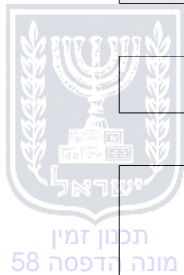


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0935254

נת/מק/52/548 - פינוי בינוי שדר' ירושלים 23, 25, 27



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005115864/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית להלן חלה במרכז העיר נתניה, בשדר' ירושלים פינת רחוב הגליל.
מתחם לפינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה.
התכנית עוסקת בהריסת שלושה בניינים הכוללים 35 יח"ד על פני 3 חלקות.
במקומם ייבנו 2 מבני מגורים בני 120 יח"ד, בני 25 ק' ו-10 קומות, על גבי חזית מסחרית,
כתת גן ושטחים למוסדות ציבור וזיקת הנאה למעבר לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק-/52/548- פינוי בינוי שדר' ירושלים 23, 25, 27

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 408-0935254

1.2 שטח התכנית 3.072 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186524
קואורדינאטה Y	692320

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר נתניה. שדר' ירושלים פינת הגליל.

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	שד ירושלים	23	
נתניה	שד ירושלים	27	
נתניה	שד ירושלים	25	

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	292-294	266, 316, 318

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 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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/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/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

הערה לטבלה:

תכנית נת/289/3 ביחס שינוי



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	מפת מדידה אנליטית	14: 30 15/11/2023	ראובן רועי דלח	15/11/2023	1	1: 250	מחייב	מפת מדידה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 07 18/10/2023	דן וינטראוב	18/10/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	נספח זכויות מאושרות	14: 32 21/04/2021	דן וינטראוב	21/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלאות איזון והקצאה	13: 55 11/01/2024	רועי בלייר	11/01/2024	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	09: 40 13/11/2023	אלדד לב	13/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 50 29/11/2023	אריה פלנר	29/11/2023	1	1: 200	רקע	תנועה
לא	הצללה ורוחות	14: 57 22/10/2023	רונית טורק	22/10/2023	77		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח ביוב	14: 27 11/01/2024	נדיב פלג	11/01/2024	1	1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח מים	14: 27 11/01/2024	נדיב פלג	11/01/2024	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	14: 28 11/01/2024	נדיב פלג	11/01/2024		1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית הדרולוגיה וניקוז	14: 34 27/11/2023	שמעון צוק	27/11/2023	31	1: 250	רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט נספח ניקוז	14: 33 27/11/2023	שמעון צוק	27/11/2023	1	1: 250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח סקר עצים	14: 43 19/10/2023	טל גליקמן	19/10/2023		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים	09: 26 23/11/2023	טל גליקמן	23/11/2023		1: 250	מחייב	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
עו"ד	פרטי	שלי בן ארמון כץ (1)	27501	אירם גל עו"ד	העגן			09-8652121	09-8657121	shelly@gallaw.co.il
	פרטי			בי קפיטל פינוי בינוי בע"מ	גבעתיים	אריאל	4			kotlr13@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד דיירים, כתובת: אירם גל משרד עורכי דין, קיבוץ העגן.

1.8.2 יזם**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		נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רועי בלייר	1813	בלייר כץ- אהרונוב שמאות מקרקעין	בני ברק	ז'בוטינסקי (2)	9	09-5458080	09-5458070	roi@shamaot.co.il
אגרונומית	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	(3)	16	08-9300781	057-7941274	glikmans@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן רועי דלח	1525	רמ רום מדידה בע"מ	דבורה	(4)			074-7040547	roy@rom-medida.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קלימטולוג ית יישומית	יועץ סביבתי	רונית טורק			זכרון יעקב	הדגן (5)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	אלדד לב	7635718		תל אביב- יפו	דיצה	1	074-7014693		eldad@ztlv.c o.il
מהנדס אזרחי- משאבי מים וסביבה	יועץ תשתיות	נדיב פלג		מלין מהנדסים בע"מ	פתח תקוה	אפעל (6)	6	03-9409400		peleg@malin -eng.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה (7)	5	09-8997260		fellner@netvi sion.net.il
הידרולוג	גיאולוג	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (8)	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816 ק. ספיר, נתניה.

(2) כתובת: מגדל הכשרת הישוב קומה 15 מתחם B.B.C.

(3) כתובת: רח' לוי משה 16 נס ציונה.

(4) כתובת: מושב דבורה, משק 93.

