

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0951996

נת/מק/556/ב/5 - מגרש 1409



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

התכנית מוסיפה יח"ד ומגדילה את זכויות הבניה לבניית מגדל מגורים, הקצאת שטח בנוי לתועלת ציבורית ושינוי צורת שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/556/ב/5 - מגרש 1409

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

408-0951996

מספר התכנית

5.296 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

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62

לפי סעיף בחוק

(א) (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (1) (1) (א) (3), א62 (א) (1) (13)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186298
קואורדינאטה Y	691093

1.5.2 תיאור מקום

רחוב היהלומן אברהמס פינת שדרות בינימין, נתניה

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	היהלומן אברהמס		

שכונה נוף הטיילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8254	מוסדר	חלק	140	
8256	מוסדר	חלק	155	

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 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות נת/7/400, על תיקוניה, ממשיכות לחול.	שינוי	נת/7/400
06/08/2014		7264	6852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/556/ב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/556/ב/1
14/07/2014		6718	6835	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/556/א/1. הוראות תכנית נת/556/א/1 תחולנה על תיקוניה.	כפיפות	נת/556/א/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ז'ראר גל אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ז'ראר גל אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	12: 41 27/06/2022	ז'ראר גל אור	27/06/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאות בהסכמת בעלים	12: 19 16/08/2022	יצחק נעים	16/08/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	13: 12 16/08/2022	ז'ראר גל אור	16/08/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מיקרו אקלים	16: 44 07/06/2022	נועם מאיר	07/06/2022		1: 1	מנחה	בניה ירוקה
לא	סקר עצים תשריט	17: 48 16/08/2022	אדיר אלווס	07/08/2022		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים חוברת	17: 52 16/08/2022	אדיר אלווס	10/08/2022	12	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	13: 01 16/08/2022	אברי מונטה	16/08/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 14 19/07/2022	ז'ראר גל אור	25/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אפריקה ישראל מגורים בע"מ (1)		אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה		1	03-7402554	03-5339173	handasa@af- rica- israel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יוני נתניהו ג' ת.ד. 715 אור יהודה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	(1)	1 ג	03-7402554	03-5339173	dekelr@africa- israel.com

(1) כתובת: יוני נתניהו ג'.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ז'ראר גל אור	83970		תל אביב- יפו	(1)		03-7294900		office@gf200 5.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616		אור יהודה	(2)		03-6344411	03-6341313	avri@rameng .net
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	(3)		09-8828151	09-8624674	office@bylaz ar.co.il



מנהל התכנון
מונה תדפיס 33



מנהל התכנון
מונה תדפיס 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית		03-9032190		office@adir- nof.co.il
תרמי ובניה ירוקה	יועץ	נועם מאיר		KVS קיימות ושפי"ע בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	4	03-9172202		info@kvs.co. il
	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16			eacho.naim@ gmail.com

(1) כתובת: טברסקי 9.

(2) כתובת: רח' המלאכה 1 אור יהודה.

(3) כתובת: תל חי 6.



