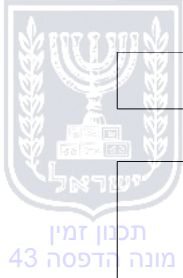


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0824607

נת/מק/547/3 י



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

שטח התב"ע נמצא בשכונת בן-ציון שבמרכז נתניה באיזור פנוי מבניה, הצמוד ממזרח לבנייני שיכון המיועדים להתחדשות עירונית.

האזור מיועד לבנית מגורים עפ"י תכנית המתאר נת/2035 לגובה מירבי של עד 10 קומות.

התכנית מציעה את איחודן של שתי חלקות 494 ו-495 לבנין אחד - מגורים ע"ג קומת מסחר בגובה כפול בחזית לרחוב ישראל אלדד. בגבה מוקצה שטח בנוי ושטח חצר לשימוש ציבורי של גן ילדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|           |           |     |
|-----------|-----------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-----------|-----------|-----|

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| שם התכנית ומספר התכנית |  |  |
|------------------------|--|--|

נת/מק/3/547/י

408-0824607

מספר התכנית

2.194 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 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 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    | 187050 |
| קואורדינאטה Y    | 691468 |

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת בן ציון

**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 | ישראל אלדד |          |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8238     | מוסדר   | חלק           | 494-495             | 471               |

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 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 26/08/1982 |     |                               | 2844                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית נת/ 400 /7.<br>הוראות תכנית נת/ 400 /7<br>על תיקוניה, תחולנה על<br>תכנית זו.      | כפיפות  | נת/ 400 /7           |
| 11/07/2011 |     | 5459                          | 6265                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>נת/ 547 /3.  | החלפה   | נת/ 547 /3           |
| 05/12/2018 |     | 4101                          | 8028                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית<br>408-0519249. הוראות<br>תכנית 408-0519249 על<br>תיקוניה, תחולנה על תכנית<br>זו. | כפיפות  | 408-0519249          |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                            |                   | דורון אהלי |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע             |                   | דורון אהלי |             | 1                 | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  | טבלת זכויות בניה מאושרות   | 11: 01 09/08/2021 | דורון אהלי | 09/08/2021  |                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| כן                  | טבלת הקצאות                | 17: 31 29/08/2022 | דיעי שי    | 29/08/2022  | 1                 |          | מחייב | טבלאות הקצאה        |
| לא                  | נספח מים וביוב             | 10: 29 11/08/2022 | יצחק ברבי  | 14/04/2022  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | ביוב                |
| לא                  | פרשה טכנית לנספח מים וביוב | 10: 33 11/08/2022 | יצחק ברבי  | 10/05/2022  | 4                 | 1: 1     | מנחה  | ביוב                |
| לא                  | נספח בינוי                 | 15: 53 21/08/2022 | דורון אהלי | 07/08/2022  |                   | 1: 200   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  | נספח ניקוז                 | 10: 30 11/08/2022 | יצחק ברבי  | 14/04/2022  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | ניקוז               |
| לא                  | פרשה טכנית לנספח ניקוז     | 10: 34 11/08/2022 | יצחק ברבי  | 10/05/2022  | 9                 | 1: 1     | מנחה  | ניקוז               |
| לא                  | נספח תנועה וחניה           | 15: 33 21/08/2022 | דוד בז'רנו | 09/08/2022  |                   | 1: 250   | מנחה  | תנועה               |
| לא                  | תשריט מצב מאושר            | 10: 35 13/10/2021 | דורון אהלי | 13/10/2021  |                   | 1: 200   | 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/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב | רחוב          | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|---------------|---------------|---------------------------------------|------|---------------|-----|-------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | אוריאל יונייב | 17539         | אברמוב את<br>יונייב נדל"ן אי'<br>בע"מ | אלעד | רבן<br>גמליאל | 18  |       |     | 9088872@g<br>mail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב | רחוב          | בית | טלפון | פקס | דוא"ל           |
|------|---------------|---------------|---------------------------------------|------|---------------|-----|-------|-----|-----------------|
| פרטי | אוריאל יונייב | 17539         | אברמוב את<br>יונייב נדל"ן אי'<br>בע"מ | אלעד | רבן<br>גמליאל | 18  |       |     | yun@neto.net.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר           | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                    | ישוב                       | רחוב           | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                      |
|--------------------------|-------------|------------|---------------|---|----------------------------|----------------|-----|------------|-----|----------------------------|
| אדריכל<br>ומתכנן<br>ערים | עורך ראשי   | דורון אהלי | 33038         | דורון אהלי -<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים    | רעננה                      | חנקין          | 40  | 09-7432947 |     | doron@ohaly<br>arc.co.il   |
| יועץ תנועה               | יועץ תחבורה | דוד בז'רנו |               | בז'רנו דוד -<br>הנדסת תנועה<br>ותחבורה בע"מ | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | מגדל<br>המנורה | 8   |            |     | david_bez@b<br>ezeqint.net |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|------|-------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | יצחק בן אבי | 618           | מודדי השרון                          | נתניה           | עמק חפר    | 69  | 09-8844482 |            | ben-avi@ben-avi.co.il |
| יועץ<br>תברואה | יועץ | יצחק ברבי   | 38690         | יצחק ברבי<br>מהנדסים<br>ויועצים בע"מ | נתניה           | הליכך (1)  | 5   | 09-8340665 |            | itshak@barra-bi.com   |
|                | שמאי | דיעי שי     | 1222          | שי דיעי-שור                          | תל אביב-<br>יפו | חבשוש חיים | 3   | 03-5104561 | 03-5108534 | daiway@gmail.com      |

