

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0856955

נת/מק/50/548-פינוי בינוי שד' ירושלים 34,32

מרכז

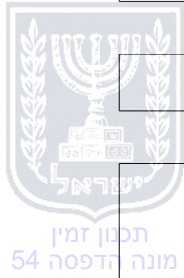
מחוז

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

התכנית עוסקת בהריסת שני בניינים הכוללים 44 יח"ד, במקומם ייבנו 2 מבנים ע"ג חזית מסחרית, סה"כ מוצע 152 יח"ד.
התכנית כוללת 2 גני ילדים אשר יירשמו על שם העירייה.
התכנית באיחוד וחלוקה בהסכמה מלאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 408-0856955

שטח התכנית	1.2
------------	-----

4.084 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

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**

מרחב תכנון מקומי

נתניה

קואורדינאטה X 186621

קואורדינאטה Y 692241

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, בין הרחובות שדר' בנימין, שדר' ירושלים ורח' ברודצקי.

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	שד ירושלים	32	
נתניה	שד ירושלים	34	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	417-418, 420	266, 271, 277

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



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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2844			26/08/1982
נת/ 289 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 289 / 6 ממשיכות לחול.	959			13/09/1962



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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	18/07/2022	דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	18/07/2022	גיל בר לב	16: 44 18/07/2022	טבלאות הקצאה בהסכמה	כן
מים	מנחה			25/01/2022	סבטלנה קפלון	13: 54 25/01/2022	פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	30/06/2022	סבטלנה קפלון	14: 52 30/06/2022	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 250		03/08/2022	שמעון צוק	15: 59 03/08/2022	הוראות נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 250		03/08/2022	שמעון צוק	16: 01 03/08/2022	תשריט נספח ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250		20/01/2021	אהרון ברגר	11: 47 20/01/2021	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250		20/01/2021	אהרון ברגר	11: 46 20/01/2021	תשריט עצים	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			01/01/2022	דן וינטראוב	11: 46 01/01/2022	נספח זכויות מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	21/06/2022	גבי טטרו	15: 05 21/06/2022	נספח בינוי. מחייב לעניין כניסות ויציאות כלי רכב	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 200		06/03/2022	אריה פלנר	08: 54 06/03/2022	נספח תנועה וחניה. מחייב לעניין כניסות ויציאות כלי רכב ומיקום זיקות הנאה.	לא
איכות הסביבה	מנחה			06/01/2022	רונית טורק	11: 34 06/01/2022	נספח הצללה ורוחות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/01/2022	דן וינטראוב	13: 21 12/01/2022	תשריט מצב מאושר	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, תשובה נאור כהן ומיכלול בע"מ (1)		תשובה נאור כהן ומיכלול בע"מ	נתניה	מפ"י	5	09-8855851	09-8990776	naor.cohen.ltd@hotmail.com
	פרטי	עו"ד גיל נבו ע"י יפוי כח בעלי הקרקע (2)	19143		רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5668665	03-5667665	gnevo@knklaw.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז סוהו אזה"ת ק. ספיר נתניה..

(2) כתובת: מגדל משה אביב, קומה 46.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תשובה נאור כהן ומיכלול בע"מ	נתניה	מפ"י (1)	5	09-8855851	09-8990776	naor.cohen.ltd@hotmail.com

(1) כתובת: מרכז סוהו אזה"ת ק. ספיר נתניה..

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין וכלכלן	שמאי	גיל בר לב	1748	בר לב תורקשיר ורובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	נתניה	הגביש	3	09-7747734	073-2713114	gil@btrvalue.co.il
בוגר מדעי החקלאות	אגרונום	אהרון ברגר			גליל ים	(2)		09-9528840		aharon.berger@gmail.com
קלימטולוג ית יישומית	יועץ סביבתי	רונית טורק			זכרון יעקב	הדגן (3)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
אדריכל	אדריכל	גבי טטרו	22254	טטרו שחר אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022	09-8871126	office@gabitetro.co.il
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151		yaron@bylazar.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה (4)	5	09-8997260		fellner@netvision.net.il
הידרולוג	גיאולוג	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (5)	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
מהנדסת אזרחית- אינסטלציה	מהנדס	סבטלנה קפלון	444664	ס. קפלון הנדסה אזרחית בע"מ	נתניה	דודו דותן (6)	3	09-8358091		krenata88@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 8816 אזה"ת ק. ספיר נתניה.