(5) כתובת: רח' הדגן 3 גבעת עדה.

(6) כתובת: ת.ד. 3394 פי"ת, 4951106.

(7) כתובת: נתניה, רגב אריה 5, קומה 3.

(8) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו 5510001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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**

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית ברח' הגליל פינת שדר' ירושלים. ע"י הריסת 3 מבני מגורים הקיימים הכוללים 35 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים שיכללו 25 קומות מגורים-10 קומות ו-120 יח"ד. קומת קרקע הכוללת חזיתות מסחריות, גן ילדים ושטח ציבורי מבונה בקומה הראשונה. כל זאת ע"ג 3 קומות ת"ק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התחדשות עירונית עפ"י סעיף 62א(א) (1)(2) לחוק התכנון והבניה כמפורט:
- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי ייעודי קרקע ממגורים ה' ודרך מאושרת, למגורים ד' עם חזית מסחרית ודרך מאושרת.
 - תוספת יח"ד מ-35 ל-120 יח"ד.
 - קביעת שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הקרקע.
 - קביעת קומות מעל ומתחת לקרקע וגובה קומות.
 - קביעת שימושים למגורים, מסחר ושטח למבנה ציבור.
 - קביעת זיקות הנאה.
 - קביעת קווי בניין.
 - שינוי לבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

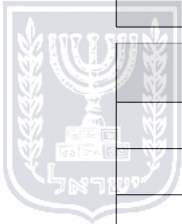
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	525	17.02
מגורים ד'	2,560	82.98
סה"כ	3,085	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	505.71	16.39
מגורים ד'	2,579.96	83.61
סה"כ	3,085.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושרותי פנאי, מסחר בקומת קרקע, מוסדות ציבור- גן ילדים ומשרדי רשות, רווחה, מועדונים (חינוכיים וחברתיים). שטחי מיגון לטובת השטחים המסחריים והציבוריים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>כללי:</p> <p>א. ייבנו שני מבני מגורים. מבנה א' קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית, 23 קומות מגורים וקומת גג טכני. מבנה ב' קומת קרקע הכוללת גן ילדים ושטח ציבורי מבונה, 9 קומות מגורים וקומת גג טכני.</p> <p>ב. תתוכנן הפרדה מלאה בכל המפלסים בין השימושים השונים לרבות בכניסות, במערכות הטכניות, מעליות, פינוי אשפה, חדרי מדרגות וחניות.</p> <p>ג. מרתפים: לא יבלטו מעל גובה פני המדרכה פתחי האוורור לא יופנו כלפי הרחובות ככל הניתן.</p> <p>ד. מפלס ה- 0.0 של הבניינים יהיה גובה לפחות ב-40 ס"מ מעל פני רום השוחה העירונית בכביש.</p> <p>ה. הצבת מעבי מיזוג אוויר תותר כחלק אינטגרלי מהבניין ותוסתר ככל הניתן.</p> <p>ו. גג הבניין יהיה כחלק אינטגרלי מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות על הגג 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 מקונטר הבניין, ראש הבניין ימשיך את שפת המבנה המוצע.</p> <p>ז. הגג שמעל קומת המסחרית יפותח כחזית חמישית. תכנון שטח הגג ייבנה בהפרדה מלאה בין המגורים, השימושים הנלווים למגורים והשימוש המסחרי. תותר נטיעת עצים על הגג קביעת אמצעי הצללה לניצול מיטבי של גג המבנה.</p> <p>ח. גינון/צמחיה:</p> <p>תהייה חובת נטיעת עצים בחזית המגרש לכיוון הרחוב. מספר העצים הסופי ייקבע בעת בקשה להיתר בניה ולא יפחת מכמות העצים המסומנת בנספח הבינוי. עדיפות למקם מעל שטחים המיועדים לחלחול טבעי. במידה ומתוכננים מעל קומת מרתף יש להציגם בערוגה מגוננת בעומק של לפחות 50 ס"מ שלא יפחת מ-15% משטח המגרש בעדיפות למקטע רציף. יש לטעת עצים כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>ט. מרתפים: בכל מקום בו יינטעו עצים, יישמר בית גידול לעצים לפחות 2 מ' על 5 מ' ובעומק 1.5 מ'. גג המרתף העליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות.</p> <p>י. חשמל: חדרי שנאים/טרפו. במידה ויתוכננו, יהיו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי למגורים:</p> <p>א. גובה קומת הכניסה במגדל יעמוד על עד 6.2 מ' כולל קומת ביניים. גובה קומה טיפוסית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

