

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1010255

נת/מק/545/א/21 נופי חבצלת

מרכז

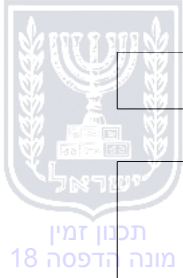
מחוז

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

הפרויקט המוצע ממוקם בצפון נתניה בתחום תכנית נת/מק/545/א/1 המאפשרת בניה נמוכה עד 6 קומות (קוטג'ים ובניה טורית) ובציפות של כ-15 יח"ד לדונם.
התכנית המוצעת מציעה במסגרת של הליך איחוד וחלוקה מחדש לייצר תאי שטח למגורים ושפ"פ, שיפור נגישות לכלי רכב והולכי רגל ע"י הרחבת דרך קיימת וצמצום כניסות ויציאות לחניות והגדלת השב"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/א/545 21 נופי חבצלת
-----	---------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית 408-1010255

שטח התכנית	11.777 דונם
------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

188039

קואורדינאטה Y

694283

1.5.2 תיאור מקום

צפון נתניה נת/545 במפגש הרחובות קדושי לוז ודרי' יוסף בורג.

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	דרור שלמה		
נתניה	שפינוזה		

שכונה צפון נתניה נת/545**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8229	מוסדר	חלק		88
9133	מוסדר	חלק	5-7, 149-151, 154-155	4, 167

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה משיכו לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 545 / א / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/545/א.1.	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
408-0546879	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0546879 ממשיכות לחול.	8843	5687		06/05/2020



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				חיים שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			24/01/2021	חיים שניידר	14: 27 16/08/2021	טבלת זכויות מאושרות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/08/2021	חיים שניידר	14: 37 16/08/2021	תשריט מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	12	05/09/2023	דליה אביב (אביזמיל)	15: 48 05/09/2023	מסמך שמאות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	05/09/2023	דליה אביב (אביזמיל)	15: 50 05/09/2023	טבלת איזון והקצאה	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	02/07/2023	חיים שניידר	14: 38 03/07/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	03/07/2023	אריה פלנר	14: 21 03/07/2023	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	03/07/2023	חיים שניידר	14: 35 03/07/2023	תכנית בינוי לסקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	11	14/12/2021	יורם וגשל	13: 41 21/06/2023	נספח סקר עצים	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	פנינה פואולינה אהרוני			תל אביב- יפו	נהרדעא	9	03-5292145		nirsharon10@gmail.com
	פרטי	דן חיים גוטמן			תל אביב- יפו	בן יהודה	100	054-4262479		gutmandan88@gmail.com
	פרטי	רות שלמאיי			הרצליה	צמרות	2	09-9503830		nirsharon10@gmail.com
	פרטי	רנה שרון			רמת גן	יכין	10	03-5750402	03-7512372	nirsharon10@gmail.com
	פרטי			אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	צורן קדימה	הגולן	1	09-8991193	09-8991168	office@amirat.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	צורן קדימה	הגולן	1	09-8991193	09-8991168	office@amirat.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חיים שניידר		חיים שניידר	נתניה	שד בנימין	60	09-8616024	09-8320936	haimi@haimiarc.com
	מודד	יצחק בן-אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב (אביזמיל)	423		נתניה	גבורי ישראל	7	09-8625277		daliayelet@gmail.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים) (2		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3765.

(2) כתובת : ד.ג. חפר.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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, קומות ויחיד להקמת שני מבנים תוך הגדלת השטח הציבורי ושיפורו בד בבד עם שינוי לבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

ב. הגדלת מס' יחיד מ-66 ל-174 עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים ב 60% עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 20% משטח המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.

ה. הגדלת השטח הכולל לבניה ב 15% בגין פיתוח שטח פרטי פתוח תוך קביעת זיקת הנאה לציבור עפ"י סעיף 62א(א)(12)(1) לחוק.

ו. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)(8)(1) לחוק.

