

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1430867

נת/מק/ 13 / 542 - פינוי בינוי בשדרות בן צבי ורחוב האר"י

מרכז

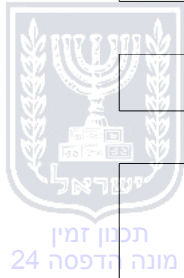
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005438958/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בשכונת רמת חן ברחוב האר"י ובשדרות בן צבי .
ברחוב האר"י 2, 4 קיימות 24 יח"ד אשר יהרסו ובמקומן ייבנו 2 מבנים חדשים של עד 11 קומות אשר יכילו 72 יח"ד חדשות. בקומת הקרקע של הבניין המזרחי מוקצה שטח מבונה לשימוש ציבורי עירוני לרבות הקצאת זכות מעבר לציבור .
בשד' בן צבי 7,9,11 קיימות 36 יח"ד להריסה ובמקומן ייבנה מגדל מגורים בן 28 קומות מגורים אשר יכיל 138 יח"ד חדשות מעל קומת מסחר כפולה . לאורך רחוב בן צבי ורחוב הגר"א תוקצה זכות מעבר לציבור. כמו כן התוכנית מקצה שטח של דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/ 13 /542 - פינוי בינוי בשדרות בן צבי ורחוב האר"י

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1430867

1.2 שטח התכנית 6.351 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

186609

קואורדינאטה Y

690900

1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט ממוקם בכניסה לשכונת רמת חן, ברחוב האר"י ובשד' בן צבי

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	האר"י	2	
נתניה	האר"י	4	
נתניה	שד בן צבי	11	
נתניה	שד בן צבי	9	
נתניה	שד בן צבי	7	

שכונה

רמת חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסדר	חלק	219, 221	224

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

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
<u>נת/ 400 /7</u>	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
<u>נת/ 542</u>	החלפה		2829			21/06/1982
<u>408-0546879</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -408 0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020
<u>נת/ 229 /26</u>	החלפה		1807			24/02/1972



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					אילן אפשטיין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אילן אפשטיין		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלת איזון והקצאה			15/04/2026	דניאלה פז ארז	09: 28 16/04/2026	לא

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	בדיקת הצללה			30/10/2025	אביעד בראון	11: 07 30/10/2025	לא
ביוב	רקע	נספח תשתיות -מים וביוב			10/03/2025	ורדה חורי	10: 51 18/11/2025	לא
ביוב	רקע	פרשה טכנית - תשתיות מים וביוב			02/11/2025	ורדה חורי	10: 42 18/11/2025	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	טבלת זכויות בניה מאושרות			24/02/2025	אילן אפשטיין	13: 21 24/02/2025	כן
חוות דעת כלכלית	רקע	דו"ח כלכלי			17/07/2025	דניאלה פז ארז	09: 52 12/11/2025	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון		19	16/04/2026	דניאלה פז ארז	10: 01 16/04/2026	לא
ניהול מי נגר	רקע	פרשה טכנית-ניהול מי נגר עילי			16/10/2025	גילי לוי	17: 26 11/11/2025	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז בן צבי			15/10/2025	גילי לוי	17: 28 11/11/2025	לא

ניקוז	רקע	נספח ניקוז האר"י			15/10/2025	גילי לויין	17: 29 11/11/2025	לא
נספח סביבה	רקע	בדיקת שינוי מהירות הרוחות			30/10/2025	אביעד בראון	11: 08 30/10/2025	לא
סקר עצים	רקע	סקר עצים			29/10/2025	יובל דב ז'אן	10: 42 30/10/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500		09/11/2025	אילן אפשטיין	13: 22 11/11/2025	לא
חניה	רקע	נספח חניה ותנועה	1: 250		04/11/2025	עדנה הוד	17: 07 04/11/2025	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500		10/07/2025	אילן אפשטיין	11: 37 10/07/2025	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	דוא"ל
עורכת דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, לימור עלמני	62739	בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ	נתניה	רם ברוך	23		shomri@hbd.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ	נתניה	רם ברוך	23		shomri@hbd.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	אלון צבי	20	09-8324882	office@epstein-arch.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	אביעד בראון			כפר סבא	ויצמן	130		aviad@greengineering.co.il
אגרונום	אגרונום	יובל דב ז'אן			אלישמע	הרקפת	3		yuvaljan2@gmail.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3		ednahod@zahav.net.il
מהנדסת	מהנדס	ורדה חורי	81316		חיפה	ספיר	5	04-8759968	office@maro-eng.com
הידרולוג	יועץ סביבתי	גילי לוי			חגלה	(1)			gili@hydrocycle.co.il
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר-ב.י. מדידות	נתניה	תל חי	1	09-8828151	alla@bylazar.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