(1) כתובת: הליכך 5, נתניה.



מנהל הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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**

הקמת בנין מגורים המורכב מקומת קרקע גבוהה, מסחר ושימוש ציבורי + 9 קומות מגורים, ע"ג 2 מפלסי חניה תת קרקעית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת יחידות דיור מ-19 יח"ד ל-36 יח"ד, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
3. הגדלת שטח לבנייה ברשות עירונית- עד 9 קומות, לפי סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2) לחוק התכנון והבניה.
4. הוספת שימוש מסחר במגרש המיועד למגורים, לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק התכנון והבניה.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתת הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(8)(1) לחוק התכנון והבניה.
6. שינוי לבינוי, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
7. שינוי קווי בנין, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
8. תוספת קומות, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
9. קביעת זיקות הנאה, לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.
10. הוספת שימושים והגדלת השטח הכולל לבניה, לפי סעיף 62א(א)(1)(12) לחוק התכנון והבניה.
11. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז', לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
12. הבלטת מרפסות מקו בנין אחורי למגורים עד 1 מ', לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

| יעוד          | תאי שטח |
|---------------|---------|
| מגורים ג'     | 1A      |
| שטח פרטי פתוח | 1B      |
| דרך מאושרת    | 2       |

| סימון בתשריט         | יעוד          | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------|----------------|
| זיקת הנאה            | שטח פרטי פתוח | 1B             |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ג'     | 1A             |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח פרטי פתוח | 1B             |
| חזית מסחרית          | מגורים ג'     | 1A             |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 205   | 9.34   |
| מגורים ב'  | 1,989 | 90.66  |
| סה"כ       | 2,194 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד          | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת    | 205.77    | 9.38         |
| מגורים ג'     | 1,787.85  | 81.52        |
| שטח פרטי פתוח | 199.53    | 9.10         |
| סה"כ          | 2,193.14  | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים למגורים, מסחר וגן ילדים, חינוך ורווחה:</p> <p>א. מפלסי מרתף:<br/>מקומות חניה, שטחי שירות לרבות חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים דירתיים וכיו"ב.</p> <p>ב. מפלס קומת קרקע גבוהה:</p> <p>1. שטחים משותפים נלווים למגורים מסחר וגן ילדים כגון מבואה ראשית למגורים, ומבואה ציבורית, שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים, שטח פנאי לכלל הדיירים, לרבות חדרים טכניים מחסן משותף וכיו"ב.</p> <p>2. מסחר ושימושים נלווים כגון מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, שירותים לרווחת הציבור, בתי מרקחת, מרפאות, סניפי בנק מסחריים וכדומה.</p> <p>3. גן ילדים לפי התכנית המאושרת נת/7/400/צ - שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>4. חניה עילית עבור חניות תפעוליות וחניה עבור גן הילדים כל עוד מתבצע תמרון בתחומי החלקה ולא על השטח הציבורי.</p> <p>ג. 9 קומות מגורים:<br/>מגורים הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים ושטחי שירות לרווחת הדיירים לרבות מבואות, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים וכיו"ב.</p> <p>ד. גג טכני פתוח.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b><br/>הנחיות למגורים:</p> <p>1. קומות המרתף:<br/>יתוכנן מרתף חניה שישרת את הבנין. לבנין המגורים יהיה גרעין מדרגות ומעליות עצמאי, כמו כן יבנה גרעין נפרד ללקוחות הציבור. בתכנון החניה תובטח הפרדת חניית לקוחות הציבור וחניות דיירים, נגישות, חדרים טכניים ומערכות בניין לשימוש כל דיירי הבנין.</p> <p>קומת קרקע גבוהה:</p> <p>א. גובה ברוטו של קומת קרקע גבוהה לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו ממפלס הרחוב.</p> <p>ב. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה בקומות הקרקע ובתת הקרקע וחדרי שנאים בתת הקרקע בלבד ובקונטור המבנה.</p> <p>ג. בכל מקום בו יינטעו עצים, יישמר בית גידול לעצים לפחות 2 מ' על 5 מ' בעומק 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמד ב-1.5 מ' לפחות במידת הצורך. בכל מקום בו יש צמחייה, תינתן ערוגה מגוננת בעומק של 50 סמ' לפחות בעדיפות כמקטע רציף. לא יותרו נטיעות במיכלים/ערוגות גבוהות.</p> <p>2. קומות מגורים:<br/>א. גובה מרבי של קומת מגורים יהיה עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה.</p> |