ז. קביעת קווי בנין למגורים ולשב"צ עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ח. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

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

י. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

יא. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(5)(1) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	401A, 402A
מבנים ומוסדות ציבור	502, 501
שטח ציבורי פתוח	101
שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	401A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	401A, 402A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	402B
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	502
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	401C, 402B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	401A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	402A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	401B, 402C
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	שטח פרטי פתוח	401B, 402B, 402C
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	402A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	401B, 402B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	201
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	502, 501
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	401A, 402A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	401A, 402A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	10,036	85.22
שטח ציבורי פתוח	1,177	9.99
שטח בנוי ציבורי	564	4.79
סה"כ	11,777	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	560	4.75
מבנים ומוסדות ציבור	2,699.99	22.92
מגורים ד'	3,656.01	31.04
שטח פרטי פתוח	4,086.7	34.70
שטח ציבורי פתוח	775	6.58
סה"כ	11,777.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מעל הקרקע: מגורים. בקומת גלריה יותר שרותי פנאי לדיירים כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד', לא יותרו מגורים בקומת גלריה. בתת הקרקע: מרתפי חניה, חדרים טכניים, מחסנים וחדר שנאים.
4.1.2	הוראות א בינוי 1. תכנית זו בהתאם הנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששונות בתכנית זו. 2. תמהיל דירות ל-2 בנינים: 40 דירות 3 חד' בשטח שלא יפחת מ-85 מ"ר עיקרי וממ"ד, 64 דירות 4 חד' בשטח שלא יפחת מ-104 מ"ר עיקרי וממ"ד, 64 דירות 5 חד' בשטח שלא יפחת מ-129 מ"ר עיקרי וממ"ד, 6 דירות מיוחדות בשטח שלא יפחת מ-165 מ"ר עיקרי וממ"ד. 3. יותר מבנה אחד בכל תא שטח. 4. גובה הלובי יהיה 5.5 - 6.5 מ' נטו ושטחו לא יפחת 80 מ"ר. 5. גובה קומה טיפוסית ברוטו לא יעלה על 3.60 מ', גובה קומה עליונה ברוטו לא יעלה על 4.00 מ'. 6. גובה קומות טכניות על הגג עד 8 מ', העברת גובה מקומות טכניות על הגג אל קומות המגורים היא סטיה ניכרת. 7. ניתן לבנות מחסנים פרטיים ו/או משותפים בקומת המרתף, קומת הכניסה וקומת הגלריה בלבד. שטח מחסן פרטי לא יפחת מ-4 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.
ב	מרתפים 1. המרתפים של מגרשי המגורים והשפפים יהיו מחוברים ותרשם זיקת הנאה הדדית. 2. תותר בנית מרתפים בקו בנין עד 0 מ' בכל הכיוונים, בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.2 לניהול מי נגר, מתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות, תכסית מרבית של 85% חלחול בכל תאי שטח יחד. ישמר 15% חלחול טבעי ואפקטיבי. 3. תקרת מרתף לא תעלה מעל פני המדרכה.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי 1. מתקני אשפה, מערכות טכניות וחדרי שרות בקומת כניסה ימוקמו בחזית אחורית/צידיית באופן מוצנע מחזית הכניסה לבנין. 2. מערכות למזוג אויר ולחימום ומסתורי כביסה ישולבו במבנה ויוסותרו באמצעות פתרון אדריכלי. 3. השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש. במנין השטחים המגוננים לא יחשבו שטחים מרוצפים בריצוף דקורטיבי, שבילים, מגרשי משחקים, מדרכות וקומה מפולשת. 4. 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 ב-1.5 מ' ליצירת בית גידול בעומק ורוחב של 1.5 מ'.