- יהיה עד 3.4 מ' ברוטו גובה 2 קומות אחרונות יהיה עד 4.0 מ' ברוטו.
- ב. המרחק בין בנייני המגורים (כולל מרפסות) לא יפחת מ-10 מ'.
- ג. דירות יזם יהיו בשטח כולל ממוצע של 116 מ"ר פלדלת.
- ד. דירות תמורה: גודל יחידות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורה העירונית. גודל מרבי לדירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר+ מרפסות. מחסנים ליחידות התמורה יותרו בתת הקרקע בלבד.
- ה. לא יותרו דירות גן.
- ו. למגדלי המגורים יידרשו חדר דחסנית, ח. מחזור וח. למכבש קרטונים. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.
- ז. גודל לובי מגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר במגדל.
2. הוראות בינוי לחזית המסחרית:
- א. חזית מסחרית תופנה לרחוב כמסומן בתשריט.
- ב. לאורך החזית המסחרית יותר גגון (ללא עמודים) להולכי רגל, עד גבול המגרש ברוחב עד 3.0 מ' ובגובה שלכ - 6.2 מ'.
- ג. חזיתות קומת המסחר תהיינה מזוגגות ושקופות ככל וניתן. תכנון החזיתות יכלול הגדרת מיקום יעודי לשילוט מואר שיהיה אחיד ומיקום למסתור מעבי המזגנים.
- ד. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו.
- יצירת הארובה: במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים).
- גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה לציוד פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.
- ה. גלריות למסחר לא יופנו לחזיתות הרחובות.
3. הוראות בינוי לשטח הציבורי:
- א. בקומת הקרקע תיבנה כיתת גן ילדים עפ"י חוזר מנכ"ל משרד החינוך, עם חצר צמודה בגודל של לפחות 185 מ"ר.
- ב. תהיה כניסה נפרדת לגן הילדים ולשטח הציבורי שמעליו.
- ג. לשטח הציבורי יוצמדו מספר מקומות חניה לפי התקן. חניה לגן תמוקם בקומת הקרקע.
- ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט ככל הניתן כלפי המרחב הציבורי כך שתאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
- ה. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשרות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.
- ו. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזור תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.
- ז. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות של המגורים.
4. זיקות הנאה: זיקות הנאה ייקבעו לאורך החזיתות המסחריות הפונות לרחוב הגליל ברוחב שלא יפחת מ-5.0 מ' ולשד' ירושלים ברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מגורים ד'	4.1
<p>ב. בנוסף לזיקות הנאה המסומנות בתשריט זיקות הנאה לגן הילדים ועד לחזית המסחרית כמסומן בנספח הבינוי. מיקומן הסופי ייקבע בשלב ההיתר.</p> <p>ג. השטח המסומן בין חזית המבנה לגבול המגרש, יפותח כיחידה תכנונית אחת, לא ימוקמו גדרות ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב.</p> <p>ד. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי היזם ובאחריותו.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
באזור זה יותרו תכליות המפורטות בהגדרות דרך בהוראות התכנון והבנייה.	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים וחניות</p> <p>א לפי הוראות חוק התכנון והבנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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 יח"ד	תכסית (% 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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
1800	(4)	(4)	(4)	3	(3) 25	(2) 102	120	45	26580	8700	5400	(1) 12480	2560	1	מגורים ד'	
	(4)	(4)	(4)		1				400		150	250			מגורים ד'	
		(4)	(4)		2				260		(6) 30	(5) 230			מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

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:

תותר הקמת מרתפים עד ק.ב. 0.0 מ' בתנאי עמידה בסעיף 6.8 בתקנון לניהול מי נגר עילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך זה 120 מ"ר שרותי פנאי.
- (2) כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) בניין גבוה: ק. קרקע גבוהה הכוללת חזית מסחרית וק. גלריה מסחרית + 24 ק' + ק. גג טכנית. בניין נמוך: 10 ק. הכוללות: ק. קרקע גבוהה + 9 ק' + ק. גג טכנית.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) עבור כיתת גן ילדים בק. הקרקע+ שטח ציבורי מבונה בקומה ראשונה.
- (6) שטח חצר הגן לא יפחת מ- 185 מ"ר. יותר שטח לקירוי חצר גן הילדים מעבר למפורט בטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.</p> <p>ב. בתכנון החניה תישמר הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות לשאר השימושים.</p> <p>ג. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. ניתן למקם חלק מחניות האופניים במחסנים או במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה, בתחום המגרש.</p> <p>ד. הכניסות למרתפי החניה תהיינה בזיקת הנאה.</p> <p>ה. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה בחניון עבור המגורים יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאים לקליטת הבקשה להיתר :</p> <p>א. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>ב. הבקשה להיתר תכלול תכנון מפורט של קומת הקרקע, המיקום והגישה לשטחי ציבור מבונים לרבות תכנון החצרות, הפרדת שימושים, שטחי תפעול למסחר, אצירת אשפה ואזורי פריקה וטעינה של רכב תפעולי, פיתוח השטח לרבות זיקות הנאה לציבור, מעברים להולכי רגל, עיצוב כל חזיתות הבניין לרבות חזיתות מסחריות וחזיתות שטח ציבורי מבונה, שילוט, מפלסים והחדרת מי נגר עפ"י הנחיות רשות המים והתייחסות לחומרי גמר.</p> <p>ג. סימון כל שטחי הציבור, כולל חניות וזיקות ההנאה לאישור מח' מבני ציבור ואגף נכסים מיקום שטחי ציבור מבונים ייבחן ביחס למטרדים, לרבות בחינת חלופה לריכוז שטחים אלה בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים עפ"י הנחיות עדכניות בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>ה. תאום מול מח' עיצוב עיר לעניין הגג הירוק מעל המסחר.</p> <p>2. תנאי לבקרת תכן :</p> <p>א. חתימה על הסכם להקצאת מעטפת שטחי גן הילדים והקומה הציבורית ומסירתם לידי עיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה, בנוסח אשר יוסכם בין הצדדים, או לחילופין המצאת התחייבות היזם לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גני הילדים והשטח הציבורי ומסירתם לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בנוסח שיסכם בין הצדדים.</p> <p>ב. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין להבטחת קיום הוראות ההסכם עם עיריית נתניה לרבות ההצמדות, עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה, באחריות וע"י מבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ג. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זיקות הנאה.</p> <p>ד. סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להג"הס.</p> <p>ה. ביצוע כל ההריסות כמסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לגן הילדים :</p> <p>אישור משרד החינוך, אישור יועץ בטיחות מוסמך ע"י משרד החינוך, אישור משרד הבריאות, הגשת דו"ח קרינה.</p>



6.2

תנאים בהליך הרישוי

- ז. התייחסות האגף לאיכות הסביבה לרבות רוחות, הצללות (במידה ויוגש בינוי שונה מזה של התב"ע), אקוסטיקה, קרינה אלקטרו מגנטית, אסבסט, סקר היסטורי וגזי קרקע, בניה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעת עצים, אוורור חניונים, מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר ומיקום חדרי טרפו על מנת למנוע קרינה אלקטרו מגנטית וכו'.
3. תנאי להיתר בנייה ראשון :
- תוקם ע"י היזם קרן הונית לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה. תנאי להיתר בניה ראשון בפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.
4. תנאי למתן היתר בנייה :
- א. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לשם תפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.
- ב. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
- ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למדור הגבלות בנייה בחה"א.
- ד. לגן הילדים : אישור משרד החינוך.
- ה. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לסימון זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה).
5. תנאי לתחילת עבודות :
- 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.
6. תנאים למתן תעודת גמר :
- א. ביצוע כל ההריסות כמסומן בהיתר הבניה.
- ב. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות הנאה בתחום המגרש.
- ג. תנאי לאכלוס מבני המגורים, יהיה בניית המסחר ובניית מעטפת מבנה הציבור וההצמדות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתר הבניה וזאת לאישור מח' הפיקוח ומח' מבני ציבור וההצמדות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתר הבניה וזאת לאישור מח' הפיקוח ומח' מבני ציבור.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

- ד. רישום שטחי ציבור ע"ש העירייה באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. במידה ויוכח כי לא ניתן, תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.
- ה. רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין, באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר.
- ו. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין, באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר.
- ז. ביצוע פירי ארובות וזיקת הנאה לאישור מח' פיקוח ועיצוב עיר
- ח. הגשת הסכם חתום עם חברת ניהול ואחזקה.
- ט. 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.
- י. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרויקט, יהיה העברת מלוא כספי קרן הונית לתחזוקה

