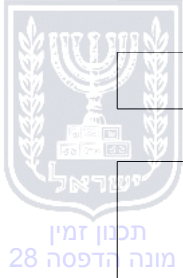


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1075803

נת/מק/547/4-5 - מגורים ושב"צ ברח' בן עובדיה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

על החלקה הנ"ל מותר לבנות בית מגורים בן 72 יח"ד. באיחוד וחלוקה בהסכמה, תחולק החלקה ל-2 תאי שטח, האחד למגורים והשני ישמש להרחבת שטח השב"צ הקיים. סה"כ יותרו 101 יח"ד בבניין בן 28 ק'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק/5/4/547- מגורים ושב"צ ברח' בן עובדיה

מספר התכנית 408-1075803

1.2 שטח התכנית 16.341 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1), 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 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	186550
קואורדינאטה Y	691119

1.5.2 תיאור מקום

בקרן הרחובות בן שלום עובדיה והיהלומן אברהמס, במרכז העיר.

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	בן שלום עובדיה	34	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8249	מוסדר	חלק	115, 117	118

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020
408-0778126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0778126. הוראות תכנית 408-0778126 תחולנה על תכנית זו.	9127	190		01/10/2020
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 400 / 7 / 93	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 93. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 93 תחולנה על תכנית זו.	4436	4534		15/08/1996
נת/ 4 / 547 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 4 / 547 / 2 ממשיכות לחול.	6936	1688		08/12/2014

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית נת/264



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: 500	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/10/2022	דן וינטראוב	13: 14 30/10/2022	תשריט מצב מאושר	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	14/11/2022	דליה אביב (אבזמיל)	12: 51 14/11/2022	טבלת הקצאה	כן
איכות הסביבה	מנחה			31/10/2022	רונית טורק	18: 10 31/10/2022	נספח מיקרו-אקלים	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/10/2022	דן וינטראוב	10: 04 30/10/2022	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250		02/11/2022	ניר לבנטר	14: 45 02/11/2022	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	22/08/2022	אריה פלנר	14: 48 03/11/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מים	מנחה	1: 250	1	02/11/2022	יצחק ברבי	13: 21 02/11/2022	תשריט נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 250		02/11/2022	יצחק ברבי	13: 20 02/11/2022	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	03/11/2022	שמעון צוק	18: 50 03/11/2022	תשריט נספח ניקוז	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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			מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	נתניה	הס משה	3	09-8822456	09-8871740	office@msasi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	נתניה	הס משה	3	09-8822456	09-8871740	office@msasi.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 ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב (אבזמיל)	423		נתניה	גבורי ישראל (1)	5	09-8625277	09-8850647	daliayelet@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי- יועץ אינסטלצי ה ומים	יועץ תשתיות	יצחק ברבי	38690	יצחק ברבי מהנדסים ויועצים בע"מ	נתניה	הליך	5	09-8340665	09-8340168	barrabi@zaha v.net.il
קלימטולוג ית יישומית	יועץ סביבתי	רונית טורק		זכרון יעקב	הדגן (2)		3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	ניר לבנטר	79407		נתניה	שד בן אב"י	45	09-8828161	09-8336668	niki65@walla .co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	אילת לוז בן-דב	658		נתניה	גבורי ישראל (3)	5	09-8625277	09-8850647	daliayelet@g mail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	השיטה (4)	28	09-8997260		fellner@netvi sion.net.il
הידרולוג	גיאולוג	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (5)	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: רח' גיבורי ישראל 5א' קרית ספיר, נתניה. הערה: בתוספת שמאית אילת לוז בן דב, ת.ז. 29551538, רשיון: 658.

(2) כתובת: גבעת עדה.

(3) כתובת: גיבורי ישראל 5א', אזה"ת קרית ספיר, נתניה.

(4) כתובת: ת.ד. 3765 כפר נטר.

(5) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 לקביעת מבנה למגורים וקרקע ביעוד שב"צ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמה בחלק מתחום התכנית עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)(3) לחוק.

ג. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ד. קביעת מספר קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ה. הגדלת מספר יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ו. הגדלת השטח הכולל למגורים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.

ז. הגדלת השטח הכולל לבניה בקומות תת-קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.