## 4.1

## מגורים ג'

ב. תמהיל הדירות:

7 מתוך 36 הדירות יהיו בשטח עיקרי של 80 מ"ר + 12 מ"ר לממ"ד.

29 מתוך 36 הדירות יהיו בשטח עיקרי של כ- 115 מ"ר + 12 מ"ר לממ"ד.

ג. תותר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מקו בנין מגורים אחורי קומה ראשונה בלבד.

ד. יותרו מחסנים דירתיים ובלבד שינותקו מיחידות הדיור בקיר בטון.

3. גג טכני פתוח:

בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים, ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור.

## ב

## מסחר

הנחיות למסחר:

ב. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים לרבות מדרגות, מעליות, חדרי אשפה וחניות.

ג. המסחר יהיה במפלס קומת הקרקע עם דופן שקופה כלפי הרחוב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.2 מ'.

ד. תותר הקמת קומת גלריה למסחר בחלק האחורי של חזית המסחרית ולא כלפי הרחוב.

ה. גג קומת המסחר וק. קרקע יוכל לשמש כמרפסת גג, לשימוש דירות המגורים וכשטח משותף עבור כלל הדיירים.

בשימוש כגג רגיל יהיה השטח הנגיש מרוצף מנוקז ומגודר.

ו. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס

2.0+ מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר הנידרש 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.

ז. פתרון הפריקה והטעינה יעשה במפלס קומת קרקע כמסומן בנספח תנועה או בקומת המרתף.

ח. שימושי מסחר יתאימו להנחיות רישוי עסקים בהתאם למגוון העסקים המבוקש. שילוט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

