,573</b>	<b>6,573</b>			

**הערות:**


(\* ההקצאה בתא שטח מס' 157 הינה בגין שטח המיועד לגן ילדים והשטחים המוצמדים לו עפ"י תקנון התכנית בלבד.



**משה פרידמן**  
 שם שמאי המקרקעין / חתימת שמאי המקרקעין / מס' רישון  
 341 / 8.12.2020 / תאריך

**רון רונטל**  
 שם שמאי המקרקעין / חתימת שמאי המקרקעין / מס' רישון  
 4125894

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0818476\_ שם התוכנית: נת/מק/556/ב/4  
 תאריך: 5.11.20\_ חתימה:   
 גיל צבי שנהב\_ עורך התוכנית: אדריכלים בע"מ

קווי בניין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש מ"ר	מס' תא שטח	ייעוד						
			מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									
צירי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות	שירותי פנאי (עיקרי)	עיקרי	גודל מגורש מ"ר	מס' תא שטח	ייעוד			
5	10	5	2	24	87	6502	---	5,525	300	10,261	3251	1410	מגורים מיוחדת רב קומות
5	5	5	2	22	80	5804	---	5,070	300	9,421	2902	1411	מגורים מיוחדת רב קומות

הערות: כללי - בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה יותר 15 מ"ר שטח עיקרי לחי"ד למרפסות מקוררות.

