

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1202068

נת/מק/8/559 - תוספת זכויות למבנה תעסוקה-פריים סנטר

מרכז

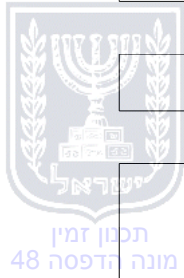
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005294220/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית תואמת לתכנית הכוללת אתמ"מ (תכנית 408-0176057 , נת/1000) ולמסמך המדיניות מכוחה, שאושר ביום 04.06.2023 כמפורט:

- א. יעוד קרקע ושימושים- החלקה נמצאת במתחם תכנון 4 ק. יהלום.
- ב. קומות-עפ"י תבנית הבניה
- ג. תנועה- עפ"י מדרג דרכים.
- ד. הקצאת שטחים ציבוריים.

התכנית כוללת הקמת מבנה בגובה של עד 15 קומות המיועד לשימושים של תעסוקה לרבות חזית מסחרית לאורך רחוב האורזים ורחוב הארי לחיזוק הרחובות כרחובות פעילים.

בתכנית שטחי ציבור מבונים לשימושים של משרדי מנהלת תעשיות ורשות מקומית, מרכז חדשנות ושימושים חינוכיים ובריאותיים אשר יירשמו על שם עיריית נתניה. כמו כן, הקצאת למעלה מ- 10% משטח המגרש לטובת הרחבת מדרכות להולכי רגל ושטחים שימשו כרחבה ציבורית בקדמת חזית המסחר באמצעות זיקת הנאה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/8/559 - תוספת זכויות למבנה תעסוקה-פריים
סנטר

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

408-1202068

מספר התכנית

5.173 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נתניה

קואורדינאטה X

188028

קואורדינאטה Y

691035

1.5.2 תיאור מקום

החלקה מצויה בפינת הרחובות האר"י והאורזים באזה"ת ק. יהלום.

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	האורזים		
נתניה	האר"י		

שכונה קרית יהלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9086	מוסדר	חלק	10	36

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/ 559	15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 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/ 559	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 559 ממשיכות לחול.	5076	2424		21/05/2002

הערה לטבלה:

נת/1000 , 408-0176057 , ביחס של כפיפות



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דן וינטראוב		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		דן וינטראוב		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה		1	28/02/2024	ברוך ליבוביץ'	10: 58 28/02/2024	כן

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בדיקת הצללה	רקע	נספח הצללה ורוחות	1: 1	55	26/02/2024	רונית/אסף טורק	13: 34 26/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	13/02/2024	דן וינטראוב	14: 53 13/02/2024	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות		1	23/04/2023	דן וינטראוב	11: 43 26/02/2024	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250		22/02/2024	גבי טטרו	13: 42 26/02/2024	לא
חניה	רקע	נספח חניה	1: 250		21/02/2024	אלי גיאן	13: 20 25/02/2024	לא
ביוב	רקע	תשריט נספח מים וביוב	1: 250		14/01/2024	יצחק ברבי	15: 10 14/01/2024	לא
ביוב	רקע	פרשה טכנית למים וביוב	1: 1	4	14/01/2024	יצחק ברבי	15: 11 14/01/2024	לא
ניהול מי נגר	רקע	נספח הידרולוגי לניהול מי נגר כולל פרשה טכנית	1: 1	25	26/02/2024	ברק בלונדר מנור	13: 39 26/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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	(1)		פריים סנטר בע"מ	הדר עם	הראשונים	35		077-3217751	galit55r@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הראשונים 35 מושב הדר עם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פריים סנטר בע"מ	הדר עם	הראשונים	35		077-3217751	galit55r@gmail.com

(1) כתובת: הראשונים 35 מושב הדר עם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן וינטראוב		דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	098855060		danarc@013net.net
אדריכלים ומתכנני ערים	אדריכל	גבי טטרו	22254	גבי טטרו-גדי שחר אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022	09-8871126	office@gabietro.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ברוך ליבוביץ'	1992	מנשה ליבוביץ' שמאות מקרקעין בע"מ	נתניה	מפ"י (1)	5	09-7441474		baruch@mmbl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	פתח תקוה (2)	6	09-8844482	09-8844343	ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים 2005 בע"מ	תל אביב-יפו	הרכב (3)	1	03-5615155	03-5617659	landuse.ltd@gmail.com
הידרולוג	יועץ	ברק בלונדר מנור		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(4)	1	03-7369972	03-5212175	barak@amphibio.co.il
מהנדס אזרחי יועץ אינסטלציה	יועץ	יצחק ברבי	38690	יצחק ברבי מהנדסים ויועצים בע"מ	נתניה	הליכך	5	09-8340665	09-8343168	office@barra-bi.com
קלימטולוג ית יישומית	יועץ סביבתי	רונית/אסף טורק			זכרון יעקב	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com

(1) כתובת: מפ"י 5 נתניה, בנין soho.

(2) כתובת: קומה 4 משרד 410.