מגורים ד'	4.1
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינון פיתוח וחניה תת קרקעית.	
הוראות	4.2.2
מרתפים א 1. ישמר 15% שטח מחלחל במתחמי המגורים 401, 402 הכוללים את כל חלקי המשנה שלהם (402C, 401B, 401C, 402B). 2. תקרת המרתף לא תעלה מעל פני המדרכה.	
פיתוח סביבתי ב 1. תירשם זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל כמסומן בתשריט. בתא שטח 401B תשמר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט ושטחו לא יפחת מ-900 מ"ר, השטח יפותח כשטח פנוי ומגונן לטובת הציבור. בתא שטח 402C תשמש רצועת גינון עבור נטיעת עצים בוגרים, לא תותר חניה מתחת לשפ"פ. 2. תותר חניה עילית עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות עיליות בתחום תאי השטח יהיו חניות מגוננות. 3. לא תותר כל בניה לרבות גדרות ומחסומים, למעט גינות, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון. 4. יבנה מרתף חניה תת קרקעי משותף עם זיקת הנאה לדיירים למעבר כלי רכב והולכי רגל כהמשך למרתף באזור המגורים. 5. לא תותר בניית גדרות כלפי הרחוב.	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
תכנית 408-0162438 - נת/7/400/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח א 1. תכנית 408-0162438 - נת/7/400/2013 - שטחים ציבוריים פתוחים.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
תכנית 408-0546879 - נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור	
הוראות	4.4.2
בינוי א תכנית 408-0546879 - נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור, למעט קווי בנין כמסומן בתשריט.	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
ע"פ הוראות החוק באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך.	

4.5	דרך מוצעת
4.5.2	הוראות
א	בינוי ע"פ הוראות החוק אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אופניים ונטיעות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
מגורים ד'		401A	1970	10175) (1	3356		15501	786.85	95	(2) 96	26 (3)	1	(4)	(4)	(4)	(4)
שטח פרטי פתוח		401B	1640													
שטח פרטי פתוח		401C	480													
מגורים ד'	<סך הכל>		4090	10175) (1	3356		16721	408.8	95	(2) 96	26 (3)	1	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים ד'		402A	1686	8395 (1)	3080		13035	773.13	79	(5) 83.6	22 (6)	1	(4)	(4)	(4)	(4)
שטח פרטי פתוח		402B	1689													
שטח פרטי פתוח		402C	277													
מגורים ד'	<סך הכל>	402A	3652	8395 (1)	3080		14585	399.37	79	(5) 83.6	22 (6)	1	(4)	(4)	(4)	(4)
שטח ציבורי פתוח		101	775													
דרך מוצעת		201	560													
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	500	1250 (7)	250	425	1500	685			5	4	(8)	(8)	(8)	(8)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	502	2200	5500 (7)	1100	1870	6600	685			5	4	(8)	(8)	(8)	(8)

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

הוראות טבלה 5:

בנוסף יותרו מרפסות לפי התקנות.

קוי בנין למרתפים :

תאי שטח 401A, 401C עד 0 מ' מכל כיוון ובתנאי עמידה בתנאי ניהול מי נגר.

תאי שטח 402A, 402B עד 0 מ' מכל כיוון ובתנאי עמידה בתנאי ניהול מי נגר.

תא שטח 401B עד 0 מ' מכל כיוון למעט קו בנין מערבי 30 מ'.

תא שטח 402C לא תותר בניה בתת הקרקע.

ניתן לנייד שטחי בניה בתת הקרקע בין תאי השטח.

ניהול מי נגר יחושבו מכלל שטחי המגרשים למגורים ושפפ.

קווי בנין לשבצים 0 מ' מכל הצדדים בתנאי עמידה בתנאי לניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 100 מ"ר שרותי פנאי.

(2) 88.60 גובה תקרה מגורים עליונה בבינוי.

(3) קומת כניסה גבוהה כוללת גלריה + 25 קומות מגורים + גג טכני.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 75.60 גובה תקרה מגורים עליונה בבינוי.

(6) קומת כניסה גבוהה כוללת גלריה + 21 קומות מגורים + גג טכני.

(7) יותר עד 100 מ"ר למסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודי עד 50 מ"ר.