					הנדסיות בע"מ				
שמאית מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028		הרצליה	המנופים	2		daniela@pazgroup.co.il

(1) כתובת : נוף ילדות 24 חגלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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" בשדרות בן צבי 7,9,11 ורח' האר"י 2,4 הכוללת פינוי מבנים ישנים והריסת 60 יח"ד קיימות והקמת מבנה מגורים ומסחר בשדרות בן צבי ושני בנייני מגורים ברחוב האר"י עם שטח מבונה לשימוש ציבורי, בסה"כ 210 יח"ד חדשות. בנוסף הקצאת קרקע ביעוד שב"צ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מתחם התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי בהתאם להוראות סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה:

1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. הגדלת יחידות דיור מ- 60 ל- 210.

3. שינוי יעוד ממגורים ב למגורים ד, מגורים ה, ומבנים ומוסדות ציבור

4. קביעת שימושים ותכליות בכל ייעודי הקרקע

5. קביעת זכויות בנייה.

6. קביעת מס' קומות וגובה בניינים.

7. קביעת קווי בניין.

8. קביעת זכות מעבר להולכי רגל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מגורים ה'	2
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ה'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ה'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ה'	2
חזית מסחרית	מגורים ה'	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ה'	2
קו בנין עילי	מגורים ה'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	625	9.84
מגורים ב'	5,726	90.16
סה"כ	6,351	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	620.81	9.83
מבנים ומוסדות ציבור	992.44	15.71
מגורים ד'	2,340.49	37.06
מגורים ה'	2,361.67	37.40
סה"כ	6,315.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, שטחי פנאי לדיירים, שטח ציבורי מבונה עבור חינוך, תרבות, דת, רווחה, קהילה, בריאות.
4.1.2	הוראות בינוי א תא שטח 1 - האר"י : 1. תמהיל דירות : א. בנין מזרחי - 36 יח"ד. ב. בנין מערבי - 36 יח"ד. ג. סה"כ 72 יח"ד מתוכן 24 דירות תמורה לדיירים חוזרים ו - 48 דירות יזם. ד. 9 יח"ד הן דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת (עיקרי + שרות). ה. גודל ממוצע לכלל דירות יזם 113-114 מ"ר פלדלת. ו. גודל מירבי לדירות תמורה יהיה הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת, בכפוף לכך שגודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 60 מ"ר (גם אם תוספת של 12 מ"ר יוצרת דירות קטנות יותר). ז. בבנין מערבי: קומת קרקע הכוללת לובי, 2 דירות גן הפונות לחזית האחורית, שטחי פנאי לדיירים, 8 קומות מגורים ובנוסף קומה חלקית ומעליה גג טכני. ח. בבנין מזרחי: קומת קרקע הכוללת לובי, שטחי פנאי לדיירים ושטח ציבורי מבונה לרבות חצר מוצמדת לו, 9 קומות מגורים ובנוסף קומה חלקית ומעליה גג טכני. ט. הנסיגות בקומה החלקית יהיו כלפי רחוב האר"י ולפחות 1 מ' מקונטור המבנה. 2. גובה לובי הכניסה כ- 4.00 מ'. 3. תתאפשר בניית מחסנים בקומת הקרקע ובתת הקרקע. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. - מחסנים לדירות התמורה בתת הקרקע בלבד ובהתאם לאפשרות תכנונית. 4. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'. גובה קומת פנטהאוז יהיה עד 4.0 מ'. 5. יוקמו 2 בניינים: המרחק בין הבניין המזרחי לבניין המערבי לא יפחת מ- 8 מ', לרבות מרפסות. 