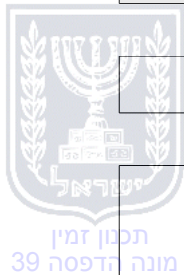


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1117050

פינוי בינוי רח' ירושלים - הנגב - הגליל נת/מק/548/55



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

פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה.  
התכנית עוסקת בהריסת שלושה בניינים הכוללים 38 יח"ד, במקומם ייבנו 2 מבני מגורים ע"ג שטחי תעסוקה.  
סה"כ ייבנו 124 יח"ד.  
בנוסף, יוקצו כ- 500 מ"ר שטחי קרקע למבני ציבור, אשר יירשמו ע"ש העירייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

פינוי בינוי רח' ירושלים - הנגב - הגליל נת/מק/55/548

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

408-1117050 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 3.011 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 ללא הסכמת 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	186433
קואורדינאטה Y	692316

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	הגליל	נתניה
	1	הנגב	נתניה
	3	הנגב	נתניה

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	231-233, 312-313	267, 319

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 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
14/06/1987			3459	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 100 /ש/ 1	החלפה	נת/ 100 /ש / 1
26/08/1982			2844	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה	החלפה	נת/ 400 / 7
06/05/2020		5687	8843	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408-0546879	החלפה	408-0546879

הערה לטבלה:

נת/289 - החלפה - תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 289 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	12: 37 25/06/2023	יצחק ברבי	25/06/2023	5	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט מצב מאושר	15: 48 04/01/2023	דן וינטראוב	04/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	נספח זכויות מאושרות	09: 15 18/12/2022	דן וינטראוב	18/12/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	15: 47 06/07/2023	גיר לבנטר	06/07/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 49 04/01/2023	אריה פלנר	04/01/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
כן	טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ונספח שיעבודים	13: 59 16/11/2022	דליה אביב(אבזמיל)	16/11/2022	6		מחייב	חלוקה ורישום
לא	עקרונות לטבלת איזון, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	14: 04 16/11/2022	דליה אביב(אבזמיל)	16/11/2022	10	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ביוב ומים - תשריט	15: 27 08/01/2023	יצחק ברבי	08/01/2023	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח ניקוז	17: 54 05/02/2023	גילי לוין	05/02/2023	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניהול וניקוז מי נגר- ניתוח הידרוגאולוגי	13: 36 03/01/2023	גילי לוין	03/01/2023	15	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח מיקרו-אקלים	10: 07 19/12/2022	רונית טורק	19/12/2022		1: 250	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	11: 45 08/06/2023	יורם וגשל	08/06/2023	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים ומפרט העתקת עצים	12: 58 08/06/2023	יורם וגשל	08/06/2023			מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ש.ח.מגדלי השרון 2001 בע"מ	כפר שמריהו	הזורע	63	054-7730308	09-7666340	yossi34@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.ח.מגדלי השרון 2001 בע"מ	כפר שמריהו	הזורע	63	054-7730308	09-7666340	yossi34@gmail.com

## 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	הצורך (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@wal la.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב(אבזמיל)	423		נתניה	גבורי ישראל (2)	5	09-8625277	09-8850647	daliayelet@g mail.com
מהנדס אזרחי- יועץ אינסטלצי ה וניקוז	יועץ תשתיות	יצחק ברבי	38690	יצחק ברבי מהנדסים ויועצים בע"מ	נתניה	הליכך	5	09-8340665	09-8343168	barrabi@zaha v.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים ) (3	3		073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
קלימטולוג ית יישומית	יועץ סביבתי	רונית טורק			זכרון יעקב	הדגן (4)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	ניר לבנטר	79407		נתניה	שד בן אביי	45	09-8828161	09-8336668	niki65@walla.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	אילת לוז בן-דב	658		נתניה	גבורי ישראל (5)	5	09-8625277	09-8850647	daliayelet@gmail.com
הידרולוג	גיאולוג	גילי לוין		הידרולוגיה והנדסת מים	בית חרות	השונית	70			envirolev@gmail.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	ב.י. לזר מדידות	נתניה	תל חי	6	09-8828151		yaron@bylazar.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה (6)	5	09-8997260		fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 8812,קרית ספיר נתניה.

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

(3) כתובת: ד.ג. חפר.

(4) כתובת: גבעת עדה.

(5) כתובת: גיבורי ישראל 5א' אזה"ת ק. ספיר נתניה.

(6) כתובת: קומה 3.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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 ללא הסכמת בעלים.  
קביעת שימושים וזכויות למגורים ותעסוקה, הקצאת שטח למבני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

פינוי בינוי ע"י סעיף 62א(א)2(1) לחוק.

