

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0506584

נופי חבצלת נת/מק/545/א/21

מרכז

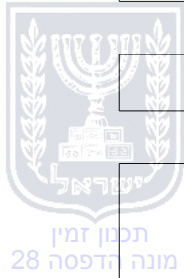
מחוז

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

הפרויקט נמצא בצפון נתניה במתחם 545 בצמוד לרמת הרצל. תכנית איחוד וחלוקה של המגרשים למגורים. התכנית מציעה 174 יח"ד במקום 66 יח"ד. נפחי הבניה המוצעים ב-2 בנינים של 25-21 קומות מגורים מעל קומת כניסה הכוללת גלריה, המתאימים למיקום בצמוד לפרויקט פינוי בינוי רמת הרצל - 6 מגדלים בגובה של מעל 20 קומות. התכנית מציעה הגדלת שטח השב"צ מ-554 מ"ר ל-2700 מ"ר. והרחבת הדרכים מצפון בהנחית העיריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נופי חבצלת נת/מק/545/א/21
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	408-0506584
-------------	-------------

שטח התכנית	11,777 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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, 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 3, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 8, 62 א (א) 1, 62 א (א) 12, 62 א (א) 1, 62 א (א) 8

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 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188100
קואורדינאטה Y	694300

1.5.2 תיאור מקום

צפון נתניה נת/545.

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	שפינוזה		

שכונה 545/ צפון נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9133	מוסדר	חלק	5-7, 149-151, 154-155	4

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/545/א/1	155 - 154, 151 - 149, 7 - 4

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/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה משיכו לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 545	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 545 על תיקוניה משיכו לחול.	3429		19/02/1987
נת/ 545 / א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/545/א/1 על תיקוניה משיכו לחול.	5114	48	19/09/2002



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				חיים שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/02/2019	חיים שניידר	14: 18 01/06/2020	טבלת זכויות מאושרות	כן
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1		12/10/2019	דליה אביב איזמיל	12: 08 02/06/2020	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1		12/10/2019	דליה אביב איזמיל	12: 08 02/06/2020	נספח טבלת איזון	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	18/02/2019	חיים שניידר	13: 16 03/08/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	18/02/2019	אריה פלנר	13: 17 03/08/2020	נספח תנועה וחניה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	30/07/2019	סילבן שטרית	13: 18 03/08/2020	נספח פיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/02/2019	חיים שניידר	10: 35 27/04/2020	תשריט מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	11	20/10/2019	יורם וגשל	08: 42 04/06/2020	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	01/03/2020	יורם וגשל	11: 06 27/04/2020	תכנית נספח עצים	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
	פרטי			אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	צורן קדימה	הגולן	1	09-8991193	09-8991168	Amirat2007@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	צורן קדימה	הגולן	1	09-8991193	09-8991168	Amirat2007@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

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	חיים שניידר	28678		נתניה	בני בנימין	60	09-8616024	09-8320936	haimi@haimiarc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק בן-אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב איזמיל	423		נתניה	גבורי ישראל	7	09-8625277		daliayelet@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	סילבן שטרית	28678		רמת גן	ביאליק	143	03-6486535		sds@sylvanfanf.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3765.

(2) כתובת: ד.ג. חפר.

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**

הקמת 174 יח"ד ב-2 בנינים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ב. הגדלת מס' יח"ד מ-66 ל-174. עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ג. תוספת שטחי בניה עיקרים ושרות למגורים בשעור 60% מהשטחים הקיימים. עפ"י סעיף 62א(א)(1) (א) (2) לחוק.

ד. תוספת שטחים כוללת בשיעור 20% משטח המגרשים ועד 500 מ"ר למגרש לפי הקטן. עפ"י סעיף 62א(א)(16) לחוק.

ה. הגדלת השטח הכולל לבניה עד 15%, בגין פיתוח שטח פרטי פתוח למתן זכות הנאה לציבור. עפ"י סעיף 62א(א)(12) לחוק.

