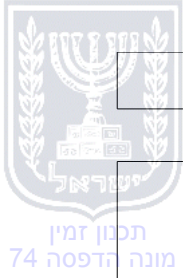


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0929760

נת/מק/800/90/א מגורים, מסחר וגני ילדים, רח' הרב קוק, נתניה



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

תכנית זו קובעת תוספת של יחידות דיור וזכויות בניה בהתאמה, לכדי סה"כ 50 יח"ד, חזית מסחרית ו-2 כיתות גני ילדים ו/או אולם הרצאות לשימוש הציבור. במסגרת התכנית נקבעה זיקת הנאה למעבר רגלי לגישה לגני הילדים, אולם ההרצאות מרח' ביאליק וזיקת הנאה למעבר המקורה לאורך החזית המסחרית ברח' הרב הקוק וביאליק. כל זאת לטובת פינוי והריסת המבנים הקיימים והבטחת התחדשות עירונית חיונית.

כיום קיים במגרש מבנה בעל קומת קרקע בשימושים הנותנים מענה לרווחת הציבור כגון מרפאת שיניים, גני ילדים ומשרדי עמותה.

לפי תכנית המתאר של נתניה נת/2035 (מס' 408-0242412) שנמצאת בהליכי הפקדה, התכנית ממוקמת בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, אזור להתחדשות עירונית, מתחם 2-ב לב העיר ובמתחם לשימור מרכז העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/800/90/א מגורים, מסחר וגני ילדים, רח' הרב קוק, נתניה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

408-0929760

מספר התכנית

2.689 דונם

שטח התכנית 1.2

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) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (1), 62 א (א) (12), 62 א (א) (13), 62 א (א) (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	186425
קואורדינאטה Y	693125

### 1.5.2 תיאור מקום

הרב קוק 13, ביאליק 14, צפון מערב 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
	14	ביאליק	נתניה
	13	הרב קוק	נתניה

שכונה צפון מערב מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8268	מוסדר	חלק	111-112	109

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 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 114	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 114 ממשיכות לחול.	0			19/08/1937
נת/ 114 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 114 / 10 ממשיכות לחול.	1146			07/01/1965
נת/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 ממשיכות לחול.	1922			31/05/1973
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/ 100 / ש' / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש' 1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ב. הוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ב תחולנה על תכנית זו.	4462			01/12/1996
נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ה. הוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ה תחולנה על תכנית זו.	4519			08/05/1997



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת אינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת אינהורן פנחס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	11: 00 22/05/2023	ליאת אינהורן פנחס	21/05/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאת שטחים מבונים	15: 20 11/12/2023	דורון לוי	07/12/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	09: 49 03/08/2023	ליאת אינהורן פנחס	02/08/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	09: 47 03/08/2023	אריה פלנר	18/07/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא	ניקוז - מלל	09: 44 19/07/2023	גיל נסים	18/07/2023	22	1: 1	רקע	ניקוז
לא	תשריט ניקוז	09: 47 03/08/2023	גיל נסים	02/08/2023	1	1: 100	רקע	ניקוז
לא	הסבר לסקר עצים	10: 01 08/01/2023	שבתאי גונן	04/08/2022	13	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	10: 15 01/06/2023	שבתאי גונן	31/05/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	15: 29 25/12/2022	ליאת אינהורן פנחס	09/11/2022	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
	פרטי	יהודה ידידיה (1)		רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	גליל ים			09-9579577	09-9579571	office@rote mshani.com
	פרטי	יאיר כהן (2)		המרכז הליברלי בע"מ (חל"צ)	תל אביב- יפו	אבן גבירול	68		03-6768331	ya1658@wa lla.com
	פרטי	משה נסים (3)		המרכז הליברלי בע"מ (חל"צ)	תל אביב- יפו	אבן גבירול	68			moshe.nissi m@nrs- law.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בית רותם שני, קיבוץ גליל ים.

(2) הערה: בחתימה מחייבת של עו"ד משה נסים ת.ז. 000880203, כתובת: לשעבר: המרכז האזרחי לתרבות חברה וכלכלה בע"מ. כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 7603 רמת גן 5217502. באמצעות יאיר כהן מנכ"ל המשמש כמענה לחברה: 052-2989002.