(2) כתובת: קיבוץ גליל ים.

(3) כתובת: רח' הדגן 3 גבעת עדה.

(1) כתובת: ת.ד. 8816 אזה"ת ק. ספיר נתניה.

(4) כתובת: רגב אריה 5, קומה 3.

(5) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו 5510001.

(6) כתובת: דירה 51. ת.ד. 830.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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**

פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. קביעת שימושים וזכויות למגורים ושטחי ציבור מבונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק.

ע"י: א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי יעוד ממגורים א', מגורים ה' ודרך, למגורים ד' עם חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים.

ג. תוספת יח"ד מ- 44 ל- 152 יח"ד.

ד. קביעת שימושים ותכליות בכל יעוד קרקע.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות.

ז. קביעת שטחי בניה עבור כל שימוש על ותת קרקעי.

ח. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

ט. קביעת הוראות בינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	102
דרך מאושרת	102	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
		דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	101
		זיקת הנאה	מגורים ד'	101
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
		חזית מסחרית	מגורים ד'	101
		להריסה	דרך מאושרת	102
		להריסה	מגורים ד'	101
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		1,688	41.33
מגורים א		1,203	29.46
מגורים ה		1,193	29.21
סה"כ		4,084	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		1,688.05	41.32
מגורים ד'		2,397.54	58.68
סה"כ		4,085.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חזית מסחרית, וגני ילדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. כללי: א. לא ניתן יהיה לממש את הזכויות למגורים ללא בניית כל שטחי המסחר והציבור. ב. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים לרבות מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות. ג. לכל אחד מהשימושים תהיינה כניסות נפרדות ומתקנים טכניים נפרדים. ד. חדרי האשפה, שטחי שירות טכני ומתקני עזר, לשימושים השונים יתוכננו, כך שיהיו בקונטנר המבנה בלבד וימוקמו באופן מוצנע מחזיתות המתחם. ה. מרתפים: חדר טרפו' ימוקם בתת-הקרקע בלבד. המרתפים לא יבלטו מעל גובה פני המדרכה ופתחי האוורור לא יופנו כלפי הרחובות, ככל שניתן. ו. לאורך החזית יותר קירוי(ללא עמודים) להולכי רגל, עד לגבול המגרש, ובגובה שלא יעלה מגובה קומת הקרקע (בהתאם למיקום שתילת עצים בוגרים ככל שידרש). הגגון יהיה בנוי מחומרים קלים דוגמת מתכת מגולוונת, אלומיניום או כל חומר קל אחר. ז. גובה קומת הקרקע, לרבות באזור מבואות הכניסה למבני המגורים ושטחים מסחריים לא יפחת מ-6 מ'. ח. הצבת מעבי מיזוג אוויר תותר כחלק אינטגרלי מהבניין ותוסתר ככל הניתן. ט. מרפסת גג המסחר: 1. תשמש למסתור מעבים ושתילת צמחיה בוגרת באדניות. 2. תתוכנן הפרדה בין חצרות הגנים והמגורים בגדר תקנית עפ"י הנחיות הרשויות. 3. גובה מעקה בתחום מרפסת גג המסחר לא יקטן מ-1.5 מ' וייבנה בגמר אטום כדוגמת החזית. י. גג הבניין יהיה כחלק אינטגרלי מהמבנה, יותרו מתקנים ומערכות טכניות על הגג אשר ישולבו בעיצוב הגג, מעקה הגג יסתיר את המערכות הן על ידי אלמנטים אדריכליים בולטים בגובה ו/או הגבהת מעקה ו/או פרגולות, בכל מקרה, אלמנטים אלו לא יבלטו מקונטנר הבניין, ראש הבניין ימשיך את שפת המבנה המוצע. יא. גינות: 1. לאורך החזיתות יינטעו עצים במרחק של 8 מ' לערך אחד מן השני (בעדיפות מעל שטחים לחלחול טבעי ומספרם 8 לפחות). 2. על בתי גידול להיות רציפים ככל הניתן. 3. העצים יחוברו באופן קבוע למערכת ההשקיה. 4. יינטעו לפחות מס' עצים המסומנים בנספח הבינוי. 5. יש להציג בית גידול לכל עץ בגודל של 2x5 מ' ובעומק 1.2 מ' לפחות ולצורך כך תידרש הנמכת תקרת המרתף. 6. הפיתוח בקומת הקרקע ימשיך את הפיתוח הקיים בשדרות בנימין.