| 4.1   | מגורים ג'  |
|-------|--|
|       | <p>ופרסום יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.</p>  |
| ג     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות לשימוש הציבורי - גן ילדים:</p> <p>א. השימוש הציבורי ימוקם בקומת הקרקע בחלקו האחורי של המגרש מכוון מערב ויתוכנן כחלק אינטגרלי מחזית הבנין וחומרי הגמר.</p> <p>ב. יש לתכנן גישה / שביל נפרד לגני הילדים מזה של המגורים והמסחר. הגישה לגני הילדים תהיה בטוחה, נגישה, עם כניסה נפרדת. שביל הגישה ברוחב 1.5 מ' לפחות, ללא מטרדים. השביל יסומן בזיקת הנאה. לגן יהיה שילוט הכוונה בולט הנראה מהרחוב.</p> <p>ג. לשטח הזה תוצמד חצר פרטית שתהיה לשימוש בלבד בשטח שלא יפחת מ-180 מ"ר.</p> <p>ד. השימוש הציבורי יירשם בלשכת רשם מקרקעין ובנסח רישום מקרקעין.</p> <p>ה. המערכות והתשתיות של השטח הציבורי יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה.</p> <p>ו. השטח הציבורי לא ימוקם בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי איוורור, מתקנים סולריים, וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.</p> <p>ז. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטח הציבורי לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ח. חזיתות השטח הציבורי יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור.</p> <p>ט. תתאפשר עצמאות תפעולית.</p> |
| ד     | <p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0 בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.4 ניהול מי נגר.</p>  |
| ה     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. תותר הקמת מרתף חניה מתחת לשטח זיקת הנאה.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה ברוחב 3 מ' על שטח 110 מ"ר לטובת מיסעה עבור חלקה 493 כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. ניתן לשנות את מיקום זיקת הנאה להולכי הרגל לטובת באי גן הילדים ובתנאי שתובטח גישה נוחה ונגישה.</p> <p>ד. כל תא השטח, בזיקת הנאה להולכי רגל, אופניים וכלי רכב.</p>   |
| 4.2   | <b>שטח פרטי פתוח</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>1. שבילים ומעברים להולכי רגל, אופניים ורכב.</p> <p>2. ריהוט רחוב, גינון וכד'.</p> <p>3. חניה תת-קרקעית.</p>   |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.2</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b>   |
|              | <p>1. השטח מיועד למעבר רגלי בחזית החנויות עם ריצוף וגינון, לנטיעת עצים, שבילים, ספסלים ותאורה.</p> <p>2. יותר מעבר לחניון תת"ק של תא שטח 1A.</p> <p>3. תותר הבלטת מרתף חניה מתחת לשפ"פ עד 2 מ'.</p> <p>4. לא תותר כל בניה ולא תותר גדר או סגירה של השטח.</p> <p>5. פיתוח השפ"פ יעשה ע"י היזם.</p> <p>6. תהיה חובת נטיעה של עץ בוגר אחד לפחות לכל 5 מ"א חזית ויושקו במערכת השקיה קבועה.</p> <p>7. בכל מקום בו יינטעו עצים, יישמר בית גידול לעצים לפחות 2 מ' על 5 מ' בעומק 1.5 מ'. גג מרתף עליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות במידת הצורך. בכל מקום בו יש צמחייה, תינתן ערוגה מגוננת בעומק של 50 סמ' לפחות בעדיפות כמקטע רציף. לא יותרו נטיעות במיכלים/ערוגות גבוהות.</p> |
| <b>ב</b>     | <b>זיקת הנאה</b>  |
|              | <p>א. תירשם זיקת הנאה כפי שמשומן בנספח בינוי ובתשריט מצב מוצע לטובת הציבור באמצעות מעבר הולכי רגל מול חזית מסחרית הפונה לרחוב ישראל אלדד ומעבר לרמפה תת"ק.</p> <p>ב. א. תותר הקמת מרתף חניה מתחת לשטח זיקת הנאה.</p>  |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b>   |
|              | על-פי חוק.  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | קו בנין (מטר) |       |            |           | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר)   |          |                    |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                          |
|------------|---------------|-------|------------|-----------|------------------------------------|-----------|-------------------|----------|--------------------|-------|-----------------|---------|-------|-------------------------------|
|            | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני |                                    |           | מעל הכניסה הקובעת |          | מתחת לכניסה הקובעת |       |                 |         |       |                               |
|            |               |       |            |           |                                    |           | מפלגה             | מפלגה    | שרות               | עיקרי |                 |         |       |                               |
| 648        | (4)           | 5     | 3          | 3         | 10 (3)                             | 36        | 36                | 3574 (2) |                    | 1512  | 3941 (1)        | 1789    | 1A    | מגורים ג'                     |
|            | 0             | 5     | 3          | 3         |                                    |           |                   |          |                    | 50    | 500             | 1789    | 1A    | מגורים ג'                     |
|            | 0             | 5     | 3          | 3         |                                    |           |                   |          |                    |       | 130             | 1789    | 1A    | מגורים ג'<br>ומוסדות<br>ציבור |

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:

שטח מרפסת 12 מ"ר לפי התקנות + 6 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 40 מ"ר לשטחי פנאי בלבד.

(2) כולל שטחים תת קרקעיים בשפ"פ..

(3) קומות קרקע גבוהה הכוללת שטחי פנאי וקומת גלריה למסחר + 9 קומות מגורים + גג טכני פתוח.