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

ב. שינוי יעוד מגורים ה' (עם שימושים נלווים) ודרך, למגורים ד' כולל שימוש לתעסוקה,

שטח למבני ציבור ודרך.

ג. תוספת 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 39תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	221	7.16
מגורים ד'	2,867	92.84
<b>סה"כ</b>	<b>3,088</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	245.5	8.14
מבנים ומוסדות ציבור	498.69	16.54
מגורים ד'	2,271.12	75.32
<b>סה"כ</b>	<b>3,015.32</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ותעסוקה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. לא ניתן יהיה לממש את הזכויות למגורים ללא בניית כל שטחי התעסוקה.</p> <p>ב. תתוכנן הפרדה בין המגורים והתעסוקה לרבות מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות.</p> <p>ג. לכל אחד מהשימושים תהיינה כניסות נפרדות ומתקנים טכניים נפרדים.</p> <p>ד. חדרי האשפה, שטחי שירות טכני ומתקני עזר, לשימושים השונים יתוכננו כך, שיהיו בקונטור המבנה בלבד וימוקמו באופן מוצנע מחזיתות המתחם.</p> <p>ה. מרתפים: חדר טרפוי ימוקם בתת-הקרקע בלבד. באזורי הכניסות לתעסוקה, תקרת המרתף לא תבלוט מעל גובה פני המדרכה ופתחי האוורור לא יופנו כלפי הרחובות.</p> <p>ו. הצבת מעבי מיזוג אוויר תותר כחלק אינטגרלי מהבניין ותוסתר ככל הניתן.</p> <p>ז. 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 מקונטור הבניין, ראש הבניין ימשיך את שפת המבנה המוצע.</p> <p>ח. גינון: 1. תהיה חובת נטיעת עצים.</p> <p>2. בית גידול לעץ יהיה 2 מ' על 5 מ' בעומק 1.2 מ' לפחות.</p> <p>3. מספר העצים הסופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>4. לאורך החזיתות יינטעו עצים במרחק של 8-10 מ' לערך אחד מן השני.</p> <p>5. העצים יחוברו באופן קבוע למערכת ההשקיה.</p> <p>6. בית הגידול מעל שימושים בתת הקרקע יהיה בעל עומק של 1.5 מ' מיובעל פרטי איטום וניקוז מפורטים.</p> <p>ט. בניה ירוקה: 1. חדרי שנאים/טרפו במידה ויהיו, יתוכננו ב-תת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין.</p> <p>2. צמחיה: עדיפות למקם מעל שטחים המיועדים לחלחול טבעי. במידה ומיועדים מעל קומת מרתף, יש להציגם בערוגה מגוננת בעומק של לפחות 50 ס"מ, שלא יפחת מ-15% משטח המגרש ומכל תא שטח במקטע רציף במידת האפשר.</p> <p>י. יינתנו 38 דירות תמורה לדיירים. גודל הדירות יוגבל בהתאם למדיניות התמורה העירונית.</p> <p>יא. יינתנו שטחי תעסוקה לבעלי יחידות קיימות מאושרות שאינן יחידות מגורים.</p> <p>יב. תמהיל הדירות:</p> <p>1. תמורות הדירות המפונות הינן 12 מ"ר + מרפסת בהתאם למדיניות העירייה.</p> <p>2. 24 יח"ד קטנות בשטח כולל 70 עד 80 מ"ר(עיקרי+ממ"ד), דירה קטנה לא תפחת משטח של 70 מ"ר (עיקרי+שרות).</p> <p>100 יח"ד בשטח כולל ממוצע של 114 מ"ר (עיקרי+שרות).</p>



