

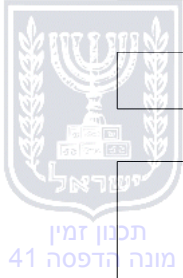
הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0465468

נת/מק/545/א/20 - בניה חדשה רח' דרור ודר' בורג

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

הפרויקט נמצא בצפון העיר בתחום תכנית נת/545/א/1, באזור המיועד לבנית יח"ד צמודי קרקע. התכנית המוצעת מציעה במסגרת של הליך איחוד וחלוקה מחדש ליעד תאי שטח למגורים ושפ"פ, הרחבת דרך והגדלת השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/545/א/20 - בניה חדשה רח' דרור ודר' בורג

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0465468

שטח התכנית 1.2
5.029 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1) (1), 62 א (א) (1), 62 א (א) (12), 62 א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188008
קואורדינאטה Y	694338

1.5.2 תיאור מקום

צפון נתניה מתחם נת/ 545 המתפתח בבניה חדשה לגובה.

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
		דרור שלמה	נתניה

שכונה נת 545

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9133	מוסדר	חלק	13-28	145, 157

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9133	8228

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/ 545 / א / 1	42 - 27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 545 / א / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 545 / א / 1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	5114	48	19/09/2002
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיימי שניידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיימי שניידר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	16: 22 25/01/2021	חיימי שניידר	15/11/2020	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך מלווה לטבלת איזון והקצאה	09: 40 10/06/2021	דליה אביב אביזמל	25/05/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה	11: 28 21/06/2021	דליה אביב אביזמל	25/05/2021	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	12: 42 01/07/2021	חיימי שניידר	01/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מחייב חלקית כניסות ויציאות הן מחייבות	12: 38 01/07/2021	אריה פלנר	01/07/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 41 21/12/2020	חיימי שניידר	20/11/2020	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	יצחק ברדריאן			ירושלים	ערד	12	02-5836652		odedbardari@gmail.com
	פרטי	אברהם דדון			נתניה	גוטמן נחום	3	053-5355555		avidadon11@gmail.com
	פרטי	יפה דדון			נתניה	גוטמן נחום	3	054-6666624		avidadon11@gmail.com
	פרטי	משה דדון			נתניה	גוטמן נחום	3	09-8335010		avidadon11@gmail.com
	פרטי	משה יצחק סטוביצקי			הרצליה	מודיעין	2	03-6858181	03-6858186	moshe@saharlaw.co.il
	פרטי	מעינה סטוביצקי ויסמן			הרצליה	מודיעין	2	03-6422504	03-6858186	maayanaw@hadge-tech.com
	פרטי	נירה פריסקל		החברה שטח ג' בחלקה 45 בגוש 8228 בע"מ	תל אביב- יפו	ברקוביץ	10	054-4453613		nira@preiskel.co.il

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
odedbardarian@gmail.com		02-5836652	12	ערד	ירושלים			יצחק ברדריאן	פרטי
avidadon11@gmail.com		053-5355555	3	גוטמן נחום	נתניה			אברהם דדון	פרטי
avidadon11@gmail.com		054-6666624	3	גוטמן נחום	נתניה			יפה דדון	פרטי
avidadon11@gmail.com		09-8335010	3	גוטמן נחום	נתניה			משה דדון	פרטי
moshe@saharlaw.co.il	03-6858186	03-6858181	2	מודיעין	הרצליה			משה יצחק סטוביצקי	פרטי
maayanaw@hadgetech.com	03-6858186	03-6422504	2	מודיעין	הרצליה			מעינה סטוביצקי ויסמן	פרטי
nira@preiskel.co.il		054-4453613	10	ברקוביץ	תל אביב-יפו	החברה שטח ג' בחלקה 45 בגוש 8228 בע"מ		נירה פריסקל	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרן קיימת לישראל ח.פ. 500101761 דרך בגין 125 תל-אביב 03-7632222

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
haimi@haimiarc.com	09-8320936	09-8616024	60	שד בנימין	נתניה		28678	חיימי שניידר	עורך ראשי	אדריכל
fellner@netvision.net.il	09-8997264	09-8997260		(1)	כפר נטר		561	אריה פלנר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב אביזמל	423		נתניה	גבורי ישראל	7	09-8625277		daliayelet@g mail.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים להקמת 2 מבנים בני 9 קומות כל אחד ושפ"פים עם זיקות הנאה לרווחת הציבור והגדלתהשטח הציבורי הפתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ע"פי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ב. הגדלת מס' יחיד מ-16 ל-72 ע"פי סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 100% ע"פי סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים שאינו מיועד לבנייה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש ע"פי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק.