(4) 0 לקומות קרקע ו-2 קו בנין עילי למגורים משפ"פ כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף להסכם עם העירייה).
  2. אישור מי נתניה בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.
  3. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.
  4. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גני הילדים לרבות הצמדת חניות ו/או כל שימוש אחר אשר ייקבע בתכנית ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.
  5. הבקשה להיתר תכלול פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע או מי מטעמו. היתר הבניה יכלול סימון של בתי גידול לעצים.
  6. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות להפעלת עמדות לטעינת רכבים חשמליים.
- תנאי למתן טופס 4: רישום זיקת הנאה למעבר אל הגן ילדים.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. אישור תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לתכנית זו בוועדה המקומית.
2. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט מצב מוצע ונספח הבינוי.
3. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית, לאישור מחלקת מבני ציבור ומחלקת נכסים.
4. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה בשטח התכנית לרבות היתר חפירה או כיו"ב יהיה:
  - א. אישור אגף איכות הסביבה.
  - ב. לתאר הפרדה פיזית בין חניות כל השימושים ובין חניות עבור הנכים לכל שימוש בנפרד.
5. בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות, אצירת אשפה של השימושים השונים תהיה נפרדת
  - (ציבורי/מגורים/מסחר) ובקונטור המבנה.
6. יידרש תיאום מוקדם מול אגף תברואה.
7. הגשת תכנית ניקוז עפ"י תמ"א 1 ערוך על ידי הידרולוג לאישור אגף תשתית.

**6.2****חניה**

- א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
- ב. פתרון חניה עבור כל השימושים יתוכנן בקומות המרתף למעט חניה תפעולית וחניה לגן ילדים שיותרו בקומות הקרקע בחזית לרחוב ישראל אלדד.
- ג. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין כל השימושים.
- ד. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
- ה. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימוש המוצע ושטחו.
- 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.



|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.2 חניה</b></p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>ח. לפחות 30% מסה"כ החניות בחניון כללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.<br/>ט. כל שימוש בשטח הציבורי יותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי להיתר בניה.</p>   |                   |
| <p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>אצירת אשפה:<br/>a. בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות, אצירת אשפה של השימושים השונים תהיה נפרדת (ציבורי/מגורים/מסחר) ובקונטנר המבנה.<br/>b. יידרש תיאום מוקדם מול אגף תברואה.<br/>c. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות תכנון ובניה.</p>  |                   |
| <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <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 (תאי שטח 1A ו-1B), או לפחות 10% חלחול טבעי אפקטיבי ומתקנים להחדרת מי נגר.</p>   |                   |
| <p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>א. מערכות התשתיות: אספקת מים, תקשורת וטל"כ, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.<br/>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p>  |                   |
| <p><b>6.6 זיקת הנאה</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>א. בשטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים וכלי רכב כמסומן בתשריט.<br/>ב. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו.</p>  |                   |
| <p><b>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>הוצאות הכנת התוכנית נת/ 3/547 הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות הבניה מכלל התכנית.</p>   |                   |
| <p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p>   | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>ביטול שטח ציבורי מבונה וחריגה מהגובה המרבי של המבנה, תוספת קומות, תוספת יח"ד וביטול מסחר, יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>   |                   |
| <p><b>6.9 תנאים למתן תעודת גמר</b></p>   | <p><b>6.9</b></p> |
| <p>א. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש.<br/>ב. סיום בניית מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתר הבנייה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור.<br/>ג. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן - תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.<br/>ד. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p> |                   |

6.9

**תנאים למתן תעודת גמר**

ה. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבנייה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/מסעדות/מכבסה וכיו"ב.

ו. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות ע"פ כתב התחייבות עם העירייה וע"פ היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מח' מבני ציבור.

ז. 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.

6.10

**בניה ירוקה**

הבניה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שוו"ע ובדירוג האנרגטי בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2020 תשפ"א, ולמדיניות העירונית המאושרת והמעודכנת בעת הגשת בקשה להיתר, תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.

6.11

**רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור לגן ילדים בתוך המבנה יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ תקנון התכנית (ראה טבלת הקצאה).

עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.