4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>2. הוראות בינוי למגורים :</p> <p>א. יוקמו 2 מבני מגורים מעל חזית תעסוקה. מבנה מזרחי רב קומות (א) ומבנה מערבי גבוה (ב).</p> <p>ב. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 10.5 מ'.</p> <p>ג. מיקום כניסה ללוביים ייקבע בעת הגשת תכנית הפיתוח במועד הגשת הבקשה להיתר ובתנאי שתשמר חזית התעסוקה.</p> <p>ד. קומת הכניסה :</p> <p>בניין המזרחי (א) : ק. הכניסה תהיה בגובה עד-6.5 מ' נטו בקומה זו ייבנו, לובי ח. טכניים, שרותי פנאי, שטחי תעסוקה, שטחי שירות, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>גובה הקומות ברוטו (1-15) יהיה עד 3.3 מ', קומות (16-21) - עד 3.4 מ' 2 קומות אחרונות עד 3.6 מ'</p> <p>בניין המערבי (ב) : ק. הכניסה בגובה ברוטו עד-6.5 מ'. יותרו : שטחי שירות, מחסנים, ומתקנים טכניים. גובה הקומות הטיפוסיות יהיה עד 3.0 מ' נטו וקומה אחרונה עד 3.6 מ' נטו.</p> <p>ה. מחסנים : יותרו מחסנים פרטיים ומשותפים לדיירי המגורים אשר ייבנו בקומות מרתף וקומת קרקע. שטח מחסן פרטי ליחיד לא יעלה על 6 מ"ר. ליחידות התעסוקה יותרו מחסנים במרתף.</p> <p>ו. לא ייבנו דירות עם כיוון אויר אחד.</p> <p>ז. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בבניינים מעל 9 קומות.</p> <p>3. הוראות בינוי לתעסוקה :</p> <p>א. השטח בין חזיתות המבנה לגבול החלקה, יפותח במפלסים שילוו את המדרכה המשופעת וישמשו כיחידה תכנונית אחת.</p> <p>ב. גובה ק. התעסוקה ברוטו, לא יפחת מ-3.2 מ'.</p> <p>ג. מחסנים לתעסוקה ימוקמו בתת-הקרקע ובקרקע.</p> <p>4. גג ירוק :</p> <p>א. הגג בין הבניינים יהיה גג ירוק.</p> <p>ב. משטח הגג יהיה פנוי וישמש כגג משותף.</p> <p>ג. רצפת החלק המגונן של הגג צריכה להיות נמוכה ב-1.0 מ' מרצפת הקומה כך שהציאה לגג הירוק תהיה המשכית לפני הבניין.</p> <p>ד. 50% משטח הגג יהיה פנוי וישמש כגג משותף.</p> <p>5. בהתאם לפעילות המתוכננת, יש לתכנן מערכת קדם שפכים (מפריד שומנים).</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <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>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	ועפ"י תכנית נת/7/400.צ. לצורך שמירה על רצף זיקת הנאה בתא שטח 1 תתאפשר זיקת הנאה בקו בניין קדמי של תא שטח 2 עבור כלי רכב, הולכי רגל ואופניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> כל השימושים הזכויות והוראות התכנית המאושרת נת/7/400-צ - 408-0546879, שטחים לצורכי ציבור, יחולו.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> כמפורט בהוראות החוק
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> א. כמפורט בהוראות החוק. ב. מפרט העתקת עצים.



## 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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1860					4	25 (3)	92.3	124	25450	8100		(2) 5400	) 11950 (1)	2268	1	מגורים	ד' מגורים
						2 (4)						(2) 120	(2) 600			תעסוקה	ד' מגורים
	5 (9)	3	3	3	4	5			3411	(8) 1494	(7) 423	(6) 249	(5) 1245	498	2	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 : קווי בניין : קדמי וצדדי : עד 0.0 מ' בתנאי עמידה בחלחול מי נגר בסעיף 6.12 בהוראות התכנית.

קווי בניין למגורים : א. קדמי - צפוני, מזרחי, מערבי - 5.0 מ'.

ב. צדדי דרומי :

לכיוון חלקה 245-4.0 מ'. לכיוון תא שטח 2 - 0.0 מ' ו-5.0 מ' בהתאם לנספח הבינוי.

ג. תותר הבלטות מרפסות עד 2.2 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים.

קו בניין קדמי למבנה הציבורי : ככל ויהיה צורך יתאפשר קו בניין 0.0 מ'.

גודל הלובי בבניין א' לא יעלה על 150 מ"ר וגודל הלובי בבניין ב' לא יעלה על 80 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 100 מ"ר שטחי פנאי לבניין א' ו-50 מ"ר שטחי פנאי לבניין ב' לשימוש הדיירים בלבד. ניתן לנייד שטחי מגורים מעיקרי לשרות.

(2) ניתן לנייד שטחים מעיקרי לשרות.

(3) בניין א': ק.כניסה גבוהה + 24 קומות + קומה טכנית. בנין ב': קומת כניסה גבוהה+9 קומות+קומה טכנית.

(4) כלולות במספר הכולל של המגורים.

(5) 250%. כולל עד 100 מ"ר שטחי מסחר. ניתן לנייד שטחים מעיקרי לשרות.



(6) 50%.

(7) 85%.

(8) 300%.

