

4000633617 - 130

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס' 408-0492215

נת/26/800 א' - תוספת שטחי בנייה וקומות למבנה בייעוד מסחר ומשרדים.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/למסור

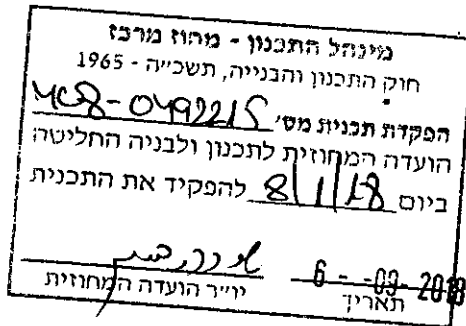
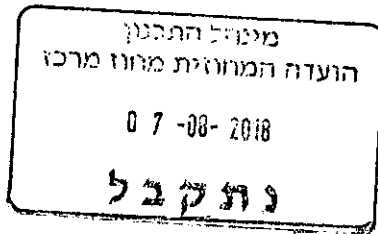
8.1.18 החלטת הוועדה המחוזית/משנה מינוס

מתכנן/מנהל מחוז

3/19/18
תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



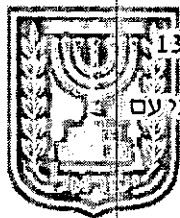
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

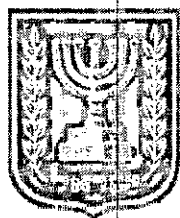
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המבנה בייעוד למסחר ומשרדים בצומת הרחובות משה הס, פתח תקווה וצבי אלון. תוספת שטח עיקרי למסחר של 167 מ"ר ובסה"כ 1600 מ"ר ו-למשרדים תוספת שטח עיקרי של 3,928 מ"ר ובסה"כ 9,800 מ"ר. תוספת קומות מעל מפלס הקרקע מ-9 קומות (קומת מסחר + 7 קומות למשרדים + קומת גג חלקית טכנית) ל-13 קומות (2 קומות למסחר + 10 קומות למשרדים + קומת גג חלקית טכנית). המבנה ותוספת שטחי התעסוקה מחזיקת את מרכז העיר ועונה על מדיניות העירייה. המבנה יוצר רחוב עירוני עם שימושים מקבילים והופך מרכז העיר למקום חיוני ומזמין.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

נת/26/800 א' - תוספת שטחי בנייה וקומות למבנה בייעוד מסחר ומשרדים.

שם התכנית

1.1	שם התכנית
	ומספר התכנית

408-0492215

מספר התכנית

2.529 דונם

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
נתניה
קואורדינטה X 187076
קואורדינטה Y 692482

1.5.2 תיאור מקום

מרכז נתניה, צומת הרחובות משה הס, פתח תקווה וצבי אלון.

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	אלון צבי		
נתניה	הס משה		
נתניה	פתח תקווה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק		8-11 מונה

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



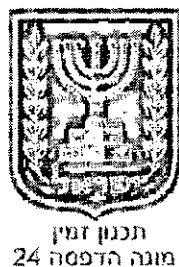
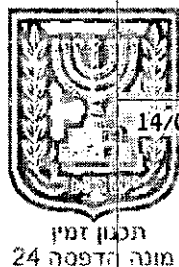
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש' 1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 800 / 26	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה	4871	3251	11/04/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				טטרו גבי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טטרו גבי		תשריט מצב מוצע	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע			05/03/2017	לריסה גל	16/08/2017	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 200		10/07/2018	לריסה גל	15/07/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		27/06/2017	דן פוכס	16/08/2017	נספח תנועה - מנחה אך מחייב לעינין כניסות ויציאות מהחניון.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/04/2017	לריסה גל	15/08/2017	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8

מגיש התכנית

1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			י.ר. הארי סוהו בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	7	03-7168888	03-7168822	erez@naftalilaw.co.il
	פרטי			י.ח.ל.מ. טיטן בע"מ	נתניה	שז"ר זלמן (2)	1	09-8855881	09-8855322	gilc@ytshuva.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על ידי עו"ד ארז נפתלי, כתובת: מנחם בגין 7, רמת גן..

(2) כתובת: שז"ר זלמן 1, נתניה..

יום

1.8.2

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. הארי סוהו בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	7	03-7168888	03-7168822	erez@naftalilaw.co.il
פרטי			י.ח.ל.מ. טיטן בע"מ	נתניה	שז"ר זלמן (2)	1	09-8855881	09-8855322	gilc@ytshuva.co.il

(1) כתובת: מנחם בגין 7, רמת גן..