4.1

מגורים ד'

ב

בינוי ו/או פיתוח

2. הוראות בינוי למגורים :

- א. תותר הקמת 2 מבני מגורים מעל חזית מסחרית.
- ב. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-12 מ' בין המרפסות.
- ג. מיקום כניסה ללוביים ייקבע בעת הגשת תכנית הפיתוח במועד הגשת הבקשה להיתר ובתנאי שתשמר חזית מסחרית רציפה.
- ד. מחסנים :
- יותרו מחסנים פרטיים אשר ייבנו בקומות מרתף, קרקע וביניים. שטח מחסן פרטי ליחיד לא יעלה על 6 מ"ר.
- ה. יותרו שטחי פנאי (ח. כושר ו/או מועדון דיירים) לרווחת הדיירים. שטחים אלה ייבנו במרתף, בקומת הקרקע, או בקומת הביניים.
- ו. בקומת הקרקע יותרו : לוביים בגובה שלא יקטן מ-6.0 מ' נטו ושטחו הכולל לא יקטן מ-80 מ"ר, שטחי שירות, מחסנים, ומתקנים טכניים, בקומת ביניים יותרו שטחי שירות.
- ז. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורה העירונית.
- ח. תמהיל יחיד :

44 יחידות תמורה : גודל מירבי לדירות התמורה, על פי הקיים בהיתר + 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסות.

80% מכלל יחידות הדיור בפרויקט יהיו בשטח ממוצע של 108 מ"ר עיקרי+12 מ"ר ממ"ד (סה"כ 120 מ"ר).

20% מכלל יחידות הדיור בפרויקט יהיו בשטח ממוצע של 70 מ"ר עיקרי+12 מ"ר ממ"ד (סה"כ 82 מ"ר).

3. הוראות בינוי לחזית המסחרית :

- א. שטחי המסחר לא יכללו חנויות עוגן.
- ב. השטח בין חזיתות המבנה לגבול החלקה, יפותח במפלס אחד עם המדרכה וכיחידה תכנונית אחת.
- ג. גלריות במידה וייבנו, יהיו בחזית האחורית של החנות ולא יופנו לחזית הרחובות.
- ד. גובה ק. המסחר נטו, כולל ק. גלריה, לא יעלה על 7.0 מ'.
- ה. מחסנים ימוקמו בתת-הקרקע, בקרקע ובקומת הגלריה.
- ו. חזיתות קומת המסחר תהיינה מזוגגות ושקופות. תכנון החזיתות יכלול הגדרת מיקום ייעודי לשילוט מואר ויהיה אחיד.
- ז. היתר הבניה יכלול תכנון פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה : במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים).
- גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. תכנון הפיר אינו מותנה בשימושים המוצעים.
- דרישה לביצוע פיר מרכזי במבנה תקפה גם אם בשלב הבניה לא מתוכננים בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות וכד'.





4.1	מגורים ד'
ג	בינוי ו/או פיתוח 4. הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים : א. בקומת הקרקע יתוכננו כניסות לגני הילדים הכוללות : לובי, מעלית ושטחי שירות לרבות שטח אחסון לעגלות שלא יקטן מ-20 מ"ר לכל גן. ב. בקומה הראשונה ייבנו 2 גני ילדים ובצמוד יוקצו שטחי שירות וחצר רגולרית בשטח של 175 מ"ר לכל כיתת גן. יותר להתקין גג/מערכת הגנה מעל חצר גן הילדים עפ"י תקן. סוג הקירוי ו/או הצללה ושטח הכיסוי שמעל חצר גן הילדים יקבעו בשלב הגשת הבקשה להיתר ע"פ התקן ובכפוף לאישור מחלקת מבני ציבור. ג. גני הילדים לרבות מרפסות החצרות יתוכננו עפ"י התקן ובכפוף למדיניות בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. ד. חצרות גני הילדים יגודרו ויופרדו משאר השימושים עם כניסה נפרדת. ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט ככל הניתן כלפי המרחב הציבורי כך שתתאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ו. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. יחד עם זאת תתוכנן גישה נוחה לפינוי פסולת מגני הילדים לת. אשפה. ז. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון : כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, הגישה תהיה באמצעות זיקת הנאה. ח. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשרות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה. ט. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב. י. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. יא. יותר קירוי מרפסות הגן במצללה עד לגבולות השטח הציבורי מעבר לשטחים המצוינים בטבלת הזכויות. יב. לשטח הציבורי יוצמדו מספר מקומות חניה לפי התקן.
ד	בדיקת הצללה במידה ובעת הגשת בקשה להיתר בנייה יחולו שינויים מהותיים בהעמדת המבנים ביחס לנספח הבינוי, ייבחן הצורך בחיזוי רוחות והצללה מחדש והטמעת הממצאים עפ"י הנחיות האגף לאיכה"ס.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים כמפורט בהוראות החוק
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות כמפורט בחוק.