ח. הגדלת השטח הכולל לבניה למגורים או לא למגורים עפ"י 62א(א)(16)(1) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	4
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,257	7.69
מגורים מיוחד רב קומות	4,342	26.57
שב"צ	10,742	65.74
סה"כ	16,341	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,329.96	8.14
מבנים ומוסדות ציבור	11,490.56	70.32
מגורים ד'	3,520.59	21.54
סה"כ	16,341.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. ייבנה בניין מגורים מעל 2 מרתפי חניה.</p> <p>ב. בקומת הכניסה הכפולה יהיו לובי כניסה, שרותי פנאי, חדרים ומתקנים טכניים, מחסני דיירים, ח. אב הבית ומועדון דיירים.</p> <p>ג. גובה הלובי 6.0 מ', שטחו לא יפחת מ- 80 מ"ר.</p> <p>ד. ממוצע יח"ד יהיה 123 מ"ר פלדלת. שטח יח"ד לא יפחת מ-105 מ"ר פלדלת ועד 40 יח"ד.</p> <p>ה. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ' וגובה 4 קומות אחרונות יהיה עד 4.0 מ'.</p> <p>ו. תתאפשר בניית בריכות שחיה ב-4 קומות אחרונות.</p> <p>ז. כל המתקנים הטכניים יוסתרו בגג או במסתורים במסגרת קווי המתאר של המבנה. מתקני עזר לשימוש דיירי הבניין כמו: חדרי גז, חדרי אשפה, דחסנים ימוקמו בקונטור המבנה בלבד כחלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>ח. גינון: בתחום התכנית, לאורך הרחוב תישמר רצועת גינון בעומק של 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים כל 5-7 מ'. עצים בוגרים נוספים ישתלו בהתאם לדו"ח הצללה ורוחות.</p> <p>ט. מרתפים: 1. ישמשו למתקנים טכניים, ח. טרפו' (בתת-הקרקע בלבד), חניות, מחסנים פרטיים לדיירים ומחסן דיירים משותף.</p> <p>2. גובה תקרת המרתף העליון יונמד ב- 0.6 מ' מפני הקרקע באזורים המיועדים לגינון דשא ושיחים ויונמד ב-1.5 מ' באזורים בהם יינטעו עצים בוגרים.</p> <p>3. חדרי שנאים יהיו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין.</p> <p>י. מחסנים: 1. תותר בניית מחסנים משותפים ופרטיים לדיירים בקומות המרתף, קומת הקרקע ובקומות.</p> <p>2. גודלו של מחסן פרטי לדיירים יהיה עד 12 מ"ר. מחסנים דירתיים בקומות יתוכננו לכניסה חיצונית, ללא קשר ישיר לדירה וינותקו מיחידות הדיוור בקיר בטון.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מבנים ומוסדות ציבור, חינוך, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט, משרדי הרשות העירונית ומסחר המשרת את הייעוד העיקרי. במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון ח. שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תא שטח 2:</p> <p>כללי: תכליות: ביי"ס יסודי 18 כיתות + 2 כיתות גן ילדים וכל השימושים והוראות התכנית המאושרת נת/7/400-צ - שטחים לצורכי ציבור יחולו על תא שטח זה.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>א. תישמר רצועה ירוקה ברוחב 20 מ' מגבול המגרש הפונה לרחוב היהלומן אברהמס. רצועה זו תגונן במטרה להרחיק את מבני הציבור מציר תנועה ראשי.</p> <p>ב. כניסות ויציאות לשב"צ יהיו מדרך פנימית ועפ"י נספח התנועה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סלילת שדר' בנימין בקטע שבין שדר' בן-אב"י לבין רח' אברהמס. 2. עדכון / ביצוע רמזורים עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה. 3. צומת שדר' בנימין / רח' אדמס - סלילת צומת חדשה וביצוע רמזור. 4. ביצוע רמזור בצומת בן יהודה / בן אב"י תוך ביטול כיכר קיים עדכון רמזור קיים עדכון / טיפול ברמזורים קיימים. כל הנ"ל עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה בצמתים שדר' בנימין/רח' בן אב"י. שדר' בנימין / רח' אברהמס. רח' אברהמס / רח' בן שלום עובדיה. <p>תא שטח 3 : כל השימושים והוראות התכנית המאושרת נת/400/7 - צ - שטחים לצורכי ציבור יחולו.</p>	