ו. תוספת שטח למרתף ושטחי שירות תת קרקעיים. עפ"י סעיף 62א(א)(1) (8) לחוק.

ז. קביעת קווי בנין. עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ח. שינוי גובה בנין מ-5 קומות ל-21-25 קומות מגורים מעל קומת כניסה הכוללת גלריה. עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ט. הגדרת שטחים למרפסות לפי תקנות התכנון והבניה: (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992. הוראת מעבר: (א) (1) (ג).

י. תוספת שטחי בניה עיקרים לש.ב.צ. + תוספת שטחי שרות. עפ"י סעיף 62א(א)(3) לחוק.

יא. קביעת זיקת הנאה בין המגרשים למעבר כלי רכב והולכי רגל. עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	401A, 402A
מבנים ומוסדות ציבור	501
שטח ציבורי פתוח	101
שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	401A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	401A, 402A
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402C
זיקת הנאה	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה	מגורים ג'	401A, 402A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	401C, 402B, 402C
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	401A, 402A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מגורים ג'	402A
להריסה	מגורים ג'	402A
להריסה	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
להריסה	שטח פרטי פתוח	401B, 402B, 402C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	401A, 402A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	401B, 401C, 402B, 402C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

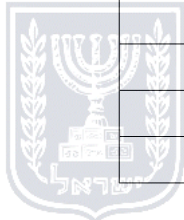
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	564	4.79
מגורים	10,036	85.22
שצ"פ	1,177	9.99
סה"כ	11,777	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	560.74	4.76

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,700.07	22.93
מגורים ג'	3,656.09	31.04
שטח פרטי פתוח	4,085.2	34.69
שטח ציבורי פתוח	775.07	6.58
סה"כ	11,777.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה, מס' קומות, מס' יחד', גובה מכס' של הבנין וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה.</p> <p>2. תמהיל דירות עיקרי וממ"ד ל-2 בנינים :</p> <p>38 דירות 3 חד' בשטח של כ-85 מ"ר פלדלת,</p> <p>64 דירות 4 חד' בשטח של כ-104.9 מ"ר פלדלת,</p> <p>68 דירות 5 חד' בשטח של עד 129 מ"ר פלדלת,</p> <p>4 דירות מיוחדות בשטח שלא יפחת מ-165 מ"ר פלדלת.</p> <p>ניתן לעשות שינוי עד 10% בתמהיל הדירות, בשטח הדירה ובמספר הדירות.</p> <p>3. יותר מבנה אחד בכל תא שטח.</p> <p>4. גובה הלובי יהיה 6.5 מ' נטו לפחות ושטחו לא יפחת 80 מ"ר.</p> <p>5. גובה קומת מגורים נטו מינימלי 2.80 מ' וגובה קומת מגורים נטו מקסימלי 3.50 מ' (לא כולל קומת קרקע וגלריה).</p> <p>6. בקומת הכניסה ובגלריה יותר 100 מ"ר שרותי פנאי עבור חדר כושר, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>7. בקומת הביניים יותר יחיד במסגרת השטחים ומספר הקומות המותר עפ"י טבלת זכויות הבניה, בנוסף לשטחים משותפים לטובת הדיירים.</p> <p>8. תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 18 מ"ר ליחיד, הגדרת שטחים למרפסות לפי תקנות התכנון והבניה : (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992. הוראת מעבר : (א) (1) (ג). ניתן להגדיל שטח דירות ממוצע ע"ח שטחים עיקרים.</p> <p>9. ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומת המרתף, הכניסה וקומת הגלריה בלבד. שטח מחסן דירתי לא יפחת מ-4 מ"ר.</p> <p>10. מתקנים טכניים כגון : צובר גז, גנרטור וחדר שנאים ניתן לבנות בקו בנין 0 בתת הקרקע.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. מרתף חניה לשימושים של חניה, חדרי טכניים, ומחסנים.</p> <p>2. ניתן יהיה לחבר בין המרתפים של מגרשי המגורים במידת הצורך ולפי תכנון מפורט תרשם זיקת הנאה הדדית בכל המרתפים לתנועת כלי רכב של הדיירים מהמגרשים הרלוונטיים.</p> <p>3. יותר מרתפים בגבול מגרש עד קו בנין אפס מכל הצדדים, בתנאי למתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות, שטחי המרתפים עד 90% משטחי המגרשים כולל השצ"פ ו-10% ישארו לצורכי חלחול, וכן יותר מתקנים להחדרה מים בהתאם לתמ"א 34.</p> <p>כמו כן יותר שטחי חלחול בשצ"פ.</p> <p>4. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף ככל שידרש בתכנית מקסימלית של המרתף העליון.</p> <p>5. מרתפים יונמכו ב-1.5 מ' באזור נקודתי לצורך שתילת עצים.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. מתקני אשפה ומערכות טכניות אחרות בקומת קרקע ישולבו אדריכלית במבנה, תוך הקפדה על</p>