4.2	דרך מאושרת



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	101	2396	15700 (1)	7000	8800 (2)	152	107 (3)	30 (4)	4 (2)	(5)	(6)	2280
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור			390 (7)	154						(5)	(5)	350 (8)
מגורים ד'	מסחר			400	570 (9)				1		(5)	(5)	

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:

א. קווי בניין למרתפים : עד 0.0 מ', בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות ובתנאי עמידה בתנאי סעיף 6.6 בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 160 מ"ר שרתי פנאי לשימוש שני בנייני המגורים יחד.

(2) עבור כל השימושים.

(3) כולל מתקנים טכניים הנדסיים.

(4) 1 קומת קרקע גבוהה הכוללת קומת ביניים (אשר לא תיכלל במניין הקומות) + בנין 1- בן 29 קומות מגורים (כולל ק. טכנית), בנין 2 בן 14 קומות מגורים (כולל קומה טכנית) המשלבים בקומה הראשונה גני ילדים.

(5) עפ"י תשריט.

(6) א. עפ"י תשריט. ב. תותר הבלטת מרפסות עד 2.8 מ' מעבר לקווי הבניין.

(7) השטח כולל 130 מ"ר מרפסת מקורה לשני גני הילדים.

(8) מקורות ולא מקורות לשני גני הילדים.

(9) השטח כולל 360 מ"ר עבור גגון בחזית מסחרית.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.
- ב. בתכנון החניה תישמר הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות לשאר השימושים.
- ג. תקן חניה למבנה ציבור יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשטח ולשימוש.
- ד. כל החניה תתוכנן ברמת שרות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
- ה. סה"כ מספר מקומות חניה סופי ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמחיל דירות ובהתאם לשימושים המוצעים ושטחם.
- ו. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.
- ז. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה, בתחום המגרש.
- ח. 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.
- ט. הכניסות למרתפי החניה תהיינה בזיקת הנאה.
- י. לפחות 30% מהחניות יכללו תשתיות לטעינת רכבים חשמליים.

6.2

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- בטיחות טיסה:
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור רשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.
 4. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הבניינים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 1 / 03-6067970. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
 5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

6.3

זיקת הנאה

- א. 1. לאורך החזיתות הקדמיות תישמר זיקת הנאה ברוחב של 4 מ' לצורך הרחבת הדרך כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי והתנועה. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל במפלס אחד עם המדרכה וישמש למעבר הולכי רגל ו/או רכבים ו/או אופניים.
2. בשטח זה לא יותרו מכשולים, גדרות/או הקמת מחסומים.
3. בתחום זיקת ההנאה תתוכנן רצועה לבית גידול של עצים בוגרים.
- ב. במידת הצורך ולפי תכנון בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח, ניתן יהיה להוסיף ו/או לשנות מיקום זיקות הנאה.
- ג. זיקת ההנאה המסומנת בנספח הבינוי בין שני מבני המגורים (בקומת המסחר), מיקומה