(2) כתובת: שז"ר זלמן 1, נתניה..

בעלי עניין בקרקע

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע

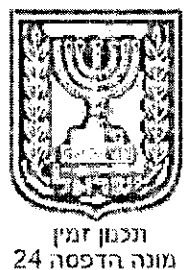
1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טטרו גבי	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	אוישקין) (1	40	09-8820022		gabi@gabitet ro.co.il
אדריכל	יועץ	לריסה גל	83798		רעננה	התעשיה (2)	25	09-7462226	09-7462226	larisagal@wa lla.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	1	09-8828151		alla@bylazar. co.il
תנועה ותניה	יועץ תחבורה	דן פוכס		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(3)	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת : רחוב אוישקין 40, נתניה..

(2) כתובת : התעשיה 25, רעננה.

(3) כתובת : דרך בן גוריון 2, רמת גן..



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
24 יוני 2018

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 ותוספת קומות למבנה מסחר ומשרדים, שינוי קוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות למסחר.
2. תוספת שטחי בנייה עיקריים ושיטחי שירות למשרדים.
3. תוספת קומות מעל מפלס הקרקע עבור מסחר ומשרדים.
4. שינוי קוי בנין קווי בנין.
5. שינוי לבינוי על ידי ניווד שטחי מסחר מקומת כניסה תחתונה אל מעל מפלס הכניסה הקובע.



תכנון זמין
24 יוני 2018

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	1A
שטח פרטי פתוח	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	1A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1B



תכנון זמין
24 יוני 2018

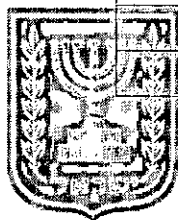
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי מיוחד ושטח פרטי פתוח	2,529	100
סה"כ	2,529	100

תכנית מס': 408-0492215 - שם התכנית: נת/26/800 א' - תוספת שטחי בנייה וקומות למבנה בייעוד מסחר ומשרדים.

מצב מוצע		
יעד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	1,896.81	75.30
שטח פרטי פתוח	622.04	24.70
סה"כ	2,518.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



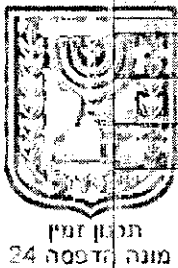
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

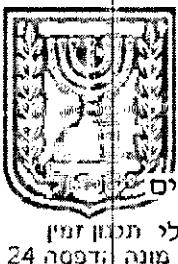
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח פרטי פתוח.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט. 2. לא תותר בנייה על שטח פרטי פתוח. 3. פיתוח השטח בין חזית הבניין לרחוב, הכולל מדרכה שבתחום זכות הדרך, יפותחו כחטיבה תכנונית אחת רציפה. 4. לא יותרו גדרות בין שפ"פ למדרכה. 5. שפ"פ יגונן לפחות 50% משטחו. 6. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.50 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן גם במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 0.5 מ' מפני הפיתוח).



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	מסחר ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. שימושים מותרים: משרדים, מסחר, בתי קפה, מסעדות. 2. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר. 3. קומת מסחר ראשונה בגובה עד 6.0 מ', שניה בגובה עד 4.0 מ'. 4. בקומת מסחר ראשונה, כפולה, תותר בניית גלריה. 5. בקומת גג חלקית תותר בניית חדרי טכניים והצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים. 6. במרתף יותרו השימושים הבאים: חניות, חדרי טכניים לרבות חדר טרפז, מחסנים, חניה תפעולית, חד' אשפה. 7. יוותרו 5% גינות לפחות משטח המגרש. 8. יינתן דגש לעיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח השטח שבין חזית הבניין והרחוב. 9. חומרי גמר הבניין יהיו באופן שלא תיווצר השתקפות הצללה והפרעה למגורים הגובלים. 10. המסחר בקומת הרחוב יצור חזית מסחרית פתוחה לרחוב עירוני. 11. מסחר בקומת הקרקע יהיה מלווה רחוב, ללא הפרדה מפלסית ממפלס הרחוב והשפ"פ. 12. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.50 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן גם במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 0.5 מ' מפני הפיתוח).



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח) (%)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות										
מסחר ומשרדים	משרדים	1A	(1) 2529	9800	4450	(2) 9222	23472	(3) 928	60	56	11 (4)	4 (5)	(6)	(6)	(6)	
מסחר ומשרדים	מסחר	1A	(7) 2529	1600	1050		2650	105	60	56	2		(8)	(8)	(8)	

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

הערה ברמת הכבלה:

קווי בניין במרתף - 0.00 ובתנאי עמידה בהוראות בנושא ניהול מי נגר עילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

(1) כולל ש.פ.פ. של 622 מ"ר.