ה. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש שאינו מיועד למבנה ציבור בשיעור שלא יעלה על 15% משטח הכולל המותר לבניה במגרש בגין פיתוח שטח פרטי פתוח ע"פי סעיף 62א(א)(1)(12) לחוק.

ו. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בקומות תת קרקעיות ע"פי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.

ז. קביעת קווי בנין ע"פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ח. תוספת קומות ע"פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ט. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

י. הגדלת שטח לצרכי ציבור ע"פי סעיף 62א(א)(3).

יא. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל בין המגרשים ע"פי סעיף 62א(א)(19) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1A, 2A
שטח ציבורי פתוח	4, 3
שטח פרטי פתוח	1B, 2B
דרך מוצעת	9, 7, 6
דרך משולבת	8, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	8
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1A, 2A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B, 2B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1A, 2A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B, 2B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	9, 7, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	8, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1A, 2A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B, 2B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת מעורב	50	0.99
מגורים א'	4,889	97.22
שצ"פ	90	1.79
סה"כ	5,029	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	232.39	4.62
דרך משולבת	211.59	4.21
מגורים ג'	2,734.72	54.37
שטח פרטי פתוח	850.68	16.91
שטח ציבורי פתוח	1,000.39	19.89
סה"כ	5,029.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע: לובי כניסה, מחסנים, חדר אשפה (אם קיים וכל שימוש אחר שיהיה), קומות מגורים בתת הקרקע: מרתפי חניה, חדרים טכניים, ומחסנים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית זו בהתאם הנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 2. תמהיל דירות עיקרי וממ"ד לבנין: 2 דירות גן בשטח שלא יפחת מ- 104 מ"ר עיקרי וממ"ד. 8 דירות בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי וממ"ד. 16 דירות בשטח שלא יפחת מ- 104 מ"ר עיקרי וממ"ד. 8 דירות בשטח שלא יפחת מ- 120 מ"ר עיקרי וממ"ד. 2 דירות גג בשטח שלא יפחת מ- 160 מ"ר עיקרי וממ"ד. 3. מפלסי הכניסה יקבעו בעת הגשת בקשת היתר הבניה. 4. קומה עליונה יתכנו 2 יח"ד רגילות או 2 יח"ד דופלקס מעל קומה טיפוסית, הדופלקסים כלולים במניין הקומות המותרות(ק. כניסה + 9 קומות). 5. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-2.70 מ' נטו וקומה אחרונה עד 3.5 מ' נטו. 6. גובה הלובי יהיה 4 מ' שטח של כ-75 מ"ר. 7. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עד ל- 40% או עד 2 מ' הקטן ביניהם, בתא שטח 2 מ' x 2 מ'. A תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין צידי לכיוון מזרח. 8. ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומת המרתף וקומת הכניסה. 9. מתקני חשמל ושטח צוברי גז לא יחשב כשטח מחלחל ולא יותר בקו בנין 0 מ' בהתאם להנחיות אגף אכ"ס. 10. סביב שטח חצרות דירות הגן תשמר רצועת גינון ברוחב של 3 מ' לאורך כל הדרכים השצ"פ והשפ"פ עם זיקת הנאה לרווחת הציבור. 11. כל גובה הגדרות בהיקף החצר השייכת לדירות גן יהיה עד 1.5 מ', הגדר תהיה נסוגה 3 מ' לכיוון הרחוב או לשצ"פ ולשפ"פ. 12. מרפסות: המרחק המינימלי יהיה 10 מ' כולל המרפסות.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו מרתפים בגבול תא שטח עד קו בנין אפס בכל הצדדים, למעבר תשתיות עירוניות ובתכסית מרבית של 85%. 2. במרתף משותף תרשם זיקת הנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. 3. מרתפים יונמכו ב-1.5 מ' תוך שמירה על רוחב של 1.5 מ' באזור נקודתי לצורך שתילת עצים כל 5 מטר. 4. חדר טרנספורמציה באם יתוכנן יהיה בתת הקרקע בלבד.