(3) כתובת: לשעבר: המרכז האזרחי לתרבות חברה וכלכלה בע"מ. כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 7603 רמת גן 5217502. באמצעות יאיר כהן מנכ"ל המשמש כמענה לחברה: 052-2989002.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה ידידיה		רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	גליל ים	(1)		09-9579577	09-9579571	office@rotem shani.c om

(1) כתובת: בית רותם שני, קיבוץ גליל ים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת אינהורן פנחס		ליאת אינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן-עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דורון לוי	714		תל מונד	כנען (2)	9		09-8855059	doronlevi68 @gmail.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	office@bylaz ar.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	גיל נסים		גילגל הנדסה	מכמורת	העוגן	6	074-7035995		office@gilgal eng.com
	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה	5	09-8997260		fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(2) כתובת: ת.ד. 1757 תל מונד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

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**

יצירת מסגרת תכנונית עבור הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע ו-2 כיתות גני ילדים ו/או אולם הרצאות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטח כולל למגורים המהווה 60% מ-סה"כ שטחי בניה המותרים בתחום התכנית עפ"י סעיף 62א(א)1.
- 1(א)2(2) לחוק.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)16(א)1 לחוק.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בקומות תת-קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)1(8) לחוק.
4. תוספת יחיד מ-33 ל-50 עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק.
5. הוספת שימושי למסחר עפ"י סעיף 62א(א)11 לחוק.
6. הוספת שימושים של גן ילדים; אולם הרצאות במגרש המיועד למגורים עפ"י סעיף 62א(א)1(13).
7. הוספת שימושים והגדלת השטח במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתנאי יעדים ציבוריים עפ"י סעיף 62א(א)1(12) לחוק.
8. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
9. שינוי של הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.
10. קביעת זיקת הנאה עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק.
11. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לפי סעיף 62א(א)1.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 74תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A
שטח פרטי פתוח	1B
דרך מאושרת	11, 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	11, 12
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	1A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	1B
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	1B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	11, 12
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	12
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	דרך מאושרת	11, 12
להריסה	דרך מאושרת	11, 12
להריסה	מגורים ד'	1A
להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
מבנה להריסה	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	11, 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	505	18.78
דרך מוצעת	132	4.91
מגורים ב'	2,052	76.31
סה"כ	2,689	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	636.89	23.62
מגורים ד'	1,965.33	72.88
שטח פרטי פתוח	94.37	3.50
סה"כ	2,696.59	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>2. בקומת הקרקע: חזית מסחרית לרחובות ביאליק והרב קוק ושטחים נלווים למסחר, 2 כיתות גני ילדים ו/או אולם הרצאות ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>3. שטחי פנאי לרווחת הדיירים.</p> <p>4. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בקומת הקרקע תותר הקמת חזית מסחרית (קומת מסד) לאורך הרחובות. בעורף תא השטח יוקמו גני ילדים ו/או אולם הרצאות ומעליהם מבנה מגורים מרקמי בנסיגה (בהתאם לקו הבניין). סה"כ 10 קומות.</p> <p>2. גובה 0.00 יקבע לפי מבואת כניסת המגורים.</p> <p>3. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע והצמדת שטח חצר ליחיד.</p> <p>4. מפלס קומת המסחר יותאם למפלס המדרכה שלאורך הרחובות.</p> <p>5. החזית המסחרית תהיה רציפה ובנסיגה של 2 מ' מגבול המגרש לכיוון רחובות הרב קוק וביאליק ותשלב מעבר רגלי מקורה בין גבול המגרש לחזית המסחרית, רציף ופתוח לציבור.</p> <p>6. המעבר יהיה מקורה ע"י קירוי קל.</p> <p>7. מרפסות לחזיתות קדמיות יהיו בקו בניין 2 מ'.</p> <p>8. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.</p> <p>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 האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.</p> <p>9. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם.</p> <p>10. יותרו הקמת גלריות למסחר ובתנאי שלא יוצמדו לחזית.</p> <p>11. כל המתקנים הטכניים יוסתרו בגג או במסתורים במסגרת קווי המתאר של המבנה.</p> <p>12. מתקני עזר לשימוש דיירי הבניין כמו: מחסנים, חדר אופנים, עגלות, חדרי גז וחדרי אשפה ימוקמו בקונטור המבנה בלבד, או במרתפים. גודל מחסן פרטי יהיה עד 10 מ"ר.</p> <p>13. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>14. לא תותר קומת ביניים.</p> <p>שטחי ציבור מבונים יכללו גני ילדים ו/או אולם הרצאות:</p> <p>1. תובטח גישה לשטח הציבורי המבונה ללא מכשולים פיזיים ומטרדים סביבתיים. הגישה תתבצע מהשפ"פ (תא שטח 1B), בזיקת הנאה.</p> <p>2. חצרות השטח הציבורי המבונה יקורו עפ"י תקן. קירוי זה יותר עד גבול תא השטח ולא יחשב במניין הזכויות.</p> <p>3. שטחי הגינון והפיתוח של חצר השטח הציבורי המבונה יגודרו ויופרדו משטחי המגורים.</p> <p>4. המערכות והתשתיות של השטח הציבורי המבונה יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים, כגון:</p>