6.3 זיקת הנאה המדויק ייקבע בבקשה להיתר בתכנית עיצוב בינוי ופתוח ותרשם בתקנה 27.	6.3
6.4 איכות הסביבה א. סוגי העסקים יהיו בתאום ויעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית תהייה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה. ב. התכנון ייעשה עפ"י סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקוניה. ג. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש וריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. ד. יתוכנן פיר למינדוף לכל גובה הבניין בשטח חתך עפ"י הנדרש בתקנות.	6.4
6.5 בניה ירוקה הבניה תהיה עפ"י עקרונות ותקן בניה ירוקה 5281 או ש"ע בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2020 תשפ"א ולמדיניות עירונית כפי שאושרה בוועדה מקומית.	6.5
6.6 ניהול מי נגר 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- 7.5% משטח התכנית ובאישור רשות המים.	6.6
6.7 שמירה על עצים בוגרים בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך לשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.	6.7
6.8 תנאים בהליך הרישוי 1. תנאים לקליטת הבקשה להיתר : א. הגשת תכנית עיצוב בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול תכנון מפורט של קומת הקרקע, הגישה לגני הילדים בקומה א' לרבות תכנון החצרות, הפרדת שימושים, אצירת אשפה ואזורי פריקה וטעינה של רכב תפעולי, זיקות הנאה לציבור, מפלסים והחדרת מי נגר עפ"י הנחיות רשות המים. כמו כן תכלול התכנית את העמדת המבנים, חתכי רחוב, דרכי גישה והסדרי חניה, מפלסי כניסה, פתחי אוורור למרתפים, חזיתות בדגש על מרפסת גג המסחר וגני הילדים, קירוי בחזית המסחרית, הוראות שילוט שיהיה אחיד ואינטגרלי מעיצוב המבנה, סימון מעברים לציבור, תאורה, גינות (לרבות עצים בוגרים), תכנון גג ירוק (במידה ויהיה), (ככל ותתוכנן חצר משק עפ"י נספח הבינוי, יש לשקול סגירה ע"י תריס/פתרון עיצובי אחר), יינתן פתרון למתקני תשתית, מים, אשפה, גז, אשפה ובזק. יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים הציבוריים ומיקומם הסופי של שטחים מבונים ציבוריים. ב. אישור תצ"ר בוועדה המקומית. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר : א. אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך ואישור אגף מבני ציבור בעירייה לעניין גני הילדים בקומה א' ובדגש על שילוב החצרות עם מבני המגורים לרבות מרפסות. ב. סימון כל שטחי הציבור, כולל חניות וזיקות ההנאה לאישור מח' מבני ציבור ואגף נכסים. ג. אישור אגף תשתיות, ניקוז, תנועה וחניה.	6.8



תנאים בהליך הרישוי	6.8
ד. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות הצללות, אקוסטיקה, קרינה אלקטרו-מגנטית, אסבסט, בניה ירוקה אישור מקדמי, שלב א' ושלב ב', נטיעת עצים, אוורור חניונים, מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר, מיקום חדרי טרפו' וכד'. ה. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים בהתאם להנחיות תקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 3. תנאי לבקרת תכן : א. חתימה על הסכם עם עיריית נתניה. ב. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זיקות הנאה באחריות וע"י מבקשי הבקשה להיתר. ג. חתימה על הסכם להקצאת מעטפת שטחי גן הילדים ומסירתה לידי עיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היום לבין עיריית נתניה, בנוסח אשר יוסכם בין הצדדים, או לחילופין המצאת התחייבות היום לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גני הילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בנוסח שיסכם בין הצדדים. ד. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין להבטחת קיום הוראות ההסכם עם עיריית נתניה לרבות ההצמדות, עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה. באחריות וע"י מבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. תנאי למתן היתר בניה : א. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לשם תפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי. ב. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות : 1. במייל : air21@idf.gov.il 2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866. ד. עפ"י מדיניות קרן תחזוקה, תנאי להיתר בניה ראשון בפרוייקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.	
תנאים למתן תעודת גמר	6.9
א. ביצוע כל ההריסות כמסומן בהיתר הבניה. ב. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה, לציבור בתחום המגרש. ג. תנאי לאכלוס מבני המגורים, יהיה בניית המסחר ומסירת מעטפת מבני הציבור וההצמדות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתר הבניה וזאת לאישור מח' הפיקוח ומח' מבני ציבור. ד. רישום שטחי ציבור בלשכת רשם המקרקעין ע"ש עיריית נתניה באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. במידה ויוכח כי לא ניתן, תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין. ה. רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין, באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. ו. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין, באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. ז. אישור האגף לאיכה"ס לרבות מסחר ושימושים, פיר ארובה, נטיעת עצים, בניה ירוקה, אוורור חניונים וכו'. ח. הגשת הסכם חתום עם חברת ניהול ואחזקה. ט. עפ"י מדיניות קרן תחזוקה, תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרוייקט יהיה העברת מלוא	