6. תותר הבלטת מרפסות עד 1.0 מ' מקו בנין קדמי לרחוב האר"י 7. הפרדה בין שימושים: במבנה עם שימושים מעורבים, תתקיים הפרדה מלאה בין המגורים לשטח הציבורי המבונה, לרבות בפינוי אשפה וחניות. הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה לשטח הציבורי המבונה. 8. מעל קומת המגורים העליונה ביותר תותר הקמת קומה טכנית שלא תספר במניין הקומות. גינון וצמחיה: בתחום תא השטח יישמרו בתי גידול אפקטיביים במקטעים רציפים ככל שניתן לנטיעת עצים בוגרים וצמחיה. לאורך חזיתות יינטעו עצים בוגרים ומעל גג מרתף תישמר שכבת קרקע להבטחת גינון ושתילת עצים.
ב	בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שטחי ציבור מבונים : 1. שטחי הגינון והפיתוח של חצר השטח הציבורי המבונה יגודרו ויופרדו משטח המגורים עם כניסה נפרדת מונגשת ותואמת שימוש בשטח שלא יפחת מ- 185 מ"ר. 2. המערכות והתשתיות יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה. 3. חניה עבור שטח ציבורי מבונה תמוקם בקומת הקרקע. 4. בשלב ההיתר ייקבע מיקומו הסופי של השטח הציבורי המבונה לאישור מהנדס העיר.	
מגורים ה'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים, שטחי פנאי לדיירים, חזית מסחרית.	
הוראות	4.2.2
בינוי חזית מסחרית : 1. גובה קומת המסחר יהיה עד 6.0 מ'. 2. לאורך החזית המסחרית תותר הבלטת קירוי (קונזולי) מקו בנין קדמי עד 2.5 מ'. שטחים אלה לא ייחשבו במניין השטחים בטבלה 5. 3. הקירוי (הקונזולי) הבולט ישמש כאמצעי הצללה והגנה מפני רוחות וגשמים וגם כמסתור למנועי המזגנים של יחידות המסחר. 4. יש לתכנן פיר למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה מכבסות וכדומה. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצוע תקפה גם אם בשלב הבניה לא צפוי שיקומו בתי אוכל/מסעדות וכדומה. 5. ככל שיבנו גלריות הן לא יופנו כלפי הרחובות. 6. חזית המסחר כלפי הרחובות תישמר מזוגגת ושקופה ככל הניתן.	א
בינוי תא שטח 2 - בן צבי : 1. תמהיל דירות : א. סה"כ 138 יח"ד, מתוכן 36 דירות תמורה לדיירים חוזרים ו- 102 דירות יום. ב. 33 יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת (עיקרי + שרות). ג. גודל ממוצע לכלל דירות יום 113-114 מ"ר פלדלת. ד. גודל מירבי לדירות תמורה יהיה הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת, בכפוף לכך שגודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 60 מ"ר (גם אם תוספת של 12 מ"ר יוצרת דירות קטנות יותר). 2. ייבנה מגדל מגורים הכולל קומת קרקע גבוהה לפי הפירוט הבא : חזית מסחרית, לובי מגורים שטחי פנאי לדיירים, קומת ביניים חלקית לשטחי שירות בלבד. מעליה 27 קומות מגורים ובנוסף קומה חלקית ומעליה גג טכני. 3. גובה לובי הכניסה כ- 5.50 מ'. 4. תתאפשר בניית מחסנים בקומת הקרקע, בקומת ביניים ובתת הקרקע. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. מחסנים לדירות התמורה בתת הקרקע בלבד ובהתאם לאפשרות תכנונית. 5. הפרדה בין שימושים : במבנה עם שימושים מעורבים, תתקיים הפרדה מלאה בין המגורים	ב

- למסחר, לרבות בפינוי אשפה וחניות. הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר.
6. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'. גובה קומת פנטהאוז יהיה עד 4.0 מ'.
7. הבלטת מרפסות בקומות מגורים עד 2.0 מ' מקו בנין קדמי לשדרות בן צבי.
8. מרפסת גג בקומת מגורים ראשונה (בדירה אמצעית) תותר עד 2.5 מ' מקו בנין קדמי לשד' בן צבי.
9. מעל קומת המגורים העליונה ביותר תותר הקמת קומה טכנית שלא תספר במניין הקומות.