(2) מרתף עבור משרדים ומסחר.

(3) 1. 365% על קרקעי

2. 563 % תזקקע.

(4) 10 קומות משרדים + קומה טכנית.

(5) עבור משרדים ומסחר.

(6) לפי תשריט.

(7) כולל ש.פ.פ. של 622 מ"ר..

(8) לפי תשריט..

6. הוראות נוספות

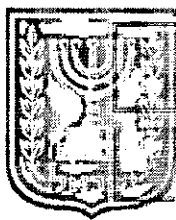
6.1 תנאים למתן היתרי בניה בקשה להיתר בניה תכלול פיתוח השטח לאישור מה"ע.	6.1
6.2 תנאים למתן תעודת גמר א. הקמת רמזור או כל הסדר תנועה אחר בצומת הס/אלון צבי יבוצע טרם האיכלוס ע"י הרשות ויהיה תנאי לתעודת גמר. ב. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין. ג. רישום תלצ"ר לפי תב"ע נת/26/800 בלשכת המקרקעין.	6.2
6.3 היטל השבחה הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	6.3
6.4 חניה 1. חניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. 2. גובה מפלס המרתף העליון בחזית החלקה בכל כווניה לא יעלה מגובה המדרכה הקיימת, לא יתוכננו מדרגות או אדניות או כל פיתוח אחר על שטח זה. 3.6. נספח תנועה מנחה אך מחייב לעניין כניסות ויציאות לרכב.	6.4
6.5 זיקת הנאה 1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט בשטח שפ"פ של 622 מ"ר. 2. ניתן יהיה לשנות מיקומו של השפ"פ ובלבד ששטחו לא יפחת ויפנה לרח' אלון צבי ופתח תקווה.	6.5
6.6 תשתיות 1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד. 3. כל התשתיות בתחום המגרש יהיו תת קרקעיות.	6.6
6.7 ניהול מי נגר בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34/ב/3 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותר 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 בוויט'ר חצץ, חלוקים וכד"ל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדירה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדירה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	6.7
6.8 בניה ירוקה הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.	6.8

עתיקות	6.9
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת מידתית ובהתאם למידת הסיכונים. במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

חומרי חפירה ומילוי	6.10
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 ההובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - עפ"י נת' 26/800

יעוד הקרקע	חלקה/מגרש שטח במ"ר	השימוש והגובה בקומות		שטח הבניה במ"ר		תכנית מרבית	קווי בניין במ'		
		3 קומות מרתף	תניה ושטחי שירות	מטרות עיקריות	שטח שירות		קדמי	צידי	אחורי
מסחרי מיוחד	1 2469	כניסה תחתונה	תניה ומסחר	332	1815	100%	0.0	0.0	0.0
		כניסה ראשית (עליונה)	מסחר	734	560	55%	לפי רוזטה	6.8	6.8
		קומת גלריה	מסחר	367	280				
		קומות אי-ז'	משרדים	5872	2777				
		קומת גג	טכנית	-----	550	50%			
				7305	13389				
סה"כ									
דרך	2 850								





החלטת הוועדה המחוזית/מסנה מיום: 8.1.18

3/8/87
תל אביב

~~מחפץ/ת הממון~~

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - עפ"י נת' 26/800

יעוד הקרקע	חלקה/ מגרש שטח במ"ר	השימוש והגובה בק'מות		שטח הבניה במ"ר		תכנית מרבית	קווי בניין במ'		
				שטח שירות	מטרות עיקריות		קדמי	צידי	אחורי
		3 קומות מרתף	חניה ושטחי שירות	7407	-----	100%	0.0	0.0	0.0
מסחרי מיוחד	1 2469	כניסה תחתונה	חניה ומסחר	1815	332	55%	לפי רוזטה	6.8	6.8
		כניסה ראשית (עליונה)	מסחר	560	734				
		קומת גלריה	מסחר	280	367				
		קומות א'-ז'	משרדים	2777	5872	50%			
		קומת גג	טכנית	550	-----				
				13389	7305				
סה"כ									
דרך	2 850								



מנהל התכנון - פוזן גורביץ
1965-049225
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - תשכ"ז
הפקדת תכנית מס' 2/118
הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרחלית
ביום 2/11/68
למנהל
מזכיר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תאריך

מזכרת המזכיר
הועדה המחוזית מחוז מרכז
07-00-2018
נתקבל