(3) כתובת: רכב 1 (פינת המסגר) ת"א יפו.

(4) כתובת: היסמין 1 רמת אפעל 52190.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית האתמ"מ 0176057-408, נת/1000 למגרש בייעוד תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק עפ"י סעיף 62א(א)(1).
2. קביעת יעוד קרקע לתעסוקה לרבות שימוש ציבורי לפי סעיף 62א(ג).
3. קביעת שטחי בניה לפי סעיף 62א(ג).
4. קביעת קומות לפי סעיף 62א(ג).
5. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה	10	זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	36
דרך מאושרת	36	זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	10
		חזית מסחרית	תעסוקה	10
		מבנה להריסה 2	תעסוקה	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	324	6.26
מסחר ותעשייה	4,849	93.74
סה"כ	5,173	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	323.92	6.25
תעסוקה	4,858.39	93.75
סה"כ	5,182.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כמפורט בהוראות החוק.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	דרך כמפורט בהוראות החוק.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים משמעותיים לרבות: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שרותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושרותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, הסעדה וחדרי כושר. שימוש משני: מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים לתמיכה בשימושים המותרים, מרכזי קונגרסים, בילוי, תרבות ופנאי ואולמות שמחות, שטחי ציבור עבור משרדי מנהלת תעשיות ורשות מקומית, מרכז חדשנות ושימושים חינוכיים ובריאותיים. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של קומת קרקע מלאה כולל גלריה.
4.2.2	הוראות
א	א. קומת מרתף: 1. יותרו התכליות הבאות: חניות, חדר שנאים, מחסנים וחדרים טכניים. 2. גובה פני תקרת המרתף העליון לא יעלה על מעל פני המדרכה. ב. קומת הקרקע: 1. קומה גבוהה עד 6.6 מ' נטו. 2. בחזית המבנה הדרומית, לאורך רח' האר"י, בקומת הקרקע, תיבנה קולונדה של 3.0 מ'. 3. מפלס החזית המסחרית בקומת הקרקע יתוכנן במפלס המדרכה ללא מכשולים על מנת ליצור נגישות עבור המסחר. המדרגות הקיימות בהיתר ברח' האורזים לא יהיו כלולות בזיקת ההנאה. ג. גובה קומות: גובה קומות בין 4.5 - 6.0 מ', 3 קומות עליונות 12-14, יהיו עד 8.0 מ'. בקומות אלה תותר קומת גלריה. הכניסה לגלריה תהיה מהקומה שמתחתיה וגודלה עד 50% מהקומה שמתחתיה. ד. גינון ונטיעות: יישמרו בתי גידול רציפים לאורך החזית המערבית לנטיעת עצים בוגרים. ה. יש לתכנן פיר מרכזי, ככל שניתן, למעבר ארוכה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה. הפיר יתוכנן כך שתתאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן וגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מכבסה וכו'.

4.2

תעסוקה

ו. שטח לצורכי ציבור :

1. שטחי הציבור יינתנו בקומה 8 בלבד, ביחידת שטח אחת.
2. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטח הציבורי לא יותרו שימושים המהווים מטרד לשימוש הציבורי.
3. יישמרו דרכי גישה פתוחים לציבור.
4. יותקנו מקלחות במקום נגיש לשימוש העובדים.
5. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו בעיצוב הגג ויפותחו כחזית חמישית למבנה.
- ח. איכות הסביבה : יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן (העולה עד לגג העליון של המבנה) ומפריד שומנים מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'.
- דרישת ביצועם תקפה גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.
- ט. יעשה שימוש באלמנטים אדריכליים קבועים, כדוגמת פרגולות, ובעצים ירוקי עד שיסייעו במיתון הגברת הרוחות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה									
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי			
תעסוקה	תעסוקה	10	4849	15814	5350		9690	30854	85	15 (1)	2	5	5		(2)	1058	
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור			516	120			636									
דרך מאושרת		36	324														

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:

- ניתן לנייד שטחי בנייה(עד 5%) מעיקרי לשרות.
- תותר הקמת מרתפים עד לגבול 0.0 מ' ובתנאי עמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר.
- התכנית אינה פוגעת בהיתרים קיימים ובשימושים שהותרו בהם.
- שטח מקורה בגובה מעל 5.0 מ' מעל מרפסת גג ק. הקרקע לא ייחשב כשטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל קומה טכנית.
- דרומי, לרחוב האר"י : 0.0 מ'. בק. הקרקע בלבד : 0.0 מ' לקולונדה, 3.0 מ' לחזית המסחר. מערבי לרח' האורזים : 5.0 מ', תותר הבלטה נקודתית עד 3.5 מ' מעבר לקו הבניין לצורכי בניית דרגנוע ומדרגות, תותר הבלטת מרפסת בגג קומת הקרקע, נקודתית, עד 0.7 מ' מעבר לקו הבניין, כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	בטיחות טיסה : 1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור רשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת. 3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.
6.1.2	חניה
	א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף, לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי. ב. תקן חניה למבנה ציבור יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימושים המבוקשים. ג. לפחות 30% מסה"כ החניות בחניון יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.
6.1.3	איכות הסביבה
	א. על התוספת המוצעת בתכנית זו, מעבר להיתר הקיים, הבניה תהיה בהתאם למדיניות בנייה ירוקה כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים : העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור. ב. גג המסחר יהיה גג מועיל כדוגמת גג ירוק מגונן, גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי או גג עליו מערכות ייצור אנרגיה. זאת בהתאם למדיניות העירונית ככל שניתן.
6.1.4	תשתיות
	א. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם. ב. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ג. הוועדה 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.
6.1.5	ניהול מי נגר
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 10% משטח התכנית, וע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	תנאים לקליטת הבקשה להיתר : א. סימון כל זיקות ההנאה, לרבות זיקת הנאה לשטח ציבורי מבונה. ב. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות וזיקות ההנאה כמפורט בהוראות התכנית ובהסכם - לאישור מחלקת מבני ציבור. ג. חתימה על כתב התחייבות בין היזם לבין עיריית נתניה להקצאת שטח הציבור המבונה לרבות הצמדת חניות, ומסירתו לעירייה, וזיקות הנאה.



תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
ד. תצ"ר לאישור הוועדה המקומית. תנאים לבקרת תכן : א. 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. ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון. תנאים למתן תעודת גמר : א. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים של המבנה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה. ב. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין לרבות רישום זיקות הנאה ושטחי הציבור המבוניים. במידה ויוכח כי לא ניתן-תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין. ג. בנייה ומסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור. ד. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש ורישומן.	
מקרקעין	6.3
רישום	6.3.1
השטחים המיועדים לצורכי ציבור במבנה, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ מסמכי התכנית. תירשם הערת אזהרה לטובת עיריית נתניה עם קבלת טופס איכלוס וזאת להבטחת רישום הבעלות בעת רישום הבית המשותף.	
זיקת הנאה	6.3.2
א. תינתן זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. ב. נוסף לזיקות הנאה המסומנות בתשריט, ייקבעו זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה. מיקומן הסופי ייקבע בשלב ההיתר כחלק ממנו. ג. זיקת הנאה לא תפחת מ-10% משטח המגרש ותשמש לרחבה ציבורית.	
הוראות אחרות	6.4
תוקף לתוכנית	6.4.1
מנגנון הבטחת מימוש : ככל שלא החלו בהקמת הבניין מכח היתר המבקש לנצל לפחות 80% מזכויות הבניה (טבלה 5) וזאת בפרק זמן שלא יעלה על 4 שנים ממועד תחילתה של התכנית, תוקפה וההיתרים מכוחה יפקעו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו. לעניין הוראה זו, לא יראו תחילת הקמתו של בניין בהריסתו של בניין קיים, בעבודות חפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין. יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית להחליט על הארכת תוקפה של התכנית ב- 2 שנים נוספות, ובלבד שתוגש בקשה להארכה לא יאוחר מ- 90 יום לפני המועד המקורי של	

6.4	הוראות אחרות
	פקיעת תכנית זו.
6.4.2	הנחיות מיוחדות
	כל הסעיפים מטה יחשבו כסטייה ניכרת מתוכנית זו: א. ביטול שטח ציבורי מבונה. ב. ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים. ג. ביטול זיקת הנאה, כולל לשטחי הציבור המבונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



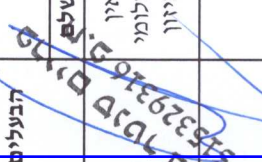
תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים לתכנית מס' 408-1202068 נת/מק/8/559 (תוספת זכויות למבנה תעסוקה)- פריים סנטר

מצב נכנס													מצב יוצא													מס' גוש	מס' סה"כ
חתימת הבעלים	תשלומי איזון	תשלומי איזון		החלק במגרש	שם הבעלים	שימוש	שטח עיקרי	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	החלקים בבעלות ב- %	מס' זהות או מס' תאגיד	בעלים רשום	ייעוד החלקה	שטח חלקה נכלל במ"ר	שטח חלקה במ"ר	חלקה										
		לשלב	לקבל																								
		אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	15814/16330	פריים סנטר בע"מ	תעסוקה	15,814	תעסוקה	4,849	10	100%	515329316	פריים סנטר בע"מ	מסחר ותעשייה	4,849	4,849	10	9086	1								
				516/16330	עיריית נתניה	שטח ציבורי מבונה	516 (*)	תעסוקה												2							
				1/1	עיריית נתניה			דרך	324	36	100%		עיריית נתניה	דרך	324	19,005	36	9086	3								
							16,330		5,173						5,173												

(*) השטח יירשם על שם העירייה כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים בהתאם לתקנון התכנית



שם שמאי המקרקעין
ברוך ליבוביץ'

חתימת שמאי המקרקעין

מספר רישיון
1992

תאריך
26.2.2024