6.9 תנאים למתן תעודת גמר כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות.	6.9
6.10 תשתיות א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. 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. ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.	6.10
6.11 חומרי חפירה ומילוי א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש 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. ב. 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 חמרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.	6.11
6.12 רישום שטחים ציבוריים א. השטחים המיועדים לגני הילדים לרבות ההצמדות, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלבד בלשכת רשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, במסגרת רישום בית משותף, עם השטחים המוצמדים ועפ"י תקנון התכנית (ראה טבלת הקצאה). ב. עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערות אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף. ג. במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין. ד. הוצאות רישום התכנית יחולו על היום.	6.12
6.13 סטיה ניכרת סטיה מההוראות הבאות, תחשב לסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה: א. סגירת מרפסות ו/או גזוזטראות לרבות ניוד שטחם לשימושים אחרים. ב. תוספת קומות ו/או הגבהת המבנה לרבות בניה על הגג. ג. תוספת יח"ד. ד. מבני ציבור יתוכננו כיחידה תכנונית אחת. ה. ביטול החזית המסחרית. ו. ניוד שטחי פנאי לשימושים השונים.	6.13
6.14 תחזוקה א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, זיקות הנאה, מרתפים והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז	6.14



6.14

תחזוקה

את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

6.15

עתיקות

על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978

6.16

הריסות ופינויים

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכת כמות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו וההערכה הסביבתית ובהתאם להנחיות הרשות המקומית ייקבע באם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתו לאתר בטיפול פסולת בניין או מחזור.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 15 שנים



תכנית מס': 408-0856955 נת/מק-50/548/פניו בינוי שד' ירושלים 34,32

בר-לב • תורקיש-רובינזון
כלכלה ושמאות מקרקעין

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים תכנית 408-0856955 - נת/מק-50/548 - שדרות ירושלים 32-34, נתניה

מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני מקרקעין					
מסד	גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	חלקת משנה	שטח רשום תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	בעלים רשום	ת.ז. / מס' תאגיד	חלק בזכות (בתת החלקה) - %	משכנתאות	הערות (1)	חלק יחסי	חלק יחסי נכנס	מספר מגרש תמורה	שטח מגרש מוקצה במ"ר	יעוד	שימוש	החלק במגרש	בעלים (2)	חתימת התומך	תאריך העדלה				
1	8260	417 (חלק)	1,182	1	55.0	28/590	סרקין דימה סרקין אולסיה	308805811 312942535	50% 50%	הפועלים		4.746%	2.373%	101	2396	מגורים ד'	מגורים ומסחר	23/1000							
2				2	51.0	25/590	אבירם בנימין	054100367	100.00%			4.237%	2.119%					21/1000							
3				3	51.0	25/590	רוזנטל חלדה	00468553	100.00%			4.237%	2.119%					21/1000							
4				4	63.0	32/590	פלדמן רויטל בן נח עדיית כץ זוהר באשה רחל בן נח דוד	022926240 024468555 033515479 815282 50216126	6.67% 6.67% 6.67% 40.00% 40.00%			5.424%	2.712%					27/1000							
5				5	50.0	25/590	מלא-רון איתי	061215349	100.00%	הבינלאומי		4.237%	2.119%					21/1000							
6				6	55.0	28/590	חלפון יוסף חלפון דינה	042071175 0482314	50% 50%			4.746%	2.373%					24/1000							
7				7	51.0	25/590	מננס דורוטה	4181013	100.00%			4.237%	2.119%					21/1000							
8				8	51.0	25/590	שבליאן חודד שבליאן פונה	310856844 320511785	50% 50%			4.237%	2.119%					21/1000							
9				9	63.0	32/590	פורת מולק בנאי אהרון	11526100 11526092	50% 50%			5.424%	2.712%					24/1000							
10				10	50.0	25/590	חרבר ויליאם	3835830	100.00%			4.237%	2.119%					21/1000							
11				11	50.0	25/590	חיימגאן לירן	308418110	100.00%			4.237%	2.119%					21/1000							
12				12	51.0	28/590	וולף עדי	301607271	100.00%			4.746%	2.373%					24/1000							
13				13	51.0	25/590	קורמן יעקב קורמן מלכה	052917598 054879515	50% 50%	הפועלים		4.237%	2.119%					21/1000							
14				14	51.0	25/590	שומכר אסתר	042389239	100.00%			4.237%	2.119%					21/1000							
15				15	63.0	32/590	גנון ארבל גנון יצחק	300750635 300728177	50% 50%	לאומי		5.424%	2.712%					27/1000							
16				16	50.0	25/590	קמחי אביבה ריס דבורה	050842129 003296027	50% 50%			4.237%	2.119%					21/1000							
17				17	50.0	25/590	חיימגאן דורין	308418128	100.00%			4.237%	2.119%					21/1000							
18				18	55.0	28/590	סרוסי רנה סרוסי קלאיר	15AK77121 13DD78645	50% 50%			4.746%	2.373%					24/1000							
19				19	51.0	25/590	אורוק אורלי	038212304	100.00%	הבינלאומי		4.237%	2.119%					21/1000							
20				20	51.0	25/590	בוזניק שמעון בוזניק נורית	2255313 2243116	50% 50%			4.237%	2.119%					21/1000							
21				21	63.0	32/590	פלדון שאול	005698576	100.00%		מיסוי מקרקעין (מס שבח) תל אביב	5.424%	2.712%					27/1000							
22				22	50.0	25/590	לביא לימור לביא חנן	031678998 029552767	50% 50%	לאומי למשכנתאות		4.237%	2.119%					21/1000							