(9) ככל ויהיה צורך יתאפשר קו בניין 0.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**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 לתעסוקה.
- ג. כל החניה תתוכנן ברמת שרות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
- ד. סה"כ מספר מקומות חניה סופי ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימוש התעסוקה המוצע ושטחו.
- ה. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.
- ו. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה במרתף ובקומת הקרקע.
- ז. 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. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.
- י. פתרון חניה לשב"צ יינתן בעת הגשת בקשה להיתר.
- יא. כל שימוש בשטח ציבורי יותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי למתן היתר בניה.

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאים לקליטת הבקשה להיתר :
- א. אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע ו/או מי מטעמו, אשר תכלול התייחסות לסעיפים הבאים: העמדת מבנים, מרחק בין מבנים וגובהם, מיקום ומפלסי כניסות סימון שטחי זיקות הנאה, חתכים וחזיתות עקרוניים לרבות חומרי גמר בחזיתות ועיצוב החזית החמישית ואחרים.
- ב. אישור תצ"ר בוועדה המקומית
- ג. תוקם על ידי היזם קרן הונית לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה למשך 5 שנים. תנאי להיתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.
- ד. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- ה. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית - לאישור מח' מבני ציבור ומח' נכסים.
- ו. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
- ז. אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך ואישור מבני ציבור בעירייה.
- ח. בבקשה להיתר יש לדאוג כי בנוסף ל 15% חלחול משטח התכנית כולה יותקנו אמצעים מכניים להחדרת מי נגר במגרש המגורים.
- ט. סקר עצים כמקובל.
- י. מפרט העתקת עצים.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר :
- א. אישור אגף תשתיות, ניקוז, תנועה וחניה.
- ב. אישור אגף איכות הסביבה לרבות אקוסטיקה, קרינה אלקטרו-מגנטית, אסבסט, בניה ירוקה אישור מקדמי, שלב א', נטיעת עצים, אוורור חניונים, מיקום פתחים לאוויר צח,





תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

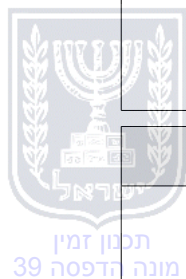


תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>מיקום חדרי טרפוי וכד'.</p> <p>ג. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים בהתאם להנחיות תקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>3. תנאי לבקרת תכן :</p> <p>א. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן 5281 קרינה ואקוסטיקה.</p> <p>ב. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.</p> <p>ג. הכנת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי, הוא ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. אישור פקידת היערות לאגרונום מלווה+קבלן ביצוע להעתקת העצים עפ"י סעיפים ) (4.3+4.2.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.</p> <p>א. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לשם תפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ב. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש תכנית התארגנות באתר. עגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>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 לפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.</p> <p>5. תנאי לתחילת עבודות :</p> <p>א. סקר סיכונים : טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבונו, דו"ח הנדסי המתאר ומתעד פגמים קיימים (ככל שקיימים) והוראות לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות. הדו"ח יועבר לאישור מה"ע.</p> <p>ב. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות לעירייה).</p> <p>6. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרויקט : העברת מלוא כספי קרן הונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך לשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים/עצים לעקירה/העתקה הקיימים במגרש.</p> <p>1. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>2. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>3. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווג בתכנית לשימור).</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.4
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי 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 אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	
תשתיות	6.5
<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>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 + מטר מעל פני השטח ומעלה הנו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הנו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
תחזוקה	6.7
<p>א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון,</p>	

<b>6.7</b>	<b>תחזוקה</b>	
	<p>זיקות הנאה, מרתפים והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. אחזקת כל השטחים המשותפים למגורים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.</p>	
<b>6.8</b>	<b>בניה ירוקה</b>	
	<p>הבניה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע במספר הכוכבים ובדרוג האנרגטי על פי המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>	
<b>6.9</b>	<b>זיקת הנאה</b>	
	<p>1. לאורך החזיתות הקדמיות תישמר זיקת הנאה ברוב של 5 מ' לצורך הרחבת הדרך כמסומן בתשריט. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל במפלס אחד עם המדרכה הקיימת וישמש למעבר הולכי רגל ו/או רכבים ו/או אופניים.</p> <p>2. בשטח זה לא יותרו מכשולים, גדרות/או הקמת מחסומים.</p> <p>3. א. בתחום זיקת ההנאה תתוכנן רצועה לבית גידול של עצים בוגרים ולצורך כך תונמד רצפת המרתף ב 1.5 מ'.</p> <p>ב. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו.</p>	
<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	
	<p>לעניין סטיה ניכרת מהתכנית, ייחשבו הנושאים הבאים: תוספת יח"ד, ניווד שטחי מרפסות למגורים, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות, ניווד שטחי פנאי למגורים, ביטול, או הפחתת שטחי ציבור/ניודם למגורים.</p> <p>הוספת קומות חניה תת קרקעיות ושטחי חנייה לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<b>6.11</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<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. אופן ניהול מי הנגר יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 1 על תיקוניה אשר יחולו בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>שטח לחלחול משטח התכנית לא יפחת מ 15% ובנוסף יותקנו אמצעים מכניים להחדרת מי נגר.</p>	
<b>6.12</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	
	<p>מקרקעין 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>	
<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
	<p>1. תנאי לאכלוס מבנה ראשון - העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון הנאמנות.</p> <p>2. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>3. תנאי לאיכלוס מבנה ראשון: רישום תצ"ר הכולל רישום זיקות הנאה כמסומן בתשריט, בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>4. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה/הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה לציבור בתחום המגרש.</p> <p>5. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה.</p> <p>6. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי לפחות ל-30% מהחניות.</p> <p>7. ביצוע פירי איורור.</p> <p>8. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתן ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר המאפשר נעילה של האופנוע.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים



טלפון - 09-8625277  
פקס - 09-8850647



רחוב גיבורי ישראל 5א, נתניה

[daliayelet@gmail.com](mailto:daliayelet@gmail.com)

בס"ד

**טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים**

**תכנית 408-1117050 -**

**פינוי בינוי שד' ירושלים - הנגב - חיון, נתניה**

מס"ד	נתוני המקרקעין			מצב נכנס				מצב יוצא			תשלומי איזון			
	גוש	חלקה	רשום מ"ר	שטח נכלל בתכנית מ"ר	יעוד הקרקע	תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירה רשומה	מס' ת"ז/דרכון		חלק בכניות	חלק יחסי במתחם ב-%	מס' מגרש תמורה ויעודו
1	8260	231	625	625	מגורים ד'	1	88/919	חברת ורדה בת שלמה בע"מ	יוסופוב אולגה	306005679	1/2	1.648%		165/10000
2	312	327	327						יוסופוב גבריאל	313027708	1/2	1.648%		165/10000
3						2	52/919	דדוש אופיר		28937415	1	1.947%	2,269	195/10000
4						3	62/919	יוסופוב אולגה		306005679	1/2	1.161%	מגרש מס' 1 יעוד - מגורים ד	116/10000
5								יוסופוב גבריאל		313027708	1/2	1.161%		116/10000
6						4	52/919	וסר משה		58855032	1	1.947%		195/10000
7						5	62/919	זיידנבאום שושנה		52112893	1/2	1.161%		116/10000
8								זיידנבאום שושנה		52112893	1/2	1.161%		116/10000
9						6	65/919	חזיזה דוד		69798650	1/2	1.217%		122/10000
10								חזיזה סוזי		59586321	1/2	1.217%		122/10000
11						7	60/919	רט מעוז		36390631	1/2	1.124%		112/10000
12								רט מעוז		36390631	1/2	1.124%		112/10000
13						8	52/919	צימרן סבטלנה		312626609	1/2	0.974%		97/10000
14								צימרן סבטלנה		312626609	1/2	0.974%		97/10000
15						9	62/919	דקל אליעזר		30081442	1	2.322%		232/10000
16						10	65/919	פאר מרים		501495	1/2	1.217%		122/10000
17								פאר מרים		5014956	1/2	1.217%		122/10000
18						11	60/919	איל עפרה		57920779	1/2	1.124%		112/10000
19								איל שלמה		54099593	1/2	1.124%		112/10000
20						12	52/919	לוי משה		54898812	1/2	0.974%		97/10000
21								לוי יפה		12027553	1/2	0.974%		97/10000
22						13	62/919	צימרן גבריאלה		52888286	1	2.322%		232/10000
23						14	65/919	לאו קלוד			1/6	0.406%		41/10000
24								יולנדה (לאו) טואטי			1/6	0.406%		41/10000
25								אודיל (לאו) בשמוט			1/6	0.406%		41/10000
26								זאקלין שרה (לאו) מילגרם			1/6	0.406%		41/10000
27								ז'אן פול לאו			1/6	0.406%		41/10000
28								אן אנה (לאו) כהן			1/6	0.406%		41/10000
29						15	60/919	כרמי לימור		24608184	1/2	1.124%		112/10000
30								כרמי סועד		70875158	1/2	1.124%		112/10000
							100%							
			952											
														סיכום לחלקה

דליה אביב (אביזמיל) - שמאית מקרקעין, MA משפטים תכנית 408-1117050 16/11/2022 13:59:53 נספח חלוקה ורישום טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ונספח שיעבודים  
 אילת לוז בן-דב - שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