מגורים ג'	4.1
<p>הפרדת סוגי פסולת.</p> <p>2. מערכות למזוג אוויר ולחימום ומסתורי כביסה ישולבו במבנה ויוסותרו באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>3. חומרי גמר: הבניה תעשה בסטנדרט גבוה ובחומרי גמר שיש ו/ או אבן.</p> <p>4. השטח הפנוי לגינן לא יפחת מ-30% משטח המגרש. במנין השטחים המגוננים יחשבו שטחי הגינן, מדשאות, שטחים מרוצפים בריצוף דקורטיבי, שבילים, מגרשי משחקים, וכ"ד. לא יחשבו שטחי חניה, מדרכות ואיי תנועה במגרשי החניה, דרכי נסיעה וקומה מפולשת.</p> <p>5. עומק הקרקע מעל המרתף החניה במקומות בהם ינטעו עצים לא יפחת מ-1.5 מ', ניתן לטעת עצים במכלים שגובהם המקסימלי 1 מ' מפני הפיתוח. ככל שתכנית הפיתוח תאפשר ינטעו עצים בתחום השטח הפנוי ממרתף.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
בית כנסת, גני ילדים, טיפת חלב, מתנ"ס פעילות חוגים וכיוצא בזה.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
<p>1. זכויות הבניה, מס' קומות, גובה הבנין, וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה: תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח שתכלול חומרים, יעודים ושימושים.</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
גינן ופיתוח.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. לא תותר כל בניה למעט השימושים המפורטים מטבלת זכויות הבניה.</p> <p>כגון: גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, גני נוי וכו'</p> <p>מתקני גן ובתי שימוש ציבורים בתנאי שאינם גורמים מטרד תברואתי או ריח.</p> <p>מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש ציבורים.</p> <p>שבילים להולכי רגל, משטחי הליכה, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינן.</p> <p>2. תכנית פיתוח לשצ"פ תעשה ע"י אדריכל גנים ונוף ותאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. תנתן אפשרות מעבר להולכי רגל ומעבר לכלי רכב אל מגרשי המגורים.</p> <p>4. תותר כניסת כלי רכב בהתאם לנספח חניה.</p>	

דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
הרחבת הדרך הקיימת.	
הוראות	4.4.2

שטח פרטי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
גינן פיתוח וחניה.	
הוראות	4.5.2
פיתוח סביבתי	א

4.5

שטח פרטי פתוח

1. לא תותר כל בניה למעט השימושים המפורטים בטבלת זכויות הבניה.
כגון: גינות, נטיעות, שבילים להולכי רגל, משטחי הליכה, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון.
- מתקני גן, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש לשימוש הציבור.
2. תותר חניה בשפף המיועדים לחניה עילית עם זיקת הנאה לשימוש הדיירים.
3. תותר חניה בתת הקרקע לשימוש הדיירים.
4. המרתפים מתחת לשפיפ יהיו ברצף עם מרתפי המגורים.
5. מרתפים יונמכו ב-1.5 מ' באזור נקודתי לצורך שתילת עצים.