דרך מאושרת	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>כמפורט בהוראות החוק. מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיוצ"ב.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2720	(3)	(3)	(3)	2	28 (2)	105.5	101	25	21764	5550		4700	11514 (1)	3542	1	מגורים ד'	מגורים ד'
		(3)	(3)	4	8	30		60	84325	32226	9131	10742	32226	10742	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	3	3	4	5	19.5		60	5480	2400	680	400	2000	800	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות 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

הוראות טבלה 5:

מרתפים לכל השימושים: ק.ב. עד 0.0 מ' לכל הצדדים בתנאי עמידה בסעיף 6.6 בהוראות התכנית.

שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 2 ו-3) עפ"י תכנית 408-0546879, נת/7/400/צ.

קווי בניין בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 275 מ"ר שרותי פנאי.

(2) ק.כניסה גבוהה + 27 קומות + ק. טכנית.

(3) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>ב. מספר מקומות חניה סופי יקבע לעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים המוצעים ושטחם ובהתאם למדיניות החנה ביום הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. יותרו עד 15% חניות עיליות מכלל החניות הנדרשות.</p> <p>ד. פתרון חניה לאופניים יינתן חלקית בחדרי אופניים סגורים שיהיו חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים במרתפים ומחוץ למבנה בתחום המגרש.</p> <p>ה. מיקום סופי לרחבת כיבוי אש יקבע לעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>ו. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה יכללו עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ז. כל חניה תתוכנן ברמת שרות 1.</p> <p>ח. החניה תהיה תת-קרקעית ועילית.</p> <p>ט. הסדרי תנועה (עפ"י תכנית נת/2/4/547):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כניסות ויציאות לשב"צ יהיו מדרך פנימית ועפ"י נספח התנועה. 2. סלילת שדר' בנימין בקטע שבין שדר' בן-אב"י לבין רח' אברהמס. 3. עדכון / ביצוע רמזורים עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה. 4. צומת שדר' בנימין / רח' אדמס - סלילת צומת חדשה וביצוע רמזור. 5. ביצוע רמזור בצומת בן יהודה / בן אב"י תוך ביטול כיכר קיים עדכון רמזור קיים עדכון / טיפול ברמזורים קיימים. כל הנ"ל עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה. <p>שדר' בנימין/רח' בן אב"י. שדר' בנימין / רח' אברהמס. רח' אברהמס / רח' בן שלום עובדיה.</p>	
<p>6.2</p>	<p>תשתיות</p>
<p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>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.</p> <p>ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.</p>	
<p>6.3</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>ניתן יהיה לבצע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון, עץ וכדומה במקום המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, לאישור מהנדס העיר והאגף לאיכות הסביבה.</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>6.4</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
<p>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.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי</p>	

<p>6.4 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.4</p>
<p>אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חמרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	
<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.5</p>
<p>בטיחות טיסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הנו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הנו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת. 4. יש לסמן בתכניות במבנים שגובהם מעל 91 מ' מעל פני הים, בסימון לילה, בכל פינות המבנה. 5. במפלס הגג יותקנו 2 תאורות L 864 בפינות מנוגדות, לסימון מכשולי טיסה. 6. גובה התכנית המאושרת, (כולל מתקני עזר טכניים), מהווה את המדרגה העליונה לבניה. 	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</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.</p>	
<p>6.7 בניה ירוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.</p>	
<p>6.8 סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>לעניין סטייה ניכרת מהתכנית, ייחשבו הנושאים הבאים: ניווד שטחי פנאי לשימושים אחרים, תוספת יח"ד, ניווד שטחי מרפסות למגורים.</p>	
<p>6.9 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.9</p>
<p>מקרקעין (תא שטח 3) המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p>	
<p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית. ב. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים. ג. הריסת מבנים בתחום חלקה 115. <p>תנאי לבקרת תכנן:</p> <p>אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.11</p>
<p>א. אישור אגף איכות הסביבה, לרבות בניה ירוקה.</p> <p>ב. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע, יהיה מתקן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.</p>	

6.11 תנאים למתן תעודת גמר
ג. 1. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. 2. הסכם עם חב' אחזקה בגין תחזוקת הבניין לרבות כל השטחים המשותפים.