<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<p>אזורי תפעול, אזורי אצירת ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.</p> <p>5. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטח הציבורי המבונה לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה המהווים מגבלה לתפעול שוטף של גני הילדים, אולם ההרצאות.</p> <p>6. חזיתות השטחים הציבוריים יאפשרו פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>7. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטח הציבורי המבונה שבקומת הקרקע.</p>	



<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>1. ריצוף, גינון, מדרגות, תאורה וכו'.</p> <p>2. מעבר ציבורי להולכי רגל.</p> <p>3. בתת הקרקע: חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. שטח זה מיועד להבטיח גישה ישירה מרחוב ביאליק לגני הילדים.</p> <p>2. השטח יישמר כמעבר פתוח ולא יגודר.</p> <p>3. בתת הקרקע יותר להקים מרתף חניה כהמשך ישיר למרתף בתא מס' 1, כמתואר בנספח התנועה.</p>	



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	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
														1A	מגורים ד'	מגורים ד'		
														1A	מסחר	מגורים ד'		
														1A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(6)			3	3	3	(5) 10	(4) 50	75	707	13853	5320	(3) 2155	6378	1958	1A	<סך הכל>	מגורים ד'	
					3				300	282	282			94	1B		שטח פרטי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1A	750
מגורים ד'	מסחר	1A	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1A	
מגורים ד'	<סך הכל>	1A	750
שטח פרטי פתוח		1B	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

א. בשטחים המיועדים למסחר יותר ניווד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים מבלי שייחשב הנושא סטיה ניכרת ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה.

ב. קו הבניין לשפ"פ יהיה 0, כמתואר בתשריט.

ג. בקומת הקרקע ייבנו 2 כיתות גן ילדים, בשטח כולל של 125 מ"ר לכל כיתה. הכניסה אליהן תהיה נפרדת ומוגגשת כנדרש. לכל גן ילדים תוצמד חצר בשטח של לפחות 180 מ"ר. שטח קירוי חצרות גני ילדים לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

ד. בעת הוצאת היתר, בהתאם להנחיות משרד החינוך התקפות לגודל כיתת גן ילדים ו/או שטח החצר המוצמדת לה יותר ניווד שטחים משימוש של מסחר למבנים ומוסדות ציבור ובלבד שלא תקטן החזית המסחרית.

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

(1) מסך השטחים העיקריים יוקצו 50 מ"ר לטובת שטחי פנאי לדיריים; ניתן להמיר שטחים עיקריים לטובת הגדלת מרפסות מעבר לשטח שהוקצה להן בטבלה ובתנאי עמידה בסעיף 4 להלן..

(2) מתוכם כ-145 מ"ר עבור מעבר מקורה.

(3) מתוכם 554 מ"ר ניתן לנצל בקומת הקרקע. שטח זה צבוע לקומה זו בלבד ולא ניתן לנייד שטחים אלו.

(4) שטח דירה ממוצעת לא יקטן מ-122 מ"ר פלדלת. מתוך סך הדירות, 8 יח"ד בשטח של 85 מ"ר פלדלת.

(5) קומת קרקע-לובי/מסחר/גני ילדים גבוהה + 8 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית + גג טכני.

(6) 2 מ' לחזית מסחרית, קירוי עד קו בניין 0, 2 מ' למרפסות, 4 מ' למגורים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה:

1. חתימה על כתב התחייבות להקצאת השטח הציבורי המבונה לרבות הצמדת חצרות וחניית ומסירתם לעירייה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה, בנוסח שיוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה.
2. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
3. אישור תכנית ניקוז וניהול מי נגר עפ"י הנחיות תמ"א 1 באגף תכנון ותאום תשתיות בעירייה.
4. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
5. אישור חברת חשמל.
6. אישור מחלקת עיצוב עיר ומחלקת מבני ציבור.

