

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1130350

נת/מק/537/14/ג/6 - אגם 3, חלקות 338-339 בגוש 7940



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005250720/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לשינוי הבינוי המאושר מתכנית 408-0974212, איחוד חלקות, תוספת קומות ושטחי בניה, עבור הקמת מבנה תעסוקה גבוה מעל קומות מסחר.

התכנית ממוקמת בפינת רחובות תומס אדיסון וצבי מויססקו ב'קריית המדע', ביעוד מסחר ותעסוקה. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, המבקשת לאחד 2 תאי שטח לצורך ניצול מיטבי של הקרקע באמצעות הוספת חזית מסחרית לרחוב תומס אדיסון ליצירת רחוב פעיל המספק שרותי מסחר לרווחת המתגוררים בשכונה ותוספת שטחי בניה למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

נת/מק/14/ג/6 - אגם 3, חלקות 338-339 בגוש 7940



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 408-1130350

**1.2 שטח התכנית** 8.075 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186800
קואורדינאטה Y	688600

### 1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות תומס אדיסון וצבי מויססקו, אגם 3.

### 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	תומס אדיסון		

שכונה

קרית המדע (אגם 3).

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק	338-339	

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
408-0293373	307 - 308
408-0974212	307 - 308

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
נת/400/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2844			26/08/1982
נת/537/14/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/537/14 ב ממשיכות לחול.	7032	5306		05/05/2015
408-0974212	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/537/14 ג/2 ממשיכות לחול.	11493	7914		17/07/2023
408-0293373	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/537/14 ג ממשיכות לחול.	7220	3991		03/03/2016



**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					עדן בר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עדן בר		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת איחוד מגרשים		1	10/04/2024	ירון לזר	17: 11 10/04/2024	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
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500	1	14/04/2024	עדן בר	16: 04 14/04/2024	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 500	1	15/04/2024	אלבר אנדריא	12: 28 15/04/2024	לא
מים	רקע	נספח מים וביוב	1: 500	1	16/04/2024	אנטוני ולי	23: 06 16/04/2024	לא
תשתיות	רקע	פרשה טכנית תשתיות		7	02/04/2024	אנטוני ולי	16: 08 02/04/2024	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז	1: 500	1	16/04/2024	אנטוני ולי	23: 06 16/04/2024	לא
ניהול מי נגר	רקע	נספח הידרולוגיה		23	18/03/2024	שמעון צוק	10: 07 18/04/2024	לא
בדיקת הצללה	רקע	נספח מיקרו-אקלים - הצללה ורוחות		31	15/04/2024	יפעת סלע דדון	15: 31 15/04/2024	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר		1	21/02/2024	עדן בר	13: 40 21/02/2024	כן

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תיאור המסמך	תחולה	סוג המסמך
לא	10: 51 04/04/2024	ירון לזר	20/03/2024	1	1: 500	קומפילציה של תכניות מאושרות	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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	אבדייב גינאדי (1)		א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ	נתניה	המלאכה	45	09-8855771		office@a-ginadi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 8400 אזוה"ת פולג נתניה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבדייב גינאדי		א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ	נתניה	המלאכה ) (1	45	09-8855771		office@a-ginadi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8400 אזוה"ת פולג נתניה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא		אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andria.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	סוזנה וגסנברג	00016418	סוזנה ליהוא - אדריכלות נוף	רמת גן	שד הכלניות	4	03-5759995		su@lisu.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אנטוני ולי		א.ח. תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	03-5706580	valy@ah- eng.co.il
מודד מוסמך	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 סביבתי	יפעת סלע דדון		סלע - בנייה ירוקה ומתקדמת	משמרות	(1)		077-7089089		yifat_s@gree n-sela.com
	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: השיר 12 א פרדס חנה כרכור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד חלקות, שינוי לבינוי וניוד שטחי מסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.

ב. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

ג. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

ד. תוספת 500 מ"ר שטחי בניה בכל חלקה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התו"ב.