מנהל הדפסה 33



מנהל הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 בהסכמת בעלים, תוספת שטחי בניה ויחיד והקצאת גן ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק.
3. תוספת 29 יחיד ל-97 יחיד מאושרות, שה"כ 126 יחיד, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. הגדלת שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
5. שינוי גובה בניין ומספר קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. קביעת קווי בניין הקבוע בתכנית והבלטת מרפסות מקו בניין קדמי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. שינוי לבינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
8. הוספת שימוש לגן ילדים במגרש המיועד למגורים לפי סעיף 62א(א)(1)(13) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,845	91.48
שצ"פ	451	8.52
סה"כ	5,296	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	4,835.6	91.25
שטח ציבורי פתוח	463.76	8.75
סה"כ	5,299.36	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנה לתועלת ציבורית כגון גן ילדים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. ייבנו שני מבנים בחלקה, אחד למגורים ומבנה שני לשימוש הציבור.</p> <p>ב. המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. חדרי שנאים / טרפו במידה ויתוכננו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין.</p> <p>ד. מגורים:</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול עד 6% יח"ד בשטח של 82 מ"ר פלדת (עיקרי + ממ"ד) 14% יח"ד בשטח של 97 מ"ר פלדת (עיקרי + ממ"ד). 80% יח"ד יהיו בשטח שלא יפחת משטח ממוצע לדירה של 120 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)</p> <p>2. גובה קומת הכניסה יהיה לפחות 5 מ"ר ושטח הלובי לא יפחת מ 80 מ"ר</p> <p>3. גובה קומה בשתי הקומות העליונות (עבור דירות הפנטהאוז) יהיה לא יותר מ 4 מטר</p> <p>4. תותר הבלטת מרפסות עד 3 מ' מקו בניין קדמי לרחוב אברהמס היהלומן.</p> <p>5. גג המרתף יהיה תת קרקעי בלבד ולא יבלוט מעל פני הקרקע</p> <p>ה. מבנה ציבור:</p> <p>1. יוקם מבנה בשטח שלא יפחת מ 129 מ"ר ברוטו (עיקרי + ממ"ד) תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מ- 200 מ"ר.</p> <p>2. תינתן כניסה נפרדת למבנה ציבור משטח השצ"פ, שביל הגישה ברוחב 1.5 מ' לפחות יהיה ללא מטרדים סמוכים. השביל יסומן בזיקת הנאה. לגן יהיה שילוט הכוונה בולט הנראה מהרחוב.</p> <p>3. שטחי הגינון והפיתוח של מבנה גן הילדים והחצר המוצמדת לו יגודרו ויופרד משטח הגינון והפיתוח של המגורים עם כניסה נפרדת מונגשת ותואמת שימוש.</p> <p>4. יש להתקין גג או מערכת הצללה מעל חצר גן הילדים עפ"י התקן. יותר קירוי חצר גן הילדים עד גבולות המגרש.</p> <p>5. במידת הצורך ועפ"י התכנון יתאפשר להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בניה עבור גני הילדים על מנת להתיר גישה לשטחים המבונים.</p> <p>6. השטח הציבורי לא ימוקם בסמוך לשימושים מטרדים כגון: אזור אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.</p> <p>7. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.</p> <p>8. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ואוורור</p> <p>9. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין שטחי השירות המשמשים אותם לרבות כניסה, פינוי אשפה, חניות וכו'.</p> <p>10. תותר הקמת חניון תת"ק מתחת לשטח מבנה גן הילדים אך לא בשטח החצר.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח

4.1	מגורים ד'
	<p>א. יינטעו עצים בעדיפות באזורים המיועדים לחלחול טבעי. העצים ינטעו במרחקים של 8 מ' לערך אחד מהשני, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. במקרים בהם מתוכנן מרתף יש להציג בית גידול לכל עץ בגודל של 1.5 מ'. מספר העצים הסופי ייקבע בעת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. במידה ומתוכננות חניות עיליות יינטעו עץ על כל 5 חניות עיליות מוצעות. עדיפות לתכנן את הנטיעה בסמוך לגבולות המגרש.</p> <p>ד. עצים ו/או צמחים שיינטעו בשטח התכנית יהיו מינים מקומיים למניעת פגיעה במרקם האקולוגי האזורי, חסכוניים במים ובעלי נוף רחב. בבקשה להיתר בניה ישולבו תכנית הגינון וההשקיה.</p> <p>ה. יש לתאם שימוש באלמנטים למיתון הרוח בפרויקט בשלב היתר הבניה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. חניות הדיירים תהיינה בשתי קומות תת קרקעיות ככל הניתן והיתר תהינה מעל הקרקע, עפ"י תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר הבניה .</p> <p>ב. חניות אורחים תהיינה ברחוב (דרך מספר 4) עפ"י תכנית נת/מק/556/ב/1 .</p> <p>ג. חניות לטובת גן הילדים ייקבעו לפי התקן התקף ויהיו עיליים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מתקני משחק, ספסלים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ע"פ תכנית נת/400/7/2013</p> <p>ב. נטיעת עצים בוגרים</p> <p>ג. טרם תכנון מפורט יש לקבל את הנחיות אגף גנים ונוף ואישור התוכנית הנופית הסופית יעשה מול האגף לרבות נטיעת העצים, גינון, השקיה, ריהוט גן והצללות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						1					18	111	4832	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ד'	
2520	(5)	(4)	(4)	(3)	2	34 (2)	165	126	9642		6175	(1) 14800	4832	101	מגורים	מגורים ד'	
													464	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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:

תותר הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי עד 3מ' מקו בניין לרחוב היהלומן אברהמס.
יותרו קווי בניין 0 למרתפים ובתכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש ובכפוף לסעיף 6.3
לא ניתן להמיר שטחים עיקריים לשירות בגן הילדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 300 מ"ר שטח עבור שרותי פנאי לרווחת הדיירים.
- (2) קומת כניסה+ 32 קומות מגורים+קומה טכנית.
- (3) ע"פ תשריט.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) עפ"י תשריט. תותר הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי עד 3מ' מקו בניין לרחוב היהלומן אברהמס..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.</p> <p>ב. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה עפ"י תמהיל דירות.</p> <p>ג. פתרון חניה עבור המגורים יתוכנן במרתפי החניה בלבד.</p> <p>ד. חניות עבור מבנה הציבור יהיו על קרקעות.</p> <p>ה. מיקום סופי לרחבת כיבוי אש יקבע לעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>ו. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה יכללו הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ז. חניות עיליות יהיו מגוננות, עץ בוגר לכל 5 חניות עליות.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>א. הבניין יהיה עפ"י תקן ישראלי לבניה 5281 על תיקוניו כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי B לפחות או תקן שווה ערך. ועפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה התקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. הכניסה לבניין הינה אזור חשוב להגנה מרוחות, גם בסביבה בה מהירות הרוח תואמת לקריטריונים. על מנת למתן את הרוח בפתח הכניסה ולאפשר נוחות ובטיחות מקסימלית למשתמשים, מומלץ לתכנן את פתח הכניסה כך שיהיה מקורה ועם אלמנטים להגנה מרוח בהיקף הכניסה, כגון וויטריות או חומות בגובה 2 מ' מצדי הפתח. כמו כן, ככל וניתן יש לתכנן עצים בוגרים בשטח המגוון בתוואי הכניסה. מעבר לכך, על פי תב"ע ותכנית בינוי ופיתוח של נת/556 א' + ב' חובת נטיעת עצים בוגרים בחזית המגרש, בשטח חצר משותפת ובמקומות חניה עיליים.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעיף 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית.</p>
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית מרכז. עגורן יסמון בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א 03-6067970/1 יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>ד. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>ה. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: במייל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866</p>

6.5

תנאים בהליך הרישוי

- א. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
- ב. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גן הילדים לרבות הצמדת חניות וחצר ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה. - תנאי לקליטת בקשה להיתר.
- ג. סימון כל זיקות ההנאה והשטחים המוצמדים למבנה הציבור כמפורט בסעיף 6.7 לאישור מחלקת מבני ציבור ומחלקת נכסים.
- ד. תאום מוקדם מול אגף תברואה ואישורם לנושא אשפה והפרדת שימושים.
- ה. הוכחת רישום הערה על תקנה 27 לטובת העירייה, לעניין שטחי הציבור.
- ו. בקשה להיתר בניה ואי מימוש זכויות כלשהן במגרשים הכלולים בתכנית זו, יינתנו רק לאחר תשלום הוצאות עריכת תכנית ואישור מוקדם של אחד מיחידים מתכנני התכנית.
- ז. היתר הבניה למגדל המגורים יכלול את היתר הבניה לגן הילדים ותעודת הגמר של מבנה המגורים יכלול את גמר גן הילדים ברמת מעטפת.
- ח. אישור פקיד יערות בשלב בקרת תכן:
- א. הכנת נספח מים וביוב לאישור מי נתניה.
- ב. אצירת אשפה תקבע בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות מרחביות. חדרי אצירת האשפה לרבות קרטונים ומחזור יתוכננו עפ"י תקנות תכנון ובניה, הנחיות אגף תברואה והנחיות עירוניות. לכל השימושים תהיה הפרדה מוחלטת.
- ג. ידרשו חדרי דחסנית+חדרי מחזור+ חדר למכבש קרטונים. חדרי העצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה..
- ד. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות הצללות, אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בניה ירוקה אישור מקדמי, שלב א' ושלב ב', נטיעת עצים בוגרים, אורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.
- ה. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות כבלי חשמל לכל ההכנות לעמדת טעינה, הכנה ללוח בקרה וכל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי.
- ו. הגשת דו"ח הידרולוגי ותוכנית לטיפול במי גשם.
- ז. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. תנאי לתחילת עבודות:
- א. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרבות רישום זיקות הנאה, השטחים המבונים הציבוריים לרבות ההצמדות. (בכפוף להסכם עם העירייה)
- ב. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: במייל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה לניהול בניינים אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.
- ב. אישור פיקוח על הבניה על התקנת רמזורים במרתפי חניה ובכניסה לחניה ובדיקת הפעלתם ותקינותם בהתאם להנחיות להתקנת רמזורים, ככל שידרשו רמזורים במרתפי חניה.
- ג. רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. הכולל רישום שטחי ציבור לרבות ההצמדות וזיקות ההנאה ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן לעשות זאת, תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישמו בלשכת רשם המקרקעין.