4.1	מגורים ג'
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. מתקני אשפה ומערכות טכניות אחרות בקומת קרקע ישולבו אדריכלית במבנה, תוך הקפדה על הפרדת סוגי פסולת.</p> <p>2. מערכות למזוג אויר ולחימום ומסתורי כביסה ישולבו במבנה ויוסותרו באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>3. חומרי גמר: הבניה תעשה בסטנדרט גבוה ובחומרי גמר שיש ו/ או אבן ו/ או אלומיניום.</p> <p>4. השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש. במנין שטחים מגוונים לא יחשבו שטחים מרוצפים מכל סוג, שבילים, מגרשי משחק, שטחי חניה לרבות איי תנועה, מדרכות, דרכי נסיעה וקומה מפולשת.</p> <p>5. תשמר רצועת גינון ברוחב של 3 מ' (שפ"פ) לכיוון הדרכים השצ"פ והשפ"פ כמסומן בתשריט ותירשם זיקת הנאה להולכי רגל. על השפ"פ יהיה זיקת הנאה וישמש כשטח משותף ולא יוצמד לדירות ולא לגינות פרטיות.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. באזורי הגינון תידרש הנמכת חניון ב-1.0 מ' על מנת לאפשר שתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים. עבור עצים תדרש הנמכת חניון גידול ב-1.5 מ' ורוחב של 1.5 מ'.</p> <p>2. לאורך המדרכות בתחום התכנית יינטעו עצי רחוב כל 5 מ'. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס.7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו במערכת השקיה קבועה.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון פיתוח וחניה בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט, שטחו לא יפחת מ-850 מ"ר כמסומן בתשריט. שטח השפ"פ לא יוצמד לדירות ו/או גינות פרטיים.</p> <p>2. לא תותר כל בניה למעט גינות, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון, מתקני גן, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש לשימוש הציבור.</p> <p>3. חניה תת הקרקעית תהיה עם זיקת הנאה לדיירים.</p> <p>4. תאי שטח B1 ו-B2 יפותחו כיחידה תכנונית אחת.</p> <p>5. מרתפים יונמכו ב-1.5 מ' באזור נקודתי לצורך שתילת עצים.</p> <p>6. המרתפים מתחת לשפ"פ יהיו משותפים.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית 408-0162438 - נת/7/400/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנית 408-0162438 - נת/7/400/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ע"פ הוראות החוק באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	ע"פ הוראות החוק.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	ע"פ הוראות החוק.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	ע"פ הוראות החוק.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5		(2)	(2)	1	10 (1)	38	36	311.2	4254	1613	864	3390	1367	1A		מגורים ג'	
5		(2)	(2)	1	10 (1)	38	36	311.2	4254	1613	864	3390	1792	1A	<סך הכל>		מגורים ג'
								327.4	5867	1613	864	3390	1792	2A	<סך הכל>		מגורים ג'

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:

ובנוסף יותרו שטחי מרפסות ע"פ התקנות.

קו בנין למרתף עד 0 מ' מכל כיוון ובתנאי עמידה בתכנית מקסימלית של 85%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק. כניסה גבוהה + 9 קומות הכוללות דופלקסים + גג טכני.