(8) קו בנין עד 0 כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי. 2. תותר 50% חניה עילית במפלס הקרקע בתנאי שיובטחו 15% שטחים פנויים לצרכי חלחול מסך השטחים למגורים ושפ"פ. 3. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג. 4. סה"כ מקומות חניה סופי במגורים ובשב"צ יקבע לעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם למספר כיתות והשימושים. 5. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה. 6. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש ובמרתפים. 7. בחניה עילית, יינטע עץ בוגר כל 4 חניות. 8. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה יכללו עמדות טעינה לרכב חשמלי. 9. עומס תקרת המרתף באזור רחבת כיבוי אש/דחסנית/חדר טרפו ובתוואי הנסיעה יעמוד בתקן ישראלי 412. 10. כל שימוש בשטח ציבורי כגון מיקום רחבת כיבוי אש, חניית רכב שירות וכד' יצריך אישור וועדת תנועה עירונית כתנאי לקבלת היתר בניה.
6.2	ניהול מי נגר
	1. 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. 2. שטחים המשמשים למתקנים טכניים (לדוגמא צובר גז) לא יחשבו כשטחים מחלחלים. 3. השטח ממנו לקוח אחוז המגרש המחלחל כולל את שטח המגורים והשפ"פ.
6.3	חומרי חפירה ומילוי
	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. 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.
6.4	בניה ירוקה
	המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה 5281 לכל הפחות בדירוג של בניין ירוק כוכב אחד. ואישור אגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש לעת הוצאת היתר בניה. הנחיות פקיד היערות לסקר עצים מאושר :



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	1. כל הנטיעות בשטחים המרוצפים במתחם (מדרכות, שבילים, רחבות וכד') יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 7 מ"ק חופשיים לעץ ורציפים ככל הניתן. אורך הערוגות לא יקטן מ-3 מ', רוחב לא יקטן מ-1 מ' נטו. 2. עומק בית הגידול מעל שימושים בתת הקרקע יהיה בעל עומק של 1.5 מ' ובעל פרטי איטום וניקוז מפורטים. 3. בחזית המגרשים וכן במעברי זיקות ההנאה להולכי הרגל יש לנטוע עצי צל בבתי גידול בהתאם לסעיפים א+ב בתדירות של 8 מ"א בין עץ לעץ בבתי גידול רציפים ככל הניתן. 4. תוכנית מפורטת למתחם תכלול הגשת תוכנית צל לרבות חתכי בינוי לבתי הגידול לעצים החדשים לרבות פרטי איטום וניקוז. 5. מפרט עצים שיחשבו כמילוי חובת הנטיעה: א. בעלי עובי גזע של 2" צול לפחות, נפח שורשים מיני של 50 ל' ב. פיצול ראשון בגובה 1.8 מ' ג. על כל העצים להיות מחוברים למע' השקיה אוטומטית, ו-15 חורי טפטוף במעגל סגור עבור כל עץ. ד. לא יעשה שימוש במגביל שורשים.



6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה היינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, היינו אישור רשות תעופה אזרחית הוראות מעהב"ט: 1. מבנים מעל גובה 91 מ' מע"ש נדרשים לסימון יום(צבע כתום-לבן) ולילה (תאורת L-850 ו/או L-864) לפי התקן הישראלי החדש (ת"י 5139) לסימון מכשולי טיסה. בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף חה"א 03-6067970/1 ולפעול לתיקון התקלה לאלתר. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.



6.7	תשתיות
	1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד להתחלת ביצוע עבודות התשתית ופיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, וכיוצ"ב.

6.8	עתיקות
	על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

6.9	תנאים בהליך הרישוי
	תנאים לקליטת בקשה להיתר: 1. אישור תכנית לצורכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית. 2. אצירת אשפה נפרדת לכל שימוש לאישור אגף תברואה ואיכות הסביבה. 3. הגשת נספח סניטרי לאישור מי נתניה.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