שם השמאי: גיל בר-לב מר 1746

מועד הפקה: 19/12/2022 17:17 - עמוד 22 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 54

תכנית מס': 408-0856955 18/07/2022 16:44:51 נספח טבלאות הקצאה טבלאות הקצאה בהסכמה

בר-לב • תורקיש • רובינזון
כלכלה ושטחאות מקרקעין



מצב נכנס										נתוני מקרקעין										
מסד	גוש	חלקה	שטח חלקה (רשום (מ"ר)	חלקת משנה	שטח רשום תת חלקה	חלק ברבוע המשותף	בעלים רשום	ת.ז. / מס' תאגיד	חלק בזכות (בתת החלקה) - %	משכנתאות	הערות (1)	חלק יחסי	חלק יחסי נכנס	מספר מגרש תמורה	שטח מוקצה במ"ר	יעוד	שימוש	החלק במגרש	בעלים (2) חתימות	תאריך הבעלים
23	8260	418	1,203	1	55.0	28/589	שורץ יחזקאל פלס יוספה שורץ הלוי אריה	04302683 28897718 37368321	75% 12.5% 12.5%			4.754%	2.377%	101	2396	מגורים ד'	מגורים ומסחר	24/1000		
24				2	51.0	25/589	פלג מיכאל	2503183	100.00%			4.244%	2.122%					21/1000		
25				3	51.0	25/589	חאוני דניז	013156484	100.00%			4.244%	2.122%					21/1000		
26				4	63.0	32/589	חוכמן יהלומה	057906901	100.00%			5.433%	2.716%					27/1000		
27				5	50.0	25/589	רחמוט חנה רחמוט אריה רחמוט אתי	49905466 22671168 3236582	75% 12.5% 12.5%		צו ניהול אפטרופוס, ביחמ"ש למשפחה, כ"ס	4.244%	2.122%					21/1000		
28				6	55.0	27/589	טרנש שמואל טרנש אברהם	10262897 58044454	50% 50%			4.584%	2.292%					23/1000		
29				7	51.0	25/589	אני שרית	043267665	100.00%			4.244%	2.122%					21/1000		
30				8	51.0	25/589	פלד טל פלד נר שחר	029621299 025328956	50% 50%			4.244%	2.122%					21/1000		
31				9	63.0	32/589	זוי יהודה	048766844	100.00%			5.433%	2.716%					27/1000		
32				10	50.0	25/589	סולומון אביעור	051399004	100.00%			4.244%	2.122%					21/1000		
33				11	50.0	25/589	אלמוג שושנה	003754595	100.00%			4.244%	2.122%					21/1000		
34				12	55.0	28/589	ארליך בן ציון אברהם חלפון אריאלה	057698748 058642497	50% 50%			4.754%	2.377%					24/1000		
35				13	51.0	25/589	ליוש יצחק	65111817	100.00%	מורחי		4.244%	2.122%					21/1000		
36				14	51.0	25/589	ברדשה קלוד סאסי ברדשה סוניה אנט	14C189390 14C187590	50% 50%			4.244%	2.122%					21/1000		
37				15	63.0	32/589	פזישק זאדה	313330367	100.00%	מורחי		5.433%	2.716%					27/1000		
38				16	50.0	25/589	וישליצקי חיים	054602172	100.00%			4.244%	2.122%					21/1000		
39				17	50.0	25/589	סיטרוק מיכאל	066751108	100.00%	דיסקונט		4.244%	2.122%					21/1000		
40				18	55.0	28/589	אטל אלכסנדרה אטל אוה מרגו	324687458 314033176	50% 50%			4.754%	2.377%					24/1000		
41				19	51.0	25/589	חביב ליטל חביב צחי	305621401 201442654	50% 50%	דיסקונט		4.244%	2.122%					21/1000		
42				20	51.0	25/589	קריביאן ודים	311652383	100.00%	הפועלים		4.244%	2.122%					21/1000		
43				21	63.0	32/589	אקדם אברהם אקדם יעל	050111442 054541784	50% 50%			5.433%	2.716%					27/1000		
44				22	50.0	25/589	גרינברג רחל	042421792	100.00%			4.244%	2.122%					21/1000		
45	8260	417 (חלק)	11				עיריית נתניה							101	2,396.0	מגורים ד'	מבני ציבור - 2 כיתות גני ילדים ושטחים נלווים. ראו הערה (3)	6/1000		
סה"כ			2396.0										100.00%		2,396.0			1000/1000		