(2) ע"פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה סופי יקבע בהתאם לתמהיל דירות שיצורף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>3. החניות תהינה תת-קרקעיות, ככל שיחסרו בתת הקרקע יותרו חניות נכים מעל הקרקע.</p> <p>4. חנית אופניים יתוכנן בהתאם לתקנות 2016 התשע"ו ועל תקוניהן, בחדרי אופניים או בחוץ בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית. שטחים המשמשים למתקנים טכניים (לדוגמא צובר גז) לא יחשבו כשטחים מחלחלים. השטח ממנו לקוח אחוז המגרש המחלחל כולל את שטח המגורים והשפ"פ.</p>
6.3	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.</p>
6.4	בניה ירוקה
	<p>המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף באותה עת ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
6.5	תשתיות
	<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד לביצוע עבודות התשתית ופיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, וכיוצב"ז.</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה היינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, היינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן אומנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.</p>
6.7	עתיקות
	<p>על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית לצורכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית. 2. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות נושא אצירת אשפה. 3. אישור תכנית מים וביוב במי נתניה. 4. תנאי למתן היתר למבנה הראשון יהיה אישור תכנית פיתוח לשפ"פ B1 + B2 במחלקת גנים ונוף ואגף תשתית. 5. מפלסי הקרקע יקבעו לעת הגשת בקשה להיתר בניה. 	<p>6.8</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לתעודת גמר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רישום שטחי הציבור ע"ש העיריה. 2. רישום תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר). 3. רישום זיקות הנאה בהתאם לסעיף 6.10 זיקות הנאה. 4. תנאי לאכלוס מבנה המגורים בתא שטח 1A יהיה ביצוע פיתוח השפ"פ בתא שטח 1B (עפ"י תכנית פיתוח מאושרת). 5. תנאי לאכלוס מבנה המגורים בתא שטח 2A יהיה ביצוע פיתוח השפ"פ בתא שטח 2B (עפ"י תכנית פיתוח מאושרת). 6. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע. 7. אישור אגף איכות הסביבה. 	<p>6.9</p>
<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשפ"פ בתא שטח 1B ו-2B תינתן זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב. 2. תינתן זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בין תאי שטח 1A ו-2A ברוחב 6.1 מ'. 	<p>6.10</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, ירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.11</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>תוספת קומות, תוספת יח"ד וחריגה מקווי בניין, המרת שטחי פנאי לדיירים ושטחי מרפסות לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	<p>6.12</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוצאות עריכת תכנית נת/מק/545/א/1 הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידות ותכנית לצרכי רישום יחולו על בעלי הקרקע שבתחום תכנית זו, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית. 2. בקשת היתר בניה או מימוש זכויות כל שהן במגרשים הכלולים בתכנית זו, ינתנו אך ורק לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית לעורך התכנית ואישור מוקדם של אחד מיחידי מתכנן תכנית זו. 	<p>6.13</p>

6.14 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

גמר ביצוע תכנית עד עשר שנים מיום אישור התכנית.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית נת/545/א/1

קווי בניין			תכסית %	מספר קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל (מ"ר)	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש	יעוד	
אחורי	צידי	קדמי		מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	295	60		45	190	300	27	13	9133	מגורים א'
5	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	290	60		45	185	300	28	14	9133	מגורים א'
5	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	290	60		45	185	299	29	15	9133	מגורים א'
5	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	300	60		45	185	305	30	16	9133	מגורים א'
5	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	267	60		45	195	305	31	17	9133	מגורים א'
5	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	267	60		45	162	305	32	18	9133	מגורים א'
5	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	267	60		45	162	303	33	19	9133	מגורים א'
5	2.5	5	33	1	2+עלית גג	1	267	60		45	162	303	34	20	9133	מגורים א'
	2.5	4-5 כמסומן בתשריט	33	1	2+עלית גג	1	290	60		45	162	302	35	21	9133	מגורים א'
	2.5	4	33	1	2+עלית גג	1	300	60		45	180	302	36	22	9133	מגורים א'
5	2.5	4	33	1	2+עלית גג	1	267	60		45	180	303	37	23	9133	מגורים א'
5	2.5	4	33	1	2+עלית גג	1	267	60		45	185	303	38	24	9133	מגורים א'
5	2.5	4	33	1	2+עלית גג	1	290	60		45	192	300	39	25	9133	מגורים א'





5	2.5	4	33	1	+2 עלית גג	1	300	60		45	180	305	40	26	9133	מגורים א'
5	2.5	4	33	1	+2 עלית גג	1	267	60		45	180	301	41	27	9133	מגורים א'
	2.5	4-5 כמסומן בתשריט	33	1	+2 עלית גג	1	267	60		45	180	353	42	28	9133	מגורים א'
						16	4545	960		720	2865	4889				סה"כ

* עפ"י נת/מק/545/א/1.