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

טלפון - 09-8625277  
 פקס - 09-8850647



מס"ד	נתוני המקרקעין		מצב נכנס		מצב יוצא							תשלומי איזון			
	גוש	חלקה	שטח חלקה מ"ר	שטח נכלל בתכנית מ"ר	יעוד הקרקע	תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירה רשומה	מס' ת"ז/דרכון	חלק בזכויות		חלק יחסי במתחם ב-%	מס' מגרש תמורה ויעודו	שטח המגרש/תא שטח מ"ר
31	8260	232	163	163	מגורים ד'	1	7/959	הוסטובסקי טובה גיטה		42291278	1	0.281%		28/10000	
32		313	901	901		2	105/959	חבצלת השרון נתניה			1	4.212%		421/10000	
33						3	103/959	ברמי יהודה		55697858	1	4.132%	מגרש מס' 1	413/10000	
34						4	96/959	טובול סילביה		43526821	1/2	1.925%	יעוד - מגורים ד	193/10000	
35								טובול סילביה		43526821	1/2	1.925%		193/10000	
36						5	76/959	ישראל רחלי		14302145	2/5	1.219%		122/10000	
37								דהאן אסתר		14302152	1/5	0.610%		61/10000	
38								יגאנה לוני		14302160	1/5	0.610%		61/10000	
39								חסון מרצדס		14302137	1/5	0.610%		61/10000	
40						6	76/959	בלעיש ורוניק		00YV73173	1/2	1.524%		152/10000	
41								בלעיש מרק		01DC17271	1/2	1.524%		152/10000	
42						7	96/959	הוסטובסקי טובה גיטה		42291278	1	3.851%		385/10000	
43						8	76/959	לוי שמרית		40201246	1/2	1.524%		152/10000	
44								לוי שמרית		40201246	1/2	1.524%		152/10000	
45						9	76/959	אקון אלברט הוברט		02YK89574	1/2	1.524%		152/10000	
46								אקון ז'אן		02Z1872124	1/2	1.524%		152/10000	
47						10	96/959	שור שמואל		5228507	1	3.851%		385/10000	
48						11	76/959	מאש רייכר נד"ן		302093935	1/2	1.524%		152/10000	
49								מאש רייכר נד"ן		302093935	1/2	1.524%		152/10000	
50						12	76/959	מליח ניר		24469918	1/2	1.524%		152/10000	
51								מליח מרים		24821670	1/2	1.524%		152/10000	
			1,064				100%								סיכום לחלקה



דליה אביב (אביזמיל) - שמאית מקרקעין, MA משפטים תכנית 408-1117050 16/11/2022 13:59:53 נספח חלוקה ורישום טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ונספח שיעבודים  
 אילת לוז בן-דב - שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

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

טלפון - 09-8625277  
 פקס - 09-8850647

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכס				מצב יוצא			תשלומי איזון			
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום מ"ר	שטח נכלל בתכנית מ"ר	יעוד הקרקע	תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירה רשומה	מס' ת"ז/דרכון	חלק בזכויות		חלק יחסי במתחם ב-%	מס' מגרש תמורה ויעודו	המגרש/תא שטח מ"ר
52	8260	233	750	750	מגורים ד'	1	118/800	התאחדות עולי אמריקה הלטינית, ספרד ופורטוגל בישראל		580006765	1	3.999%		400/10000	
53						2	38/800	קרול אילנה		16910192	1	1.288%		129/10000	
54						3	38/800	יחיא סלומון		135383	1	1.288%	מגרש מס' 1	129/10000	2,268
55						4	63/800	זייד יוסף		2270870	1/2	1.068%	יעוד - מגורים ד	107/10000	
56								פריד מיכל		23591571	1/2	1.068%		107/10000	
57						5	63/800	זריקר שחר שון		300995479	1	2.135%		214/10000	
58						6	38/800	מרמן רוזה		1225390	1	1.288%		129/10000	
59						7	38/800	חרפ ליאונורה		Z-603576	1/2	0.644%		65/10000	
60								חרפ ליאון		2466924	1/2	0.644%		65/10000	
61						8	63/800	רפפורט אושרה		57315624	1/2	1.068%		107/10000	
62								רפפורט צבי		55025779	1/2	1.068%		107/10000	
63						9	63/800	ליכט מרים		12802138	1/4	0.534%		53/10000	
64								וייס זלמה		156739955	1/4	0.534%		53/10000	
65								רוזנברג יוסף בני		158468817	1/4	0.534%		53/10000	
66								מונצק מלכה גיזלה		209686086	1/4	0.534%		53/10000	
67						10	38/800	סרוסי יולנדה		41309162	1/2	0.644%		65/10000	
68								סרוסי יולנדה		41309162	1/2	0.644%		65/10000	
69						11	38/800	אביטבול אנדרה ליסט		317885143	1/2	0.644%		65/10000	
70								אביטבול לוסט אנדרה		317885143	1/2	0.644%		65/10000	
71						12	63/800	וינטראוב מרגריטה מרים		42926956	1/2	1.068%		107/10000	
72								וינטראוב מרגריטה מרים		42926956	1/2	1.068%		107/10000	
73						13	63/800	בוטביקה משה		53894127	1/4	0.534%		53/10000	
74								בוטביקה צורי		57084337	1/4	0.534%		53/10000	
75								בוטביקה אלפונסו		57949034	1/4	0.534%		53/10000	
76								גניש עופר		25345901	1/4	0.534%		53/10000	
77						14	38/800	מנשריאן דניאל		69669711	1	1.288%		129/10000	
78						15	38/800	בן יוסף אסתר		3757796	1	1.288%		129/10000	
	סיכום לחלקה		750				100%								
	סיכום לחלקות		2,766									100%	2,268	10000/10000	