ב

חניה

1. תותר חניה בשפף המיועדים לחניה עילית עם זיקת הנאה לשימוש הדיירים.
2. תותר חניה בתת הקרקע עם זיקת הנאה לשימוש הדיירים.
3. המרתפים מתחת לשפיפ יהיו ברצף עם מרתפי המגורים.

ג

מרתפים

1. יותרו מרתפים בגבול מגרש עד קו בנין אפס מכל הצדדים, בתנאי למתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות, שטחי המרתפים עד 90% משטחי המגרשים כולל השצי"פ ו-10% ישארו לצורכי חלחול, וכן יותקנו מתקנים להחדרה מים בהתאם לתמ"א 34.
כמו כן יותרו שטחי חלחול בשצי"פ.
2. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף ככל שידרש בתכנית מקסימלית של המרתף העליון.
3. מרתפים יונמכו ב-1.5 מ' באזור נקודתי לצורך שתילת עצים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(4) 7	(4) 25	(4) 5	(3) 2	1	(2) 25	96	98	40	1772		3556	(1) 9975	1970	401A	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	1					656				772	401B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
									1210				1348	401C	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
(6) 4	(4) 25	(5) 2	(4) 4	1	(2) 21	83.5	76	40	1516		3080	(1) 8395	1686	402A	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	1					268				298	402B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
									1500				1668	402C	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
													775	101	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
													560	201	דרך מוצעת	דרך מוצעת
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	1	3	15		40	2295		972	3240	2700	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תא שטח 401A ותא שטח 401B ותא שטח 401C הם חלקה אחת.

תא שטח 402A ותא שטח 402B ותא שטח 402C הם חלקה אחת.

הגדרת שטחים למרפסות לפי תקנות התכנון והבניה: (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992. הוראת מעבר: (א) (1) (ג).

מרפסות מעל 12 מ"ר ליחיד, יחשבו במנין השטחים העיקרים.

שטחי החלחול יהיו מסה"כ מגרשי המגורים ושפפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח למרפסות מעל 12 מ"ר ליחיד ו-100 מ"ר שרותי פנאי.

(2) קומות מגורים מעל קומת כניסה וגלריה..

(3) קו בנין 2 לשפ"פ, קו בנין 0 למרתפים.

(4) קו בנין 0 למרתפים.

(5) קו בנין 0 לשפ"פ, קו בנין 0 למרתפים.

(6) קו בנין 4 לשצפ, קו בנין 0 למרתפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>1. על התכניות יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ועל תיקונין.</p> <p>2. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה וחניה.</p> <p>3. לפחות מ 50% מן החניות תהינה תת-קרקעיות ובתנאי של השארת 10% שטחים לצרכי חלחול.</p> <p>4. מרתפים ניתן לבנות עד קו בנין 0 במידת הצורך מכל הצדדים. שטחי המרתפים תכסית עד 90% משטחי המגרשים ו-10% ישארו לצורכי חלחול ובתנאי למתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות.</p> <p>5. חנית אופניים יתוכנן בהתאם לתקנות 2016 התשע"ו ועל תקוניהן, בחדרי אופניים או בחוץ בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>6. תקרת מרתף חניה עליונה תונמך ב-1.5 מ' לשתילת עצים במקומות נקודתיים לפי תכנית פיתוח.</p>
6.2	ניהול מי נגר	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק מים, איגום מים עילים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.</p> <p>באזור זה יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כולל שצ"פ במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.3	חומרי חפירה ומילוי	<p>1. ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.</p>
6.4	בניה ירוקה	<p>תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל על פי הנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>לתכנית מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקי הנספח תכולתם מחייבת.</p> <p>הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