.7

**ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**טבלת הקצאות - תוכנית נת/מק/3/547/3 - נתניה**

מגרשים 141 ו-142 בתוכנית מספר נת/מק/3/547/3 - איחוד של שתי חלקות 495+8238/494 ברחוב ישראל אלדד בנתניה לבריית בנין מגורים ע"ג קומת מסת

**טבלת ההצאה בהסמכת הבעלים**

| אישור בעלים                                   |                    | מצב יוצא            |                       | מצב נכנס                |              | נתוני המקרקעין  |                         |   |                         |                    |                                   |                     |      |      |            |
|---|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|-----------------|-------------------------|---|-------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|------|------|------------|
| תאריך חתימת הבעלים                            | תאריך חתימת הבעלים | יעוד רצף שטח המוקצה | חלקיק המוקצה בתא השטח | שטח המגורש המוקצה בלי"ר | תא שטח תמורה | יעוד החלקה      | החלקים בבבלות (באחוזים) | שעבודים וזכויות אחרות רשומות לרבות הערות לפי ס' 126 לחוק הת"ב                                   | תעודת זכות או מס' תאגיד | שם הבעלים הששם     | שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה בלי"ר | שטח חלקה רשום בלי"ר | חלקה | גוש  | מס' סידורי |
| אברות אית יונייב נדל"ן א' בע"מ ת.פ. 515420933 |                    | מגורים ג' (1)       | 97.26%                | 1,789.00                | 1A           | מגורים מיוחד ג' | 100%                    | הערת אזהרה לפי ס' 126 לעוברת אברות את יונייב כד"ל א' בע"מ 515420933 ולטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ | 514566348               | תוג'ליי נכסים בע"מ | 1,505.00                          | 1,505.00            | 494  | 8238 | 1          |
|   |                    | שטח פרטי פתוח (2)   | בשלמות                | 200.00                  | 1B           | מגורים מיוחד ג' | 100%                    | הערת אזהרה לפי ס' 126 לעוברת אברות את יונייב כד"ל א' בע"מ 515420933 ולטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ | 514566348               | תוג'ליי נכסים בע"מ | 484.00                            | 484.00              | 495  | 8238 | 2          |
|   |                    | דרך מאשורת          | בשלמות                | 205.00                  | 2            | דרך             | 100%                    |   |                         |                    | 205.77                            | 6167                | 471  | 8238 | 3          |
|   |                    | מגורים ג' (3)       | 2.74%                 | 1,789.00                | 1A           | דרך             | 100%                    |   |                         |                    |                                   |                     |      |      |            |
|   |                    |                     | 100.00%               |                         |              |                 |                         |   |                         |                    |                                   |                     |      |      |            |

(1) היעוד יכלול זיקת הנאה לטובת האיבור באמצעות מעבר להולכי רגל מול חזית מסחרית הפונה לרחוב רמב"ן כמסומן במספר הרישוי.  
 (2) היעוד יכלול זיקת הנאה של 110 מ"ר לטובת מיטתה עבור חלקה 495 כמסומן במספר הרישוי.  
 (3) הרישוי המוקצות הן 130 מ"ר לטובת גן ילדים בתוספת הארצות קירקע לחצר בטשת של 180 מ"ר - אשר יישמו ע"ש ע"יית נתניה כחודות רישום נפרדת עם השטחים המוגדרים בהתאם לתקנון התוכנית.

24.8.2022  
 תאריך

1191  
 מספר רישיון

חתימת השמאי

שם השמאי

שם דינע





**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - ע"פ תכנית תקפה נת/3/547**

| קווי בנין (מטרים) |      |      | קומה                            | מספר יח"ד | שטחי בניה מ"ר      |       |                   |       | גודל תא שטח (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד               |
|-------------------|------|------|---------------------------------|-----------|--------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|------------|--------------------|
| אחורי             | צידי | קדמי |                                 |           | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל לכניסה הקובעת |       |                   |            |                    |
|                   |      |      |                                 |           | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                   |            |                    |
| 4                 | 3    | 5    | מרתף<br>קרקע ע"ע<br>1-2<br>גג   | 5         | 400                | -     | 320               | 578   | 484               | 141        | מגורים<br>מיוחד ב' |
| 4                 | 3    | 5    | מרתף<br>קרקע + ע"ע<br>1-2<br>גג | 14        | 1380               | -     | 580               | 1923  | 1505              | 142        | מגורים<br>מיוחד ב' |