4. דוח סביבתי הכולל בדיקת קרקע, קרינה ואקוסטיקה, רוחות והצללות לאישור האגף לאיכות הסביבה.
5. לטובת הקמת עגורונים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור גובה.
6. אישור פקיד יעירות.
7. מפלסי הכניסה ייקבעו בעת הגשה להיתר הבניה לאישור אגף תשתית ותאגיד מי נתניה.
8. היתר בניה לבנין הראשון יכלול את חדר השנאים ואת ביצוע הכניסה העילית וכן את ביצוע הכניסה למרתף חניה.
- תנאים להיתר:
1. מחסנים אשר לא יצמדו לדיירי הבניין ירשמו כרכוש משותף לכל הדיירים.
 2. בקשה להיתר בניה תכלול בינוי ופיתוח נופי לאישור מחלקת עיצוב עיר.
- אישור תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה בהתאם לסעיפים לעיל:
- א. הטמעה בתוכנית של בתי גידול לעצים בעלי נפח מינימלי של 7 קו"ב במשטחים מרוצפים.
 - ב. בתחום תאי השטח לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים בכל 7 מ' (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)
- ויושקו במערכת השקיה קבועה.
3. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.

6.10

תנאים למתן תעודת גמר

1. רישום תכנית לצרכי רשום (תצ"ר) בלשכת רשם המקרקעין.
2. רישום זיקת הנאה.
3. בדיקה קרינה כתנאי לאיכלוס.
4. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בבנייה ירוקה בכל השלבים לרשות רישוי.
5. הסכם עם חברת אחזקה.
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. השלמת חובת הנטיעה.
8. בגבולות האתר קיים גינון ציבורי הכולל עצים, צמחיה ודומם. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינון על כל שכבותיו (השקיה, צומח, דומם וכד') במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הני"ל, היזם יישא בעלויות החזרת מצב לקדמותו.

6.11

הנחיות מיוחדות

- שטחים משותפים:
- כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות מרתפים, הרחבות, מעברים, שטחי גינון שפ"פם והרכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים של המבנה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

6.12

זיקת הנאה

- זיקת הנאה בשטח השפ"פ למעבר הולכי רגל וכלי רכב מעל ובתת הקרקע, כמסומן בתשריט.
- זיקת הנאה בשטח המגורים למעבר הולכי רגל וכלי רכב מעל ובתת הקרקע, כמסומן בתשריט.

6.12 זיקת הנאה	
תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, בלשכת רשם המקרקעין.	

6.13 רישום שטחים ציבוריים	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	

6.14 הוצאות הכנת תוכנית	
1. הוצאות עריכת תכנית נת/545/א/1 הכוללות תכנון התב"ע, ניהול ותיאום התכנון, 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. הוצאות עריכת תכנית נת/545/א/21 הכוללות תכנון התב"ע, יש לשלם לחברת אמירת שדה בעלים את חלקם היחסי של האחרים מכלל התוכנית. 3. בקשת היתר בנייה או מימוש זכויות כל שהן במגרשים הכלולים בתכנית זו, יינתנו אך ורק לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית.	

6.15 הנחיות מיוחדות	
הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.16 סטיה ניכרת	
תוספת קומות, תוספת יח"ד, חריגה מקווי בנין, העברת גובה מקומות טכניות על הגג אל קומות מגורים, המרת שטחי רווחה לדיירים ושטחי מרפסות לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.	

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

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

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

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



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

יעוד	מס' חלקה	מס' מגרש	גודל (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								מספר קומות	קווי בניין				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה סה"כ (%)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
מגורים ג'	154	15א	762	620	250	-	*	870	114.1	4		*** 2+1	1	לפי תשריט **			
	155	15ב	1767	1940	780	-	*	2720	201.4	14		*** 5 -1	1				
	5	16	2803	2580	1030	-	*	3610	153.9	18		*** 4+1	1				
	6	17	2001	1710	680	-	*	2390	119.4	12		*** 4+1	1				
	7	18	2703	2580	1030	-	*	3610	133.5	18		*** 4+1	1				
סה"כ			10036	9430	3770	-	*	13200	131.5	66	15						
מבני ציבור	4 (ח)	13(ח)	564	500	220	-	-	720	127.6			2					
שצ"פ	149	201	112														
	150	202	150														
	151	203	915														
סה"כ			1177														
סה"כ	-	-	11777	9930	3990	-	-	13920	118.2	66	15	-	-				

* 60 מ"ר לכ"א מיח"ד צמודות קרקע.

** מרתף חניה בקו בנין צדדי ואחורי 0 מ'.

*** תותר קומת עמודים חלקית.