<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה.</p>	<p>6.3</p>
<p>תחזוקה</p> <p>א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, זיקות הנאה, מרתפים והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם.</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>	<p>6.4</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. סוגי העסקים יהיו בתאום ויעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית תהייה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. התכנון ייעשה עפ"י סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקוניה.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש וריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.</p> <p>ד. יינתן פיר למינדוף לכל גובה הבניין בשטח חתך עפ"י הנדרש בתקנות.</p> <p>ה. אוורור חניונים- מערכת האוורור בחניונים סגורים ופתוחים תעמוד בדרשות ובתנאים לרישיון עסק המפורסמות ע"י המשרד להגנה"ס. פתחי כניסת האווריר לחניונים ימוקמו רחוק מנקודת הפליטה. נקודות הפליטה ממערכות האוורור של החניונים תקבע בהתייחס למיקום, החניונים יכללו אמצעים לניטור איכות האווריר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.</p> <p>ו. חומרים ממוחזרים : בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 35% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנה"ס.</p> <p>ז. תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות סביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון עץ וכדומה.</p>	<p>6.5</p>
<p>בניה ירוקה</p> <p>הבנייה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע ובדרוג אנרגטי ועל פי המדיניות העירונית המאושרת והמעודכנת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.</p>	<p>6.6</p>
<p>ניהול מי נגר</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</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>התאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך לשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.</p>	<p>6.8</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>בטיחות טיסה:</p>	<p>6.9</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור רשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.</p> <p>4. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני)או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970 /1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	



זיקת הנאה	6.10
<p>א. לאורך שדרות ירושלים תישמר זיקת הנאה ברוחב מינימלי של 4 מ' ולאורך רח' הגליל תישמר זיקת הנאה ברוחב מינימלי של 5 מ' כמסומן בתשריט,</p> <p>ב. השטח המסומן בנספח הבינוי מעבר למסומן בתשריט, הגובל במפלס אחד עם המדרכה ברחוב, ישמש אף הוא בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל עד לחזית המסחרית, לשביל כניסת הולכי הרגל לגן הילדים. תותר חניה לשב"צ וגישה אליה בק. הקרקע.</p> <p>ג. במידת הצורך ולפי תכנון מפורט בבקשה להיתר ניתן יהיה להוסיף ו/או לשנות מיקום זיקות הנאה עבור חזית מסחרית, שביל גישה לגן הילדים וחניה ציבורית בהתאם לתכנון שיקבע בשלב ההיתר.</p> <p>ד. בשטח זה לא יותרו מכשולים, גדרות ו/או הקמת מחסומים.</p>	



תשתיות	6.11
<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>	



סטיה ניכרת	6.12
<p>סטייה מההוראות הבאות, יחשבו לסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה:</p> <p>א. סגירת מרפסות ו/או גזוזטראות לרבות ניווד שטחם לשימושים אחרים.</p> <p>ב. ניווד שטחי פנאי לשימושים השונים.</p> <p>ג. ביטול חזית מסחרית.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.13
<p>א. השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנה בתא שטח 1 - גן הילדים, והשטח הציבורי, לרבות ההצמדות, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, עם השטחים המוצמדים ועפ"י תקנון התכנית, במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p>	

רישום שטחים ציבוריים

6.13

ב. הוצאות רישום התכנית יחולו על היזם.
ג. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין
(ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי.

.7 ביצוע התכנית

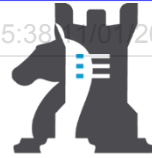
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנה



בלויר כץ - אהרונוב שמאות מקרעין www.shamaot.co.il



נספה מבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים

לתכנית מפורטת מס' 408-0935254 איחוד וחלוקה מחדש - רחוב שדרות ירושלים 27-23 פינת רח' הגליל, נתניה.

Table with multiple columns containing detailed financial and legal data for various plots (מטב 2, מטב 5, מטב 7, מטב 12, מטב 20, מטב 26, מטב 29, מטב 30, מטב 31, מטב 32, מטב 33, מטב 34, מטב 35, מטב 36). Columns include plot ID, area, owner, and legal status.