תנאים למתן היתר בניה:

1. סימון זיקות הנאה עפ"י תשריט ונספחי בניוי ותנועה.
2. אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לנושאים הבאים ככל שיידרשו: אקוסטיקה, קרינה אלקטרו-מגנטית, סקר אסבסט, בניה ירוקה אישור מקדמי, שלב א' ושלב ב', נטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, קרקעות מזוהמות, תכנית התארגנות באתר, פסולת בנין, מניעת מטרדי ריחות וכד'.
3. הבקשה להיתר תכלול הריסת המבנים והאלמנטים הקיימים בשטח.
4. אישור מחלקת מב"ת בעירייה.
5. בתא שטח 1A תיאום עם חברת חשמל לטובת העתקת/הטמנת קו חשמל מתח נמוך עילי.
6. אישור פקיד היערות ככל שנדרש.
7. אישור רשות העתיקות ככל שנדרש.
8. ככל שייבנו, קבלת חו"ד משרד הבריאות עבור גני ילדים.
9. קבלת אישור ועדת תנועה עירונית לכל שימוש בתחום השטחים הציבוריים כגון שטח פריקה וטעינה, מיקום רחבת כיבוי וכיו"ב.
10. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות כבלי חשמל לכל עמדת טעינה לרכב חשמלי במרתפי החניה, הכנה ללוח בקרה וכל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי.
11. הכנת נספח סניטרי לאישור תאגיד המים והביוב העירוני מי נתניה.

תנאים לתחילת עבודות:

1. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, לרישום הערת אזהרה לענין זיקות הנאה (בכפוף להסכם עם העירייה).
2. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר.

תנאי לתעודת גמר:

רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

1. יחויבו אחוזי גינון בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח תאי שטח 1A, 1B. שטחים אלו יהיו נקיים ממעברים ושטחי תימרון. יש להבטיח שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי בבתי גידול בעומק שלא יקטן מ-1.2 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה. לא יותרו נטיעות במיכלים/ערוגות גבוהות.



<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>2. חובת נטיעת עצים בחלקה כאשר מספרם ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר בניה. במקרים בהם מתוכנן מרתף יש להציג בית גידול לכל עץ בגודל של 5 מ' על 2 מ' בעומק 1.20 מ' לפחות.</p>	
<p><b>6.3 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לציבור וישמש:          א. מעבר רגלי מקורה רציף בחזית קומת הקרקע לאורך רח' הרב קוק וביאליק שיפותח כחידה תכנונית אחת עם המדרכה הצמודה ברוחב של 2 מ'.          ב. שביל גישה מרח' ביאליק לגני הילדים ו/או אולם ההרצאות יהיה ברוחב של לפחות 2 מ'.          2. הזיקה תירשם בלשכת רשם המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתמהיל דירות, שימושים ושטחי הבניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.          2. פתרון הפריקה והטעינה יעשה ברחובות הרב קוק וביאליק עפ"י שעות ובהתאם להוראות תמרור שיוצבו במקום.          3. מרתפי החניה ייבנו בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0, בתנאי עמידה בדרישות סעיף ניהול מי נגר.          4. ככל הניתן יופרדו חניות המיועדות לשימושים השונים.          5. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.          6. יותר שימוש במתקני חניה העומדים בתקן הישראלי באישור מהנדס העיר.          7. מעלית המגיעה לקומת חניית אופניים תהיה במימדים המאפשרים הובלת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית ו/או כל פתרון שיהיה מקובל ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת היתר ובלבד שיהיה פתרון גישה שלא באמצעות רמפת הרכבים.          8. פתרון החניה העיקרי לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. בנוסף, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.          9. בעת תכנון כניסה מהרחוב לחניון יינתן דגש על מזעור קטיעת רצף ההליכות במדרכות, הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר רשאית להנחות פתרון של פטור מחניה עבור שטחי מסחר או הקצאת מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נשוא ההיתר במסגרת קרן חניה (בהשתתפות מבקש ההיתר).          10. עמדות טעינה לרכבים חשמליים יתוכננו עפ"י החלטת ועדה והמדיניות העירונית בעת הגשת בקשה להיתר בניה.          11. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכב חשמלי.</p>	
<p><b>6.5 תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.          2. 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, גני ילדים וכיו"ב.          3. עלות התאמת תשתיות ע"ח מבקש הבקשה להיתר.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. שפכי מסעדות יחוברו לביוב העירוני אך ורק לאחר מערכת טיפול קדם (מפריד שומנים) ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.</p>	