ה. ניוד 800 מ"ר שטחי מסחר עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע, וניוד 1,297 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע אל

מעל לקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

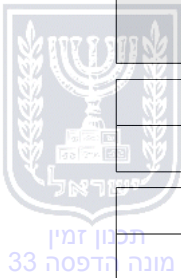
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	8,075	100
סה"כ	8,075	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	8,074.01	100
סה"כ	8,074.01	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>בכל הקומות יותרו שימושים מעורבים לתעסוקה לרבות תעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדים, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, אולפנים וכיו"ב. בקומת המסחר לרבות בגלריה יותרו שימושים למסחר לרבות סיטונאי, קמעונאי, בתי-אוכל, אולמות כינוסים, פאבים ומועדונים, בנק, דואר וכיו"ב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. הוראות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי יהיו בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת לנת/ 537 / 14 / ב (תכנית ב/14/537/ג המאושרת מיום 22/4/2017) למעט הוראות שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>3. חדרי שנאים/טרפו במידה ויתוכננו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין. כמו כן יותרו שירותים טכניים במרתפים (אצירת אשפה וכו').</p> <p>4. תחול הפרדה בין השימושים השונים ביניהם: חניה, אשפה, אחסנה, גישה, מדרגות וכו'.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. חזית מסחרית לאורך רחובות ראשיים לא תפחת מ-70% מאורך החזית.</p> <p>2. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות.</p> <p>3. לאורך החזית המסחרית הצפונית, ע"פ תכנית הבינוי ב/14/537/ג תתוכנן קולונדה שרוחבה וגובהה יהיו לא פחות מ-4 מ' ולא יותר מ-5 מ'. בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת במגרשים בהם קיימים הפרשי גובה בין כניסות הולכי הרגל יינתן פתרון במסגרת המבנה. בשטח הקולונדה תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור.</p> <p>4. בקומת המסחר הכפולה יותרו לא יותר מ-2 קומות (לרבות הגלריה), הגובה המרבי ברוטו של קומת הכניסה לבניין לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>5. ככל שיהיו גלריות, הן לא יופנו לכיוון חזית הרחוב.</p> <p>כללי:</p> <p>1. יותקנו מקלחות, במקום נגיש לשימוש העובדים.</p> <p>2. יותקן פיר מרכזי למעבר ארובה בקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה תהיה במפלס 2 + מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר ייגזר משטח המסחר המבוקש. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים. תתאפשר גישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור. דרישת ביצוע הפיר תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיקומו בתי אוכל/מכבסה וכו'.</p> <p>3. שטחי תפעול יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. כל השטחים המשותפים בתחום התוכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון וכד' יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.</p> <p>5. תשמר גישה לציבור למרפסת המסחר מגרעין המסחר ו/או המשרדים.</p> <p>6. לאורך הרחובות יינטעו עצים בוגרים, כל 7 מ' ככל שניתן.</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. מעל גג מרתף עליון יישמרו בתי גידול אפקטיביים לנטיעת עצים בוגרים וצמחיה בעדיפות כמקטעים רציפים.</p> <p>2. 50% משטח הגג יהיה פנוי וישמש כגג משותף עם גישה ישירה מגרעין למשתמשי הבניין. יתוכננו אמצעי השהייה.</p> <p>3. לאורך הרחובות תחול חובת נטיעת עצים בוגרים של לפחות עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית בתוך המגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש ככל שניתן.</p> <p>4. עיצוב המבנה יתייחס לנצפות שלו מדרך מס' 2.</p> <p>5. גגות המסחר יהיו גגות ירוקים ככל שניתן.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום הקולונדה.</p> <p>2. לאורך החזית המסחרית הדרומית תרשם זיקת הנאה בין החזית המסחרית עד לגבול המגרש. מיקומה ייקבע בעת הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא יותר ביטול חזית מסחרית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
						70		7337	1800	2300	3237	8075	1	מסחר	מסחר ותעסוקה			
								34520		10300	24220	8075	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 28	122	842	68011	26154	1800	12600	27457	8075	1	סך הכל <	מסחר ותעסוקה		

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:

- יותר ניוד שטחים עיקריים ממסחר לתעסוקה ובתנאי שקומת הקרקע תשמר כחזית מסחרית ובכפוף להוראה כי לאורך הרחובות הראשיים החזית המסחרית לא תפחת מ- 70% מאורך החזית.
- יותר ניוד שטחי שרות בין השימושים.
- יותר ניוד שטחי מסחר בין על הקרקע לתת הקרקע.
- תותר בניית קומות מרתף עד קו בניין אפס בתנאי עמידה בהנחיות ניהול מי נגר המפורטות בסעיף 6.1.6.
- תותר מרפסת לפי התקנות עבור כל יחידה שלמה ונפרדת למסחר/משרדים, תירשם בגינה הערה לפי תקנה 27. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.

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

- (1) קומת קרקע גבוהה + 25 קומות + קומה טכנית + גג טכני.
- (2) לפי תשריט. יותר קו בנין 0 לקולונדה. קו בנין למרתפים: עד 0 מ' ובתנאי עמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	ככל ויוכח שלא ניתן לממש בהיתר הבניה את כל שטחי המסחר בקומות הקרקע והקומה הראשונה, ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר העודפים לתעסוקה במסגרת הקומות עפ"י טבלה 5.
<b>6.1.2</b>	<b>גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</b>
	א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכול +60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
<b>6.1.3</b>	<b>חניה</b>
	א. תקן חניה לתעסוקה יהיה 1:80 ב. תקן חניה לשאר השימושים יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה. ג. חניה עבור כל השימושים תתוכנן במרתפי החניה לרבות חניה תפעולית. ד. עמדות טעינה לרכב חשמלי יותקנו עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה
<b>6.1.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	א. 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. ב. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי או גג עליו מערכות ייצור אנרגיה. זאת בהתאם למדיניות העירונית ככל שניתן. ג. תותר הקמה של מתחם זמני לטיפול בפסולת הבנייה הנוצרת בשטח התכנית, בכפוף לאישור אגף איכות סביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרי אתר הבניה.
<b>6.1.5</b>	<b>תשתיות</b>
	א. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם. ב. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ג. 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.
<b>6.1.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1. חישוב נפח יעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.
<b>6.1.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים בחלקה.
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי לקליטת בקשה להיתר:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
	<p>א. בבקשה להיתר יושם דגש על העמדת המבנים בחלקה בשלמותה, חזיתות, דרכי גישה, שילוב שטחים פרטיים והמעברים ציבוריים, מיקום זיקות הנאה, קולונדה וכיו"ב.</p> <p>ב. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>ג. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.</p> <p style="text-align: right;">תנאים לבקרת תכן :</p> <p>א. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.</p> <p>ב. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה.</p> <p>ג. יש להגיש לאישור אגף איכות סביבה נספח סביבה. הנספח יכלול התייחסות לנושאים הבאים : תיאור הפעילות במבנה ומטרדים צפויים מהפעלתו והקמתו, אקוסטיקה וקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p style="text-align: right;">תנאים למתן תעודת גמר :</p> <p>א. רישום התוכנית לצרכי רישום ברשם המקרקעין.</p> <p>ב. ביצוע ורישום כל זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין כמסומן בהיתר.</p> <p>ג. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם הבקשה להיתר לא כוללת בתי אוכל/מכבסה וכיוצ"ב.</p> <p>ד. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לרבות השטחים בזיקות הנאה.</p> <p>ה. פיתוח שצ"פ בחלקה 359 בגוש 7940 בהתאם להוראות תכנית נת/537 / 14 / ב.</p>
<b>6.3</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.3.1</b>	<b>עתיקות</b>
	על התוכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.
<b>6.3.2</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות עריכת תוכניות נת/14/537/ב ונת/14/537/ג על כל נספחיהן לרבות מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על בעלי הקרקע, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות הבניה מכלל התכנית.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>





**טבלת הקצאה בהסכמת בעלים**

לתכנית מס' **408-1130350**

מס"ד	נתוני המקרקעין				מעב נכס						מעב יוצא				
	שטח החלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדישה (במ"ר)	שם החלקה הישנה	שם החלקה החדשה	שם הבעלים הישנים	שם הבעלים החדשים	מספר זיהוי או מספר תאגיד	מספר זיהוי או מספר תאגיד	שעבודים אחרות או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעוד החלקה במגרש	מס' נגרש התמורה	מס' המוקצה	מס' המגרש	שטח המגרש (במ"ר)
1	4,530	4,530	קרו קיימת לישראל	קרו קיימת לישראל	א. גינאדי ובע"מ (1992)	א. גינאדי ובע"מ (1992)	511710436	511710436		100	מסחר ותעסוקה				8,075
2	3,545	3,545	קרו קיימת לישראל	קרו קיימת לישראל	א. גינאדי ובע"מ (1992)	א. גינאדי ובע"מ (1992)	511710436	511710436		100	מסחר ותעסוקה	1			8,075
סה"כ	8,075	8,075								100					8,075

תאריך: 08/04/2024 מספר רישון: 1372  
 חתימת השמאי: [Signature] / המודד: [Signature]  
 שם שמאי המקרקעין: ד"ר רותם כהנא  
 מודד בעל רישון בהגדרתו בפקודת המדידות  
 מדידות הנדסיות בע"מ רח"ת-תל-חי 6 נתניה 42403  
 טל': 09-8828151

רשות מקרקעי ישראל  
 מרחב עסקי מרכז  
 ראש תחום לתכנון  
 תומר דוידזון

תאריך: 10/04/24  
 מרחב עסקי מרכז  
 רשות מקרקעי ישראל

אין לנה חתימות עליונות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מותאמת עם רישיות  
 ההכנס המוסכמת. החתימה הינה יצרני ומתן בלבד, אין בה משום הסכמת  
 לממשן התכנית על-ידי הרום או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח  
 ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין להיתמנות זו באה במקום הסכמת  
 למע הסר ספק מזהיר בהזרז על עשה או יעשה על דינו הסכם בגין השטח  
 הכלול בתכנית, אין בהיתמנותו על התכנית החדשה או הפרדת ע"י מי שרכש מאתנו  
 כאמור ראו וחתור על זכותנו לביטול בכל הפרדת ע"י מי שרכש מאתנו  
 על פני זכויות כלשהן בשטח, וראו כל זכות אחרת העומשת לנו מזה הסכם  
 כאמור וע"י כל דין, שכן התחייבותנו נחתה או ורק מנקודת מבט מבטנית, והיא  
 תקפה ל- 30 יורשים מתאריך חתימתה.  
 רשות מקרקעי ישראל



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר בהתאם לתכנית נת/537/14/ג/2**

**תוכנית מספר: 408-1130350 שם התוכנית: נת/מק/537/14/ג/6 - אגם 3, חלקות 338-339 בגוש 7940**

**עורך התוכנית: אדר' עזן בר תאריך: 21/02/2024**

קווי בנין (מ')			מספר קומות		תכנית משטח תא (השטח) (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח חלקה (מ"ר)	שימוש	ייעוד	תא שטח	חלקה	גוש
קדמי	אחורי	צדדי	מעל הקובעת	מתחת לכניסה		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					שירות		שירות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	4	(1)8	70	37589	15398	5434	13586	4531	תעסוקה	307	338	7940
											מסחר			
(2)	(2)	(2)	4	(1)8	70	29422	12053	4254	10634	3546	תעסוקה	308	339	
											מסחר			



**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:**

- (1) ק. קרקע כפולה+6+גג טכני
- (2) עפ"י המסומן בתשריט