דליה אביב (אביזמיל) - שמאית מקרקעין, MA משפטים תכנית 408-1117050 16/11/2022 13:59:53 נספח חלוקה ורישום טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ונספח שיעבודים  
 אילת לוז בן-דב - שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן



טלפון - 09-8625277  
 פקס - 09-8850647

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

	10000/10000	2,268		100%							2,766			סיכום לחלקות	
		133	תא שטח 3- דרך					עיריית נתניה		דרך	133	1,272	267	8260	
		112	תא שטח 3- דרך					עיריית נתניה		דרך	112	317	319	8260	
		498	תא שטח 2- מבנים ומוסדות ציבור					עיריית נתניה							



תיק מס' 5695/22  
 טבלה 11.22

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





רחוב גיבורי ישראל 5א, נתניה

daliayelet@gmail.com

טלפון - 09-8625277

פקס - 09-8850647

**נספח שיעבודים:**

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	בעלויות	חכירה רשומה	מס' ת"ז/דרכון	הערות רשומות
1	8260	231	1	חברת ורדה בת שלמה בע"מ	יוסופוב אולגה	306005679	חלקה כפופה- שביל שהוא קטע ממחסן באורך 6 מ' וברוחב 1 מ' צרכי מעבר כניסה ויציאה. לטובת ליבוביץ מלכה וליבוביץ (נאמן) שושנה וליבוביץ שמואל
2		312			יוסופוב גבריאל	313027708	
3			2	דדוש אופיר		28937415	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ הערה לפי סעי' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה חדרה. הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ.
4			3	יוסופוב אולגה		306005679	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
5				יוסופוב גבריאל		313027708	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
6			4	וסר משה		58855032	
7			5	זיידנבאום שושנה		52112893	
8				זיידנבאום שושנה		52112893	
9			6	חזיזה דוד		69798650	הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת אלקובי מרדכי אליהו ואלקובי דונה סו.
10				חזיזה סוזי		59586321	
11			7	רוט מעוז		36390631	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
12				רוט מעוז		36390631	
13			8	צימרמן סבטלנה		312626609	
14				צימרמן סבטלנה		312626609	
15			9	דקל אלעזר		30081442	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
16			10	פאר מרים		501495	
17				פאר מרים		5014956	
18			11	איל עפרה		57920779	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
19				איל שלמה		54099593	
20			12	לוי משה		54898812	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
21				לוי יפה		12027553	
22			13	צימרמן גבריאלה		52888286	
23			14	לאלו קלוד			
24				יולנדה (לאלו) טואטי			
25				אודיל (לאלו) בשמוט			
26				זאקלין שרה (לאלו) מילגרם			
27				ז'אן פול לאלו			
28				אן אנה (לאלו) כהן			
29			15	כרמי לימור		24608184	
30				כרמי סועד		70875158	
31	8260	232	1	הוסטובסקי טובה גיטה		42291278	
32		313	2	חבצלת השרון נתניה			צו עיקול לטובת הוצאה לפועל נתניה צו עיקול לטובת הוצאה לפועל נתניה
33			3	ברמי יהודה		55697858	
34			4	טובול סילביה		43526821	
35				טובול סילביה		43526821	
36			5	ישראל רחלי		14302145	
37				דהאן אסתר		14302152	
38				יגאנה לוני		14302160	
39				חסון מרצדס	5	14302137	