<p align="center"><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>2. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב פרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח עבור ביבים של תא השטח שמעליו ושלא ניתן לחברו בגרביטציה למערכת הציבורית.</p> <p>3. לא יחוברו מערכות ניקוז ותיעול למערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות.</p> <p>4. יש להקפיד על מיקום מתקני קדם טיפול בשפכים המאפשר גישה נוחה וטיפול ראוי.</p>	
<p align="center"><b>6.7 תקשורת</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p>	
<p align="center"><b>6.8 חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. בתא שטח 1A קיים קו חשמל מתח נמוך המהווה מגבלת בנייה של 2 מ' מכל צד, לכן תותר העתקתו ו/או הטמנתו בתיאום עם חברת חשמל. עם הטמנת או העתקת או ביטול הקו יבוטלו מגבלות הבניה העיליות.</p> <p>2. מיקום תחנת השנאים, ככל ותידרש, יהיה בתחום תא שטח 1A ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>3. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בתת הקרקע, משולבים בבניה, בכפוף להנחיות חברת החשמל.</p> <p>4. על מבקשי היתרי הבניה, לתאם עם חברת חשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים/פילרי רשת/פילרי מונים ולקבל מידע תכנוני של חברת חשמל דרך מערכת רישוי זמין.</p> <p>5. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת חשמל.</p> <p>6. קווי הזנה מתח גבוה ומתח נמוך חדשים של חברת חשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>7. תותר העתקה מקומית של עמודי חברת חשמל קיימים והקמת עמודים סופיים בקו קיים.</p> <p>8. תותר הקמת עמודים זמניים עם שנאים להזנת חיבורים זמניים בלבד. העמודים יפורקו בתום הבניה.</p>	
<p align="center"><b>6.9 איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. קרינה: תכנון לוחות חשמל ומרכזי שנאים ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות מותרות לענין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגני"ס לענין הגבלת חשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך חשיפה ובתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>2. שפכים: א. תכנון מערכת ביוב עבור עסקים יעשה לפי תקנות ודרישות תוך התייחסות לסוג, איכות וכמות שפכים וקולחים לפי דרישות תאגיד מים עירוני.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגני"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים/ות שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ד. יש להקפיד על מיקום מתקני קדם טיפול בשפכים המאפשר גישה נוחה וטיפול ראוי.</p> <p>3. רעש: א. תיידרש בדיקה אקוסטית למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים העלולים לגרום למטרדי רעש.</p> <p>ב. תיאסר הקמת עסקים המהווים מטרד לשימושי המגורים.</p> <p>ג. תיידרש בדיקה אקוסטית של השפעות מכבישים עירוניים והנחיות למניעת מטרדי רעש לגני ילדים.</p>	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>4. איורור : איורור החניונים ייעשה לפי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. תאורה : א.תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור. ב.בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים, תכוון לזווית חדה ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר. 7. מטרדי אבק בשלב הקמה : כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה בפעולות בניה היוצרות אבק בתכנית כגון : הריסה, קידוחי כלונסאות נסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות - יש לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לכך כמו : גידור גובה, הרטבה במים של הקרקע, כיסוי משאיות המובילות פסולת בניין/עפר, מיקום ערימות עפר וכו'.</p>	
<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>הבניה תהייה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים : העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>תכנית זו תיישם את סעיף 7.1.1 לתמ"א 1 בעניין בניה משמרת מים ושימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי בהתאם להנחיות הבאות : בתאי שטח 1B,1A, יוותרו שטחים מחלחלים ללא תכסית תת קרקעית בשיעור של לפחות 9% וכן ייושמו אמצעי החדרה, כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה ואחרים, בהתאם להנחיית יועץ הניקוז, על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו /או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו'). בסמכות מהנדס העיר לאפשר גמישות זו בזמן הגשת היתרי הבניה בתחום התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1. הגינן בשטח הפרויקט יהיה מונמך בלפחות 20 ס"מ מהפיתוח על מנת לקלוט נגר מהפיתוח. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, ובהתייעצות עם יועץ קרקע והקונסטרוקטור, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, 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. 2. 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 בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות</p>	

