

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1074681

נת/מק/760/46 - איחוד חלקות ותוספת קומות - האורזים, נתניה

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

התכנית באה לאחד שתי חלקות ולהוסיף קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק/46/760 - איחוד חלקות ותוספת קומות - האורזים, נתניה

מספר התכנית 408-1074681

1.2 שטח התכנית 9.030 דונם

1.4 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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	188119
קואורדינאטה Y	691192

1.5.2 תיאור מקום

האורזים פינת שושנת הפלאים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		האורזים	נתניה

שכונה קרית אליעזר, נתניה אזה"ת ישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8239	מוסדר	חלק	162-163	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
408-0894782	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר הוראות תכנית 408-0894782 ממשיכות לחול.	9907	392		10/10/2021
נת/ 760 / 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 760 / 18 ממשיכות לחול.	6241	4360		25/05/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבי טטרו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבי טטרו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	15: 46 03/08/2022	גבי טטרו	07/03/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	12: 24 24/07/2022	גבי טטרו	11/07/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	13: 21 10/08/2022	גבי טטרו	08/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	פרשה טכנית - נספח מים	13: 30 10/08/2022	יצחק ברבי	24/07/2022	7		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים וביוב	13: 31 10/08/2022	יצחק ברבי	10/08/2022		1: 200	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 57 24/07/2022	גבי טטרו	08/03/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

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, קובי אורן	32646		נתניה	הגביש	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.layer
	פרטי			זאביק רוזנברג השקעות בקרית יהלום בע"מ	נתניה	שז"ר זלמן	1	09-8855881	09-8855322	zevik55zr@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			זאביק רוזנברג השקעות בקרית יהלום בע"מ	נתניה	שז"ר זלמן	1	09-8855881	09-8855322	zevik55zr@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	גבי טטרו	22254	טטרו שחר	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		Office@gabitetro.co.il



מנהל תכנון זמין
הדפסה 14



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben- avi.co.il
יועץ אינסטלצי ה	יועץ	יצחק ברבי	38690	יצחק ברבי מהנדסים ויועצים בע"מ	נתניה	הליך	5	09-8340665	09-8343168	office@barra- bi.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 חלוקה בהסכמת הבעלים ותוספת קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' סעיף עפ"י 62א (א) (1) לחוק
2. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק
3. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק
4. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	9,030	100
סה"כ	9,030	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	9,078.34	100
סה"כ	9,078.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	משרדים, מסחר, מלאכה, תעשייה נקיה ועתירת ידע ואולמות תצוגה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. שימושים מותרים - משרדים, מסחר, מלאכה, תעשייה נקיה ועתירת ידע ואולמות תצוגה ובתנאי מונה הדפסה 14</p> <p>אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.</p> <p>2. המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 10 מ' בקומת הקרקע עד 5 קומות. המרחק בין המבנים החל מקומה 6 לא יפחת מ-30 מ'.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. תוספת הקומות, תשמור על אופי ועיצוב אדריכלי במראה אחיד והמשך לתכנון הקיים. חומרי גמר יהיו לפי קיים.</p> <p>5. בקומת גג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים, אשר יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג.</p> <p>6. במרתף יותרו השימושים הבאים: חניות, חדרי טכניים לרבות חדר טרפו', מחסנים וכו'.</p> <p>7. שילוט: שילוט במבנה יהיה אחיד וחלק בלתי נפרד מהבנין.</p> <p>8. שטח הגינון והפיתוח לא יהיה קטן מ-15% מהשטח החלקה לא כולל שטחי תמרון וחניה.</p> <p>9. לא תותר סגירה או הצבת מכשולים, גדרות ו/או הקמת מחסומים בשטחים המוגדרים כזיקת הנאה.</p> <p>10. תשמר רצועת גינון בגבול חלקה 166, השב"צ ככל שניתן.</p> <p>11. בשל ערוב השימושים תחול חובה על הפרדה בין השימושים השונים לנושא מחסנים, גרם מדרגות, אשפה וכיו"ב.</p> <p>12. גובה קומת הקרקע לא תעלה על 7.70 מ'. גובה קומה ראשונה לא תעלה על 6.2 מ'.</p> <p>13. לפחות 50% משטח גג המסחר יהיה גג ירוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									2706	1	מסחר	תעסוקה
									6000	1	משרדים	תעסוקה
									9900