6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>ד. סיום פיתוח וביצוע זיקות הנאה לציבור בתחום המגרש לצורך גני הילדים.</p> <p>ה. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור והנכסים.</p> <p>ו. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות נטיעת עצים, בניה ירוקה, איורור חניונים וכו'.</p> <p>ז. סיום פיתוח וביצוע זיקות הנאה לשטח הציבורי.</p> <p>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.</p>

6.7	זיקת הנאה
	<p>א. תינתן גמישות במיקום זיקות הנאה כל עוד ישמרו השטחים בתכנון המוצע</p> <p>ב. ככול שיידרש, זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש יירשמו בלשכת המקרקעין במעמד רישום התצ"ר.</p> <p>ג. עד רישום הבעלות הבעלות תירשם הערה על תקנה 27 בהתאם לסעיף 6.5 (ג)</p>

6.8	תשתיות
	<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. הוועדה 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 וכיוצ"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת תשתיות תהיה ע"ח היזם.</p>

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>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 חומרי גלם לייצור באון במתקנים סגורים במידת האפשר.</p>

6.10	תחזוקה
	<p>א. כל השטחים המשותפים בתחום התוכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.</p>

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.</p>

6.12	סטיה ניכרת
	<p>א. המרת שטחי הפנאי למגורים</p>



6.12	סטיה ניכרת
	<p>ב. אי מימוש בניית מבנה לתועלת ציבורית</p> <p>ג. תוספת קומות</p> <p>ד. תוספת יחידות דיור</p> <p>ה. המרת שטחי המרפסות למגורים.</p>

6.13	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p> <p>2. השטחים המיועדים לבניה לציבור בחלקה, חצרות גני הילדים, החניות המוצמדות והשצ"פ יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ תקנון התכנית (ראה טבלת הקצאה).</p> <p>עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>3. הבית המשותף ירשם כבית מורכב עם אגף למגורים ואגף לגן הילדים. וכי החזקה והניהול של הרכוש המשותף יהיו נפרדים לשני האגפים</p>

6.14	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוצאות עריכת תכנית נת/556/ב/1 הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על הבעלים לפי חלקם היחסי עפ"י חוק התכנון ובניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.</p>

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

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

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

--	--





טבלת הקצאות בהסכמת בעלים לתכנית מס' 408-0951996 (נת/מק/556/ב/5 - מגרש 1409)

מצב יוצא						מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	בחלק במגרש בשבר	שטח המגרש במ"ר	ייעוד המגרש	מס' מגרש התמורה	שעבודים והערות	החלקים בבעלות	מס' ת.א. / מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	מס'ד	ייעוד החלקה	השטח בתכנית	שטח החלקה הרשום	חלקה	גוש
		1050/4836	4,832	מגורים	101	משכנתא לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	21853 / 100000	510834310	סילון לפתוח (ישראל) בע"מ	1	מגורים רב קומות מיוחד	4,845	4,845	155	8526
		467/4836	4,832	מגורים	101	כפוף לסעיף 8 ד' לצוואה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	28752 / 500000 19876 / 500000	3254091	גיל תלמה	2					
		467/4836	4,832	מגורים	101	כפוף לסעיף 8 ד' לצוואה	28752 / 500000 19876 / 500000	30068639	קאופמן עירית	3					
		187/4836	4,832	מגורים	101	כפוף לסעיף 8 ד' לצוואה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גיל תלמה	1797 / 78125 4969 / 312500	325408	גולדמן רוחמה	4					
		93/4836	4,832	מגורים	101	כפוף לסעיף 8 ד' לצוואה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	1797 / 156250 4969 / 625000	0-27035203	גולדמן אסף	5					
		93/4836	4,832	מגורים	101	כפוף לסעיף 8 ד' לצוואה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	1797 / 156250 4969 / 625000	20012372	גולדמן נורית	6					
		93/4836	4,832	מגורים	101	כפוף לסעיף 8 ד' לצוואה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דנקנר קופמן עירית	1797 / 156250 4969 / 625000	20012373	גולדמן ירון	7					
		467/4836	4,832	מגורים	101	כפוף לסעיף 8 ד' לצוואה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	28752 / 500000 19876 / 500000	5398375	דנקנר ליאורה	8					
		473/4836	4,832	מגורים	101	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	9840 / 100000	55310767	הנית גלר	9					
		236/4836	4,832	מגורים	101	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	19679 / 400000	54057849	אושעיה אפי	10					
		236/4836	4,832	מגורים	101	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חלק ממגרש 1409	19679 / 400000	56516628	אושעיה יפה	11					
		467/4836	4,832	מגורים	101		12157 / 125000	457063821	דנקנר שירה	12					
		118/4836	4,832	מגורים	101		19679 / 800000	300278025	רוזנוסר נתן יהודה	13					
		118/4836	4,832	מגורים	101		19679 / 800000	201198959	רוזנוסר טל יוסף	14					
		118/4836	4,832	מגורים	101		19679 / 800000	31715048	וינשטיין מור	15					
		118/4836	4,832	מגורים	101		19679 / 800000	32018483	סקופ אדר ריזל	16					
		30/4836	4,832	מבנים ומוסדות ציבור	101				עירית נתניה						
		1	464	שטח ציבורי פתוח	601			1	עירית נתניה		שצ"פ	451	451	140	8254
		2	5,296					2				5,296			סיכום

הערה:

ההקצאה במגרש מס' 101 לעיריית נתניה מתחת לקו, הינה בגין זכויות הבנייה של 111 מ"ר עיקרי + 18 מ"ר שטחי שרות למבני ציבור + חניה כנדרש, במגרש מס' 101. החלק המוקצה בקרקע מהווה 0.6% משטח מגרש מס' 101, המשקף את החלק היחסי של זכויות הבנייה למבני ציבור ביחס לכלל זכויות הבנייה במגרש מס' 101 (129/21, 100). יתרת זכויות הבנייה הסחירות במגרש מס' 101 (זכויות למגורים) מוקצות לבעלי הזכויות בחלקה מס' 155 במצב הנכנס, מעל לקו, עפ"י שוויים היחסי.





תכנית מספר 408-0951996 - נת/מק/556/ב/5 - מגרש 1409

נספח א - טבלת זכויות מאושרות - נת/מק/556/ב/5 - מגרש 1049

קו בניין			מס' יח"ד	גובה מבניה		שטח בנייה במ"ר					גודל מגרש	מס' מגרש	יעוד	
אחורי	צידי	קדמי		מספר קומות מתחת לקרקע	מספר קומות מעל הקרקע	מתחת למפלס הקומה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							
			שירות				עיקרי	שירות	עיקרי					
				פנאי	מרפסות	מגורים								
10	עפ"י תשריט	5	97	2	27*	9,642		6,175	300	1455	11,413	4821	1409	מגורים מיוחד רב קומות

*תותר קומה טכנית מעל הקומות המותרות בגובה הנדרש. קומות המגורים יהיו ע"ג קומת כניסה כפולה או כפולה חלקית.