עמוד 1 מתוך 2

מס' ד"ר	שטח התקנה			שטח התקנה			שטח התקנה			שטח התקנה			שטח התקנה			שטח התקנה			שטח התקנה			שטח התקנה		
	נוש	הקנה	שטח התקנה	נוש	הקנה	שטח התקנה	נוש	הקנה	שטח התקנה	נוש	הקנה	שטח התקנה	נוש	הקנה	שטח התקנה	נוש	הקנה	שטח התקנה	נוש	הקנה	שטח התקנה	נוש	הקנה	שטח התקנה
37			183186	מיכאלי יוסף	1	44.683	1/2		44	מיר														
38			910702	מיכאלי חיה	2	59.683	1/2		59	מיר														
39			03293636	מר מרים	3	77.683	1/2		77	מיר														
40			0474385	בסיס זני יסה	4	77.683	1/2		77	מיר														
41			5290452	קובץ בתיה	5	77.683	1/2		77	מיר														
42			074725847	חברוני שרה	6	77.683	1/2		77	מיר														
43			055586028	חיות מאירה מאי	7	59.683	1/3		59	מיר														
44			054231360	יונתני עמוס	8	59.683	1/3		59	מיר														
45			051779593	ביכל שרה	9	77.683	1/3		77	מיר														
46			032403826	מפרי עוז	10	77.683	1/2		77	מיר														
47			051614931	חורטס אברהם	11	77.683	1/2		77	מיר														
48			0112057345	שמלה שעה קלוד	12	59.683	1/2		59	מיר														
49			058759572	שעה ששה	13	77.683	1/2		77	מיר														
50			231381360	קוסטורבה ולי	14	77.683	1/2		77	מיר														
51			321381376	קוסטורבה נליה	15	77.683	1/2		77	מיר														
52					16																			
סה"כ תכנית (*)	98.9776%	100%	93,419,000	8,932,300	100%	84,486,700			2,560	מיר														
53 (*)	1.4024%								2,560	מיר	1													
54	100%				100%				525	מיר	2													
סה"כ תכנית (**)	100%	100%	93,419,000	8,932,300	100%	84,486,700			3,085	מיר														

(* יירשם ע"ש העירייה כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה בהתאם למסמכי התכנית.)



10/01/2024

1813

רועי בלייר

תאריך

מס' רישון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

עמוד 2 מתוך 2

דוא"ל: office@shamaot.co.il | טל: 03-5458080 | פקס: 03-5458070 | www.shamaot.co.il

משרד: קומה 15, מגדל הכשרת הישוב, מתחם B.B.C, רח' ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126517

מועד הפקה: 09:28 21/02/2024 - עמוד 21 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 58

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 (3)				שרות (5)	עיקרי	שרות (4)	עיקרי			
=	5.0	5.0	1 וע"פ נת/7/400	6 + בניה על הגג	12	11	2,690	742 עפ"י הסבת תכנית	----	663	1,285	928	292	מגורים ה'
מרתף: צדדי 0.0 מ' קדמי: עפ"י רוזטה											138.5% (2)	8262		
6.0	5.8	5.0	1 וע"פ נת/7/400	6 + בניה על הגג	12	10	2,333	637 עפ"י הסבת תכנית	----	594	1,102	796	293	מגורים ה'
מרתף: צדדי: 0.0 מ' קדמי: עפ"י רוזטה											138.5% (2)	8262		
6.0	5.8	5.0	1 וע"פ נת/7/400	6 + בניה על הגג	12	10	2,451	669 עפ"י הסבת תכנית		624	1,158	836	294	מגורים ה'
											138.5% (2)	8262		

הערות: (1) לא פחות מ-12 מ' מציר הדרך.

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

(3) תותר דירת גג או יציאה לגג.

(4) 30% מהשטח העיקרי(עפ"י הסבת תכנית) + ק.עמודים מפולשת (חלקה 292) = 278 + (30%*1,285) = 663 מ"ר

(חלקה 293) = 249 + (30%*1,150) = 594 מ"ר

(חלקה 294) = 262 + (30%*1,208) = 624 מ"ר

(5) 80% משטח החלקה.

חישוב שטח ק.ע. מפולשת = שטח תכנית הקומה = (חלקה 292) 1.3*1,285 / 6 קומות = 278 מ"ר

(חלקה 293) 1.3*1,102 / 6 קומות = 239 מ"ר

(חלקה 294) 1.3*1,158 / 6 קומות = 251 מ"ר