גינון וצמחיה :

בתחום תא השטח יישמרו בתי גידול אפקטיביים במקטעים רציפים ככל שניתן לנטיעת עצים בוגרים וצמחיה. מעל גג מרתף תישמר שכבת קרקע להבטחת גינון ושתילת עצים.



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	חינוך, ספורט, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות, רווחה ועוד.
4.3.2	הוראות
א	בינוי תא שטח 3 : 1. בהתאם להוראות תוכנית מס' 408-0546879 שטחים לצורכי ציבור נת/400/7 /צ. 2. יותר קירוי החצר עד גבולות המגרש. שטחים אלה לא יכללו במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה
4.4.2	הוראות
א	דרכים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
מגורים ד'	מגורים	1	2347	6920 (1)	1930	4400	72	41	11	2	3 (2)	4 (3)	6	5 (4)	1080	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	2347	115	18											
מגורים ה'	מגורים	2	2379	13250 (5)	4650	8900 (6)	138	102	29	4		7 (7)	4	5 (8)	2070	
מגורים ה'	מסחר	2	2379	515	250 (9)							5.8 (10)	4	5 (11)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	1000	2500	500	850	3000		5	4	0 (12)	2.5 (13)	0 (14)	4.5 (15)		

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:

- א. יותרו קווי בניין עד 0 למרתפים בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר.
- ב. יותר קירוי חצר גן הילדים עד גבולות המגרש. שטחים אלה לא יכללו במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 110 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים. לא יותר ניוד שטחים אלו לשימושים אחרים.
- (2) לכיוון מערב.
- (3) לכיוון מזרח.
- (4) לרחוב האר"י. תותר הבלטת מרפסות עד 1מ' מקו בניין.
- (5) מתוכם 125 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים.
- (6) סה"כ שטחי השירות מיועדים לשימושים השונים. תותר תוספת של עד 300 מ"ר שטח שירות תת קרקעי לטובת מערכות טכניות.
- (7) 5.8 מ' למסחר, 9.7 מ' למגורים לכיוון השב"צ.
- (8) קו בנין עילי למגורים לרחוב הגר"א 16מ'. תותר הבלטת מרפסת לכיוון שד' בן צבי עד 2מ' מקו בניין.
- (9) הקירוי בקומת הקרקע יהיה בנוסף למניין השטחים.

(10) לכיוון השב"צ.

(11) לרחוב הגר"א ולשד' בן צבי בקומת המסחר.

(12) וכמסומן בתשריט.

(13) לכיוון חלקה 220.

(14) לכיוון חלקה 223.

(15) לשד' בן צבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רת"א.
6.1.2	חניה
	א. תקן חניה יהיה לפי תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי. ב. כל החניה תתוכנן במרתפי חניה למעט חניה עבור גן ילדים וחניות תפעוליות. ג. תשתית לטעינת רכב חשמלי תהיה בהתאם לקבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר. ד. תשמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות לשאר השימושים.
6.1.3	איכות הסביבה
	1. הבניין יהיה עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקוניו במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור, אוורור חניונים. 2. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי או גג עליו מערכות לייצור אנרגיה. 3. חדרי שנאים יתוכננו כחלק מהמבנה ובתת הקרקע בלבד. 4. בזמן הבניה - יש למנוע מטרדי רעש, אבק וזיהום אוויר מחניונים לכיוון מבני הציבור הצמודים.
6.1.4	תשתיות
	א. מערכת התשתיות: אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי"ס וכיו"ב. ג. עלות התאמת התשתיות לצורך היתר הבניה, תהיה על חשבון היזם.
6.1.5	ניהול מי נגר
	חישוב נפח יעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1.
6.1.6	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל חו"ד/אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים/כריתת עצים בוגרים הקיימים במגרש.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	תנאים לקליטת בקשה להיתר: 1. אישור תצ"ר בוועדה המקומית. 2. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 3. סימון כל שטחי הציבור כולל החניות כמפורט במסמכי התוכנית.



4. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
5. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת שטח ציבורי מבונה לרבות הצמדת חניות וחצר וכן קרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומסירתם לעיריית נתניה בהתאם להוראות תוכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.
6. אישור האגף למבני ציבור בעירייה.
7. תאום עם חברת חשמל וכיבוי אש.
8. הגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח אדריכלי לרבות קביעת מיקומו הסופי של השטח הציבורי המבונה לרבות החצר והשטחים המוצמדים לו לאישור מהנדס העיר.

תנאים לשלב בקרת תכן :

1. אישור מהנדס חשמל לצורך ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות טעינה.
2. אישור פקיד היערוות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה, וכד'. יישמרו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל הניתן.
3. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לעניין זיקות הנאה.
4. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין להבטחת קיום הוראות כתב התחייבות עם עיריית נתניה, לרבות ההצמדות, עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה, באחריות מבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. ככל שהשטח הציבורי המבונה בתא שטח 1 יהיה גן ילדים, תנאי להיתר- אישור משרד החינוך.



תנאים לאישור תחילת עבודות :

- א. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות לעירייה).
- ב. 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.
- ג. הגשת תצהיר בדבר התחייבות להקמת קרן תחזוקה הונית על ידי היזם, לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי התמורה.

תנאים למתן לתעודת גמר :

1. הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 5 שנים לצורך מימון עלות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.
2. העברת מלוא כספי הקרן ההונית למימון התחזוקה לטובת דירות התמורה לחשבון הנאמנות.
3. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.
4. רישום תצ"ר הכולל רישום זיקות ההנאה כמסומן בתשריט בלשכת רישום המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן, יינתן תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התצ"ר עד לרישומן בלשכת המקרקעין.
5. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה.
6. רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן - תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.
7. מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מח' הפיקוח ואישור אגף מבני ציבור.





8. התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי .	
9. ביצוע פירי אוורור למסחר .	
10. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן קשירה לאופניים המאפשר את קשירתן ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר המאפשר נעילה של האופנוע.	
11. נטיעת עצים בוגרים בבתי גידול אפקטיביים כמסומן בהיתר.	

6.3 מקרקעין

6.3.1 רישום

א. התוכנית כוללת חלוקה חדשה. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבניה , התשכ"ה 1965.	
ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לגן ילדים בתוך הבניין יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה עד לרישום הבעלות , טרם סיום הבניה, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.	
ג. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית. תפיסת החלקה תעשה בהתאם לדין.	

6.3.2 זכות מעבר

1. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי יזם התוכנית.	
2. בשטח המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור. השטח יהיה פנוי ממכשולים. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 5 מ' לאורך שדרות בן צבי ורחובות האר"י והגר"א ולא יפחת מ- 5.8 מ' לכיוון תא שטח 3 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בתשריט.	
3. בנוסף וככל שיידרש, תיקבע זיקת הנאה עבור גישה לשטח ציבורי מבונה בתא שטח 1, מיקומו הסופי ייקבע בשלב ההיתר וברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.	
4. בקשה להיתר תכלול סימון זיקת הנאה.	

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 תחזוקה

כל השטחים המשותפים לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון ומתקני משחקים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע על ידי חברת אחזקה באופן אשר יבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה.	
--	--



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

--



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/26/229

יעוד	מס' חלקה/ מגרש תבע	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ב'	219	2410	1808 (25% בקומה)	30 מ"ר בגוף הבניין	-	-	14	3 ע"ע	-	5	4	8
מגורים ב'	221	3379	2534 (25% בקומה)	30 מ"ר בגף הבניין	-	-	20	3 ע"ע	-	5	4	8

קווי בניין למרתפים במגורים ב' : 0.00 צדדי ואחורי לפי נת/400/7/96 ב.