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>התכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p align="center"><b>עתיקות</b></p> <p>1. שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז נתניה (1154/0) ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, תשל"ח, 1978</p> <p>2. כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין ולפי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינויים בבקשה להיתר, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בהיתר או לדרוש בקשה חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת הבקשה החדשה שטחי בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. מבנים ואלמנטים בנויים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. המבנים המסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין או לבניין שבא במקומו, או במסגרת ביצוע עבודות תשתית ע"י הרשות העירונית.</p> <p>3. ניהול העבודה ואופן ההריסה ייקבע סופית בהיתר הבניה של הבנין בהתייעצות עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.</p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. השטחים, מתוך שטחי המבנה, המיועדים לבנית גני ילדים ו/או אולם הרצאות בקומת הקרקע, יירשמו בלשכת רשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים להם ע"פ תקנון התכנית (כגון חצרות גני הילדים, חניות וכד') בבעלות עיריית נתניה, כחלק מרישום הבית המשותף לאחר השלמת הבניה. כמו כן, עד לרישום הבעלות, תירשם הערת אזהרה לטובת עיריית נתניה בגין כתב ההתחייבות המפורט בסעיף תנאים למתן היתר בניה. במידה שלא יירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה, תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p> <p>2. שטחי הקרקע בזיקת הנאה לשימוש מעבר רגלי מקורה ושביל גישה לגני הילדים ו/או אולם ההרצאות יירשמו כזיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין. עד לרישום זיקת הנאה תירשם הערת אזהרה בגין זיקת הנאה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.</p> <p>3. הוצאות רישום התכנית יחולו על היוזם.</p> <p>4. במידה ומבקש ההיתר יוכיח כי לא ניתן להשלים את רישום שטח גני ילדים ו/או אולם הרצאות ע"ש העירייה, תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלו בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>לעניין סטייה ניכרת מהתכנית, ייחשבו הנושאים הבאים: ניווד שטחי מסחר למגורים, ביטול פיר</p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>

<b>6.18</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	ארובה, ביטול זיקת הנאה, המרת שטחי מרפסות לשטחי מגורים, וביטול שטח ציבורי מבונה.

<b>6.19</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור אגף איכות הסביבה, לרבות בניה ירוקה ונטיעת עצים.</li> <li>2. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע, יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.</li> <li>3. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה בתחום המגרש ואישור מח' הפיקוח ומח' מבני ציבור.</li> <li>4. רישום הזיקה בלשכת רשם המקרקעין, באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. במידה ויוכח כי לא ניתן לעשות זאת, תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.</li> <li>5. מסירת מעטפת שטח ציבורי מבונה בשלמות וההצמדות עפ"י הסכם עם העירייה לאישור מחלקות פיקוח ומבני ציבור בעירייה.</li> <li>6. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן, ייתן תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאת קידום התצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.</li> </ol>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 15 שנים
-------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



## נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

עפ"י נת/100/ש/1

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש	חלקה	גוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
(8)396	(7)		(6)7.4	(6)7.4	(3)2	(5)10	(4)33	8363	3283(3)		1575(2)	3406(1)	2052	2727	111	8268	מגורים ב'

### הערות ברמת הטבלה :

לפי נת/מק/96/7/400/ה קווי בנין לפרגולות: בכל בקשה לבניה חדשה הכוללת חדרים או דירות גג חובה להציג פרגולה במרפסת הגג עבור כל יחידות הדיור או החדרים המבוקשים בגג. הגודל המקסי של פרגולה ליח"ד או חדר על הגג יהיה 25 מ"ר. תותר פרגולה עד קונטור מרפסת גג.

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

(1) לפי נת/100/ש/1: 157.5% בניה מקסי' סה"כ + תוספת של 6% אחוזי בניה עבור הריסת מבנה קיים + 2.5% בגין בנייה על הגג.

(2) לפי נת/הס/100/ש/1 פרוטוקול תוספת שטחי שירות

(3) לפי נת/הס/100/ש/1 פרוטוקול תוספת שטחי שירות לתכנית נת/100/ש/1: עד 2 קומות מרתף, בהיקף של עד 80% משטח המגרש.

(4) לפי נת/100/ש, נת/100/ש/1: אחוז שטח בניה בסיסי ממנו נגזר מס' הדירות במבנה: 150%. מס' דירות למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבניה, כמסומן בתקנות הבניה טור ה', מחולק ב-100. בתוספת 2 דירות גג.

(5) סה"כ 10 קומות: לפי נת/100/ש/1 ונת/הס/100/ש/1 קומת כניסה + 8 קומות מגורים + חדרי יציאה לגג.

(6) לפי נת/100/ש/1. לפי נת/מק/96/7/400/ב קוי בנין למרתפים תת-קרקעיים: ניתן יהיה להקים המרתפים בקו בנין צדי 0.00.

(7) לפי נת/114: לכיוון רח' הרב קוק 5 מ'. לפי נת/1/257: לכיוון רח' ביאליק 5 מ'.

(8) לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992: על מרפסות הבולטות מקירות חיצוניים של הבנין: שטח סה"כ המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבנין.