הערות לטבלה:

- (1) על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה - סעיף 126 בדבר הימנעות מעשיית עיסקה לטובת תשובה נאור כחן ומיכלול בניימ.
 (2) הטבלה בתוקף רק לאחר חתימת כל בעלי הזכויות על הסכמתם, לרבות הסכמת העירייה לעניין שטחי הציבור.
 (3) זכויות עירונית נתניה חן לשטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף 740 מ"ר (עיקרי ושירות) כקבוצה בהוראות התוכנית.
 לעירייה לא יהיה חלק בזכויות סחירות (קיימות או עתידיות) במגרש. ההקצאה לעיריית נתניה תיכנס לתוקף לאחר השלמת בניית המבנים לצרכי ציבור בהתאם לתוכנית זו, ותירשם על שם העירייה כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.



שם השמאי: גיל בר-לב מר. 1746

מועד הפקה: 19/12/2022 17:17 - עמוד 23 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 54

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים - עפ"י נת/100/ש/1

יעוד	חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת (3)	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות (3)	עיקרי	שרות (4)						
מגורים ה'	417	1,182	1,637 138.5% (2)	131.46 (א)	----	58 (א)	12	6 מעל ק. עמודים מפולשת	1	5.0 (5)	5.8	==
מגורים א'	418	1,203	2,117 176.0% (1)	196.09 (ב)	----	67 (ב)	15	10 מעל ק. עמודים מפולשת	1	5.0 (5)	9.0	==

הערות: (1) תותר תוספת של: 167.5% + 2.5% בגין דירת גג + 6% הריסה = 176%

(2) תותר תוספת של: 130.0% + 2.5% בגין דירת גג + 6% הריסה = 138.5%

(3) א. 16 מ"ר מדרגות x 6 קומות (96 מ"ר) עפ"י נת/7/400 + 3% למבנה עזר (35.46 מ"ר) = 131.46 מ"ר.

ב. 16 מ"ר מדרגות x 10 קומות (160 מ"ר) עפ"י נת/7/400 + 3% למבנה עזר (36.09 מ"ר) = 196.09 מ"ר.

(4) א. 3 מ"ר x 12 יחיד (36 מ"ר) + חדר הסקה (10 מ"ר) + חדר כביסה (12 מ"ר) = 58 מ"ר.

ב. 3 מ"ר x 15 יחיד (45 מ"ר) + חדר הסקה (10 מ"ר) + חדר כביסה (12 מ"ר) = 67 מ"ר.

(5) בהתאם לתכניות קיימות אך לא פחות מ-10 מ' מציר הדרך (עבור חלקה 417, עפ"י היתר- 5.0 מ') ו-12 מ' מציר הדרך (עבור חלקה 418, עפ"י היתר 5.0 מ').

מרתפי חניה: ייבנו בקווי בנין 0.0 מ' צידי ואחורי.