דליה אביב (אביזמיל) - שמאית מקרקעין, MA משפטים תכנית 408-1117050 16/11/2022 13:59:53 נספח חלוקה ורישום טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ונספח שיעבודים  
 אילת לוז בן-דב - שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

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

טלפון - 09-8625277  
 פקס - 09-8850647

מסכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.	00YV73173	בלעיש וחניק	6			40
	01DC17271	בלעיש מרק				41
	42291278	הוסטובסקי טובה גיטה	7			42
משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	40201246	לוי שמרית	8			43
	40201246	לוי שמרית				44
	02YK89574	אקון אלברט הוברט	9			45
	02ZI872124	אקון ז'אן				46
	5228507	שור שמואל	10			47
	302093935	מאש רייכר נדן	11			48
	302093935	מאש רייכר נדן				49
משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ.	24469918	מליח ניר	12			50
	24821670	מליח מרים				51
	580006765	התאחדות עולי אמריקה הלטינית, ספרד ופורטוגל	1	233	8260	52
	16910192	קרול אילנה	2			53
	135383	יחיא סלומון	3			54
תיקון הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת עזרא אורנה.	2270870	זייד יוסף	4			55
צו עיקול לטובת המפקחת על רישום המקרקעין נתניה.	23591571	פריד מיכל				56
צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל נתניה.						
	300995479	זריקר שחר שון	5			57
צו ניהול ע"י אפוטרופוס, לטובת האפוטרופוס הכללי ירושלים.	1225390	מרמן רוזה	6			58
צו ניהול ע"י אפוטרופוס, לטובת האפוטרופוס הכללי ירושלים.	Z-603576	חרפ ליאונרה	7			59
צו ניהול ע"י אפוטרופוס, לטובת האפוטרופוס הכללי ירושלים.	2466924	חרפ ליאון				60
	57315624	רפפורט אושרה	8			61
	55025779	רפפורט צבי				62
	12802138	ליכט מרים	9			63
	156739955	וייס זלמה				64
	158468817	רוזנברג יוסף בני				65
	209686086	מונצק מלכה גיזלה				66
	41309162	סרוסי יולנדה	10			67
	41309162	סרוסי יולנדה				68
	317885143	אביטבול אנדרה ליסט	11			69
	317885143	אביטבול לוסט אנדרה				70
	42926956	וינטראוב מרגריטה מרים	12			71
	42926956	וינטראוב מרגריטה מרים				72
	53894127	בוטביקה משה	13			73
	57084337	בוטביקה צורי				74
	57949034	בוטביקה אלפונסו				75
	25345901	גניש עופר				76
	69669711	מנשריאן דניאל	14			77
	3757796	בן יוסף אסתר	15			78

6

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

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	חלקה/גוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
אחורי	צידי	קדמי (1)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות (4)	עיקרי	שרות (3)	עיקרי			
=	5.8	5.0	1	6	12	11	2,477	762	---	396	1,319	952	231+312	מגורים ה'
מרתף: צדדי 0.0 מ' קדמי: עפ"י רוזטה			1	6	12	11	2,477	762	---	396	1,319	952	231+312	מגורים ה'
			וע"פ	6	12	11	2,477	762	---	396	1,319	952	231+312	מגורים ה'
			נת/7/400	נת/7/400										
										138.5% (2)			8260	
=	5.8	5.0	1	6	12	13	2,770	852	---	443	1,475	1065	232+313	מגורים ה'
מרתף: צדדי: 0.0 מ' קדמי: עפ"י רוזטה			1	6	12	13	2,770	852	---	443	1,475	1065	232+313	מגורים ה'
			וע"פ	6	12	13	2,770	852	---	443	1,475	1065	232+313	מגורים ה'
			נת/7/400	נת/7/400										
										138.5% (2)			8260	
6.0	5.8	5.0	1	6	12	9	1,951	600		312	1,039	750	233	מגורים ה'
מרתף: צדדי 0.0 מ' קדמי: עפ"י רוזטה			1	6	12	9	1,951	600		312	1,039	750	233	מגורים ה'
			וע"פ	6	12	9	1,951	600		312	1,039	750	233	מגורים ה'
			נת/7/400	נת/7/400										
										138.5% (2)			8260	

הערות: (1) לא פחות מ- 10 מ' מציר הדרך.

(2) תותר בניה+תוספת: 130.0% + 2.5% בגין בניה בגג/ יציאה לגג+6% הריסה = 138.5%

(3) 30% מהשטח העיקרי (עפ"י הסבת תכנית) + ק.כניסה עפ"י מסמך ההסבה.

(4) 80% משטח החלקה.