6.12 הוצאות הכנת תוכנית
על מבקש הבקשה להיתר יחולו הוצאות הכנת תכנית נת/2/4/547 על כל נספחיה, לרבות מדידה, תכנית לצורכי רישום וכל עלויות בנוגע לביצוע התכנית, לרבות יועצים משפטיים שליוו את התכנית, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת כביש מס. 6 (מתכנית נת/2/4/547), מחיבורו לדרך עובדיה בן שלום ועד הקצה המערבי של תאי שטח 1 ו-3 כולל החיבור לשדר' בני בנימין (בתוואי הקיים בפועל).	תנאי להיתר בניה בתא שטח 1
2	הסטת שדרות בנימין למיקומו הסטטוטורי.	הוצאת היתר בניה בתא שטח 2 (שב"צ) ומימושו. תותר בניית מבנה המגורים טרם הסטת הכביש.
3	השלמת צומת רח' היהלומן אברהמס/בן שלום עובדיה- צומת מלאה, כולל סלילת זרוע מערבית והוספת נתיבים ביתר הזרועות.	קבלת היתר בניה במגרש המגורים האחרון בתכנית נת/2/4/547



7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים



טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647



רחוב גיבורי ישראל 5א, נתניה
daliayelet@gmail.com
בס"ד

טבלת הקצאה תכנית מס' 408-1075803 - נת/מק/5/4/547

"מגורים ושב"צ ברח' בן עובדיה", נתניה

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

חתימות הבעלים		מצב יוצא				מצב נכנס						פרטי החלקות הנכללות בתכנית									
תאריך החתימה	חתימת הבעלים	שוי יחסי	חלק מוקצה			מוקצה לבעלים	יעוד	שטח מ"ר	תא שטח	שוי יחסי	יעוד	חלק בזכויות		מס' ת.ז./ע.מ.	הבעלים הרשום	שטח נכלל מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש	מס"ד	
		100%	1	/	1	מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	מגורים ד'	3,542	1	100%	מגורים מיוחד רב קומות	20000	/	20000	512120924	מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	4,342	4,342	115	8249	1
		100%	1	/	1			3,542		100%						4,342				סה"כ	
			1	/	1	עיריית נתניה	מבנים ומוסדות ציבור	10742	2		שטח לבניני ציבור					עיריית נתניה	10,742	10,742	117	8249	2
			1	/	1	עיריית נתניה	מבנים ומוסדות ציבור	800	3		דרך					עיריית נתניה	1,257	2927	118	8249	3
			1	/	1	עיריית נתניה	דרך	1,257	4												
		12,799								11,999											סה"כ שטח ציבורי
		16,341								16,341											סה"כ שטח המתחם



שם השמאי	מס' רשיון
דליה אביב	423
אילת לוז בן דב	658
תאריך	כ' חשוון תשפ"ג, 14.11.2022

תיק מס' 5621/22
טבלה 11.22





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית תקפה נת/547/2

יעוד	גוש/ חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדומי מזרחי	קדומי דרומי				קדומי צפוני	מערבי	מזרחי	צפוני	מערבי				
																	עיקרי	שרות		
מגורים מיוחד רב קומות	/ 8249 115 (מגרש 2)	4,342	8,640 + 250 שרותי פנאי (3)	4,680	---	4,200 (5)	17	72	17,770	21 ע"ע+גג טכני (2)	1 (5)	מרתף : 0.0 מ' לכל הכיוונים								
												10,623	4,250	14,873	3	20.0	17.0	5.0	5.0	
שב"צ (4)	/ 8249 117 (מגרש 4)	10,742	10,623	4,250																

הערות :

- (1) תותר הבלטת מרפסות בקווי בניין קדמיים ואחוריים עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין.
- (2) תותר בניית חדרים על הגג.
- (3) תותר תוספת של 15 מ"ר שטח עיקרי למרפסת ליח"ד.
- (4) תכליות: בית ספר יסודי 18 כיתות+2 כיתות גני ילדים.
- (5) במידת הצורך ייבנה יותר ממרתף חניה אחד ויותר שטחי שרות בהתאם.

