

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0819425

אצ"ל רמב"ן - שחר חסן

מרכז

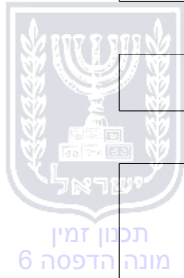
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

לפי תכנית מאושרת נת/3/547 על החלקות קיימת זיקת הנאה בצד מזרחי להמשך הדרך וחיבור למתחם עם רחוב אצ"ל. למימוש אופטימלי של הזכויות התכנית מציעה איחוד חלקות בהסכמת הבעלים כמו כן תוספת יח"ד ושטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

אצ"ל רמב"ן - שחר חסן

408-0819425

מספר התכנית

0.999 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נתניה

קואורדינאטה X 187058

קואורדינאטה Y 691597

1.5.2 תיאור מקום

נתניה שכונת בן ציון בין רחובות רמב"ן לאצ"ל

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	אצ"ל		

שכונה נתניה שכונת בן ציון רחובות רמב"ן לאצ"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	חלק	489-490	

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/ 3 / 547	146 - 147

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	תאריך
נת/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1. הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 547	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 547. הוראות תכנית נת/ 547 תחולנה על תכנית זו.	3566		19/06/1988
נת/ 547 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 547 / 3 ממשיכות לחול.	6265	5459	11/07/2011

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נחום כץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נחום כץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			02/01/2020	נחום כץ	23: 46 02/01/2020		כן
טבלאות הקצאה	מחייב			02/01/2020	נחום כץ	21: 25 05/01/2020		כן
בינוי	רקע	1: 200		02/01/2020	נחום כץ	09: 01 17/03/2020		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 200		02/01/2020	נחום כץ	09: 01 17/03/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		02/01/2020	נחום כץ	23: 50 02/01/2020		לא

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	מייצג בא כח	מייצג בא כח, חסן שחר	40489		נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		shachar@hassan-law.co.il
	פרטי	זאב דוייטש			נתניה	רבי טרפון	13 ב			
	פרטי	מרדכי ויזל			נתניה	רבי טרפון	14			
	פרטי	שגיב פריג'י			נתניה	הרב יצחק הלוי				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב דוייטש			נתניה	רבי טרפון	13 ב			
פרטי	מרדכי ויזל			נתניה	רבי טרפון	14			
פרטי	שגיב פריג'י			נתניה	הרב יצחק הלוי				
פרטי	חסן שחר	40489		נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י מיופה כח	חיה ברנדיל הרשלה			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י מיופה כח	אהובה הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	אליהו הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	דוד רפאל הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	חדוה הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	חיים שלמה הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	יפה הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	פנחס הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	צבי מאיר הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	צבי מאיר הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	שמעון הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	שרה הרשור			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	מרדכי דב הרשור ליב			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	פרידה סימה וינגרטן			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		
בעלים	ע"י מיופה כח	מיכלה קורנברג			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י מיופה כח			פסגת יצחק בערבון מוגבל	נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מייצג בא כח - עו"ד חסן שחר ועו"ד עמית ללוש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחום כץ		נחום כץ-אדריכל	נתניה	שד ח"ן		09 8616766		nkarch@bezeqint.net
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	561		כפר נטר	כפר נטר		09-8997260		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 עם תוספת זכויות ויח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סימן ז בהתאם לתשריט התכנית לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. שינוי קווי בניין תת קרקעיים ל 0 מ' לכל כוון עפ"י סעיף 62א (4) לחוק.
3. תוספת קומות מ קרקע + ע"ע + 1-5 קומות + גג ל קומת כניסה הכוללת דירת גן + 10 קומות + גג טכני עפ"י סעיף 62א (4) לחוק.
4. תוספת 1200 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה המהווה 39% מ- 3103 מ"ר ל- 4303 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (1) (1) לחוק.
5. תוספת 800 מ"ר שטח שרות תת קרקעי עפ"י סעיף 62א (א) (1) (8) לחוק.
6. תוספת 6 יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 18 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
7. הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מקו בניין מזרחי עפ"י סעיף 62א (9) לחוק.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1	בלוק ביטול
יעוד	תאי שטח כפופים	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים ד'	1	זיקת הנאה
מגורים ד'	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ב'	999	100
סה"כ	999	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,008.06	100
סה"כ	1,008.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תכנית זו כפופה לכל הוראות והנחיות מרחביות שתהיינה תקפות בעת הגשה להיתר ולמדיניות לתוספת יח"ד מד/3/547. ב. על התכנית יחולו הוראות תכנית נת/3/547 למעט הוראות ששונות בתכנית זו. ג. תמהיל גודל דירות כולל ממ"ד: 6 יח"ד קטנות עד 100 מ"ר, 11 יח"ד עד 120 מ"ר ו 2 יח"ד (דופלקסים) עד 160 מ"ר. ד. בתא שטח 1 יבנה בית מגורים, במבנה: 2 מרתפי חניה + קומת כניסה הכוללת דירת גן + 10 קומות + גג טכני. בקומות 9 ו 10 - שני דופלקסים. ה. לובי כניסה: גובה נטו לובי כניסה לא יפחת מ- 3.5 מ' וגודלו לא יפחת מ- 60 מ"ר. ו. חומרי גמר: כל הבניין יחופה באבן נסורה/שיש - מט עפ"י הנחיות מרחביות לנת/3/547 כנ"ל לגבי הגדרות הפונות לרחובות. ז. גינון: שטח מגוון - 15% משטח החלקה. ח. חלחול: החדרת מי נגר עיליים ב-10% משטח החלקות. ט. עומק מילוי קרקע מעל המרתף יהיה 1.0 מ' ככל שיתאפשר ולכל הפחות 50 ס"מ (מינימום) י. בהתאם להנחיות מרחביות בדירות גן בבניה רוויה תותר גדר בגובה 1.50 בהיקף החצר השייכת לדירת/ות הגן - אך היא תהיה נסוגה פנימה להותרת רצועת גינון בחזית המגרש, ברוחב של מינימום 60 ס"מ. הגדר בקו המגרש תהיה בגובה של עד 60 ס"מ, מפני המדרכה. יא. נספח התנועה והחניה מחייב חלקית לעניין תקן החניה שנקבע לפי מדיניות העירייה (1:2) והתקנות וכולל 2 חניות לנכים בנוסף למס' המקומות הנדרשות. יב. נספח תנועה וחניה מחייב לעניין מיקום כניסה לחניה תת קרקעית. יג. בניה ירוקה: המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה. יד. בחזית של הבניין יינטעו עצים בוגרים.</p>

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

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי									
מגורים ד'	999 (1)	2443 (2)	860	1800		40	18	40		10 (3)	צידי- ימני (4)	צידי- שמאלי (5)	אחורי	קדמי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

	קו בנין (מטר)	יעוד
	צידי	
	(6)	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מוחלט שטח תא השטח לפי תצ"ר.
- (2) כולל 400 מ"ר שטח עיקרי למרפסות, בנוסף ניתן יהיה לנוסף שטחים למ"ר למרפסות ל-12 יח"ד (מספר יח"ד עפ"י מצב המאושר בתכנית נת/3/546) עפ"י תקנות תקפות..
- (3) קומת כניסה כוללת דירת גן+10 קומות מגורים+גג טכני..
- (4) עפ"י המסומן בתשריט, הבטלת מרפסות עד 2 מ' לכיוון מזרח..
- (5) עפ"י המסומן בתשריט, למרת]ים 0 מ' לכל כיוון בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 65 ניהול מי נגר..
- (6) .

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. אישור אגף איכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.</p> <p>ב. תשלום עלות התאמת תשתיות בהתאם להוראות חל"ת.</p> <p>ג. אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית.</p> <p>ד. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשע"ו 2016 אך לא פחות מתקן החניה הדרוש והמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח תנועה וחניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>תוספת קומות, והמרת שטח מרפסות למגורים תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות(19(2 בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב- 2002.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח תשתית</p> <p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י 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"ד.</p> <p>ג. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית לרבות מים, ביוב, ניקוז וחשמל, על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתאום עם אגף תשתית ומח' מב"ת.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לתחילת עבודות:</p> <p>א. רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים.</p> <p>2. תנאי לתעודת גמר:</p> <p>א. תשלום ו/או ערבות בנקאית להוצאת קידום התלצ"ר עד לרישומם בלשכת רשם מקרקעין לרבות רישום זיקות הנאה.</p> <p>ב. רישום זיקות הנאה בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף זיקות הנאה.</p> <p>ג. ביצוע התקנת רמזורים עפ"י נספח התנועה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 זיקת הנאה</p> <p>1. תא שטח 1: זיקת הנאה להולכי רגל ומעבר לכלי רכב כהמשך הדרך.</p> <p>2. תא שטח 1 - מגרש 145 (מדרום): זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב לכניסה לחנייה</p> <p>א. חובה להשאיר מרווח בגובה 2 מ' לפחות בין תקרת המרתף לפני הכביש המתוכנן לצורך מעבר תשתיות.</p>	<p>6.7</p>



6.7	זיקת הנאה
	<p>ב. באחריות היזם לבצע איטום מעל תקרת המרתף ובטון הגנה על האיטום.</p> <p>ג. באחריות היזם לתכנן את הקונסטרוקציה לתקרת המרתף באופן שתוכל לשאת עומס שימושי.</p> <p>ד. היזם מתחייב להשלים ביצוע סלילת הכביש בטרם ביצוע עבודות שלד של קומת הקרקע.</p> <p>ה. עם גמר ביצוע מרתפי החניה באחריות היזם לסלול את הדרך עפ"י תכניות שיקבל מהעירייה.</p>

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, קביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>בשלבי ביצוע הקמת עבודות הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מנימלי הפעלת ותחזוקת מסנני עפר במיכלי איחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואיחסון חמרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>

6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר	<p>ביצוע שיפורים מיידיים בצומת האר"י - הקליר</p> <p>וביצוע עבודות הסדרה של רחוב האר"י בקטע</p> <p>שד' בין צבי-אבן גבירול, כולל צומת האר"י -</p> <p>אבן גבירול.</p>

7.2 מימוש התכנית

עם מתן תוקף לתכנית.



תכנית מס' 408-0819425



(2) במקום טופס 2 יבוא
*טופס 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 408-0819425

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין					מס"ד
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (%)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה		ייעוד החלק המגרש	החלקים בבטלות או בזכויות (%)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלק	מס' זהות או מס' תאגיד ³	שם החוכר הרשום ²	שם הבעלים הרשום ²	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה הרשומה (במ"ר)	חלקה ¹	גוש	
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		5003007		הרשלה שלמה חיים יהודה		522	42	8238	1
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		5083751		הרשלה יפה		522	42	8238	2
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		5116624		הרשלה חדוה סימה		522	42	8238	3
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		5334804		הרשלה שמעון		522	42	8238	4
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		5504536		הרשלה פנחס		522	42	8238	5
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		5657500		הרשלה מאיר צבי		522	42	8238	6
29.01.19		מגורים		1,051		1	מגורים	8.51		054903760		הרשלה צבי מאיר		522	42	8238	7
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		5783368		הרשלה דוד רפאל		522	42	8238	8
29.01.19		מגורים	2.78	1,051		1	מגורים	5.698		2461625		הרשלה שרה		522	42	8238	9
29.01.19		מגורים	4.24	1,051		1	מגורים	8.51		056024029		הרשלה אליהו		522	42	8238	10
29.01.19		מגורים	4.24	1,051		1	מגורים	8.51		000745513		ברנדליר הרשלה חיה		522	42	8238	11



תכנית מס' 408-0819425

29.01.19		מגורים	4.24	1,051		1		מגורים	8.51		053360038		קורנברג מיכלה		522	42	8238	12
29.01.19		מגורים	4.24	1,051		1		מגורים	8.51		054302906		הרשלה ליב מרדכי דב		522	42	8238	13
29.01.19		מגורים	4.24	1,051		1		מגורים	8.51		058667544		וינגרטן פרידה סימה		522	42	8238	14
29.01.19		מגורים	1.42	1,051		1		מגורים	2.68		5873040		הרשלה אהובה		522	42	8238	15
29.01.19		מגורים	50.9	1,051		1		מגורים	100		51-0291909		פסגת יצחק בע"מ		522	42	8238	16

¹ יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

² הועברה הבעלות החלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

³ ימולא לפי העניין – אין חובה למלא.

⁴ אם עמודה זו מולא יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתא.

⁵ ימולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדינות / רשם המקרקעין.

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי/עורך התכנית/מודד

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד

בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדינות

29.01.2019

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ע"פ תכנית נת/3/547

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזיבני ה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
5	0	0	0	מרתף	1	6		1,607	500		320	787	506	146	מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'		
		14/0/4		מבנה														
0	0	0	0	מרתף	1	6		1,496	420		320	756	498	147	מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'		
	4	14/0/3		מבנה														
						12	309	3,103	920		640	1543	1004			סה"כ		

(1) גודל המגרשים ע"פי תלצ"ר

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה התקנת חניה התשמ"ג - 1983, בהתאם להערות אגף התשתית ולא פחות מהמצויין ודרוש בטבלת מאזן חניה - נספח חניה.

6.2

בניה ירוקה

המבנה והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן ישראלי 5281 בכל דרישות הניקוד המינימלי (55 נקודות) בכל הפרקים עפ"י בחירתו של היוזם/אדרי' בתיאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.

6.3

איכות הסביבה

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה 23:46:33 02/01/2020 408-0819425 נספח זכויות בניה מאושרות

6.4

איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד כמסומן בתשריט, יאוחדו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.5

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החסרה/העשרה והגנה על מי תהום תמ"א/34/ב/4, נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה ייוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-קרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').

6.6

סטייה ניכרת

הגדלת מספר קומות, פתיחת פתחים בקו בניין 2.70 מ' מגבולות המגרש תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

6.7

פסולת בניין

א. דרכי טיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
ב. מתקני אצירת פסולת יוצבו בתחום תאי השטח וכחלק אינטגרלי של המבנה.
ג. מתקני אצירת פסולת יתנו מענה למדיניות הפרדת פסולת במקור בעיר נתניה. חדרי התברואה והמתקנים צריכים לעמוד בת"י 1205.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

א. הגשת הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבנייה
ב. הגשת תכנית ניקוז על כל המגרש לאישור אגף התשתית של עיריית נתניה, ניקוז המתחם יתואם עם אגף התשתית.
ג. תאום עם רשות הכיבוי לנושא מיקום רחבת כיבוי אש.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	ד. הסכם עם החברה לפיתוח המגרש (חל"ת) ה. רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים.

6.9	תשתיות
	אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בנייה בתחום התכנית עד למעוד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בי"ס והכיו"ב.


6.10	זיקת הנאה
	זיקת הנאה לכניסה לחנייה עם חלקות המגורים הגובלות מצפון ומדרום.

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, קביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו. בשלבי ביצוע הקמת עבודות הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מנמלי הפעלת ותחזוקת מסנני עפר במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידת האפשר.

6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.13	הנחיות מיוחדות
	על התכנית יחולו הנחיות מרחביות כלל עירוניות לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה, 1965 למעט ההוראות המפורטות ששונות בתכנית זו.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם מתן תוקף לתכנית	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 23:46:33 0

תכנית 408-0819425 02/01/2020 23:46:33 נספח זכויות בניה מאושרות