שמידה על עצים בוגרים	6.5
<p>ממסמכי התכנית.</p> <p>1. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>2. נטיעות עצים קיימים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודלם 8 לפחות, לפי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול תת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה היינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, היינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
תשתיות	6.7
<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד להתחלת ביצוע עבודות התשתית ופיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, וכיוצ"ב.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.8
<p>1. הוצאות עריכת תכנית נת/א/545/- הכוללות תכנון התב"ע, ניהול ותיאום התכנון, לוח איזון והקצאות, מדידות ותכנית לצרכי רישום יחולו על בעלי הקרקע שבתחום תכנית זו, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.</p> <p>2. בקשת היתר בנייה או מימוש זכויות כל שהן במגרשים הכלולים בתכנית זו, יינתנו אך ורק לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית.</p> <p>3. הוצאות עריכת התכנית יקבעו לפי תעריף של 6,000 ליח"ד, לפי מדד 15.12.2017.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.</p> <p>2. עמידה בתקן בניה ירוקה 1581, מינימום 55 נקודות.</p> <p>3. עמידה בתו תקן ירוק 5282 - התייעלות אנרגטית.</p>	

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

4. עמידה בחוות דעת דוח תרמי 1045.
5. היתר בניה לבניין הראשון יכלול את חדר השנאים ואת ביצוע הכניסה העילית עד לתחום החלקה של הבניין הראשון, וכן את ביצוע הכניסה למרתף עד לתחום החלקה של הבניין הראשון.
6. תנאי להיתר בניה לבניין השני תשלום ההוצאות היחסיות של הבניין הראשון בגין האלמנטים המשותפים כגון חדר שנאים, דרכים וכיו"ב.

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

- בקשה לטופס 4:
1. רשום תכנית לצורכי רשום בלישכת מקרקעין באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה.
 2. רישום זיקות הנאה בתחום המגרש בלשכת רשם המקרקעין באחריות ועל חשבון המבקש.
 3. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

6.12

סטיה ניכרת

1. תוספת קומות, יח"ד וחריגה מקווי בנין יהווה סטיה ניכרת.
2. המרת שטחי רווחה לדיירים ושטחי מרפסות לשטחים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

6.13

רישום שטחים ציבוריים

1. אישור תלצ"ר כתנאי להיתר בניה.
2. רישום תלצ"ר כתנאי לתעודת גמר, השטחים ירשמו על שם עיריית נתניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	גמר ביצוע התכנית	גמר ביצוע משוער של התכנית, עד 10- שנים מיום אישור התכנית.

7.2

מימוש התכנית

- מגורים - ניתן לבנות כל מגרש בנפרד.
 שצ"פ - לפי החלטת עיריית נתניה.
 שב"צ - לפי החלטת עיריית נתניה.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' חלקה	מס' מגרש	גודל (מ"ר)	(שטחי בניה (מ"ר)								קדמי	קווי בניין		אחורי			
				עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		אחוזי בניה סה"כ (%)	מס' יח"ד		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר קומות	
						עיקרי	שרות										מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים	154	א15	762	620	250	-	120	990	129.9	4		2+1	1	לפי תשריט				
	155	ב15	1767	1940	780		240	2960	167.5	14		5+1	1					
	5	16	2803	2580	1030	-	360	3970	141.6	18		4+1	1					
	6	17	2001	1710	680	-	240	2630	131.4	12		4+1	1					
	7	18	2703	2580	1030	-	360	3970	146.8	18		4+1	1					
			10036	9430	3770	-	1320	14520	144.6	66	15							
מבני ציבור	4	13	564	500	220	-	-	720	63.94			2						
שצ"פ	149	201	112															
	150	202	150															
	151	203	915															
סה"כ			1177.0															
סה"כ	-	-	11777.0	9930	3990	-	1320	15240	144.6	66	15	-	-					

- עפ"י נת/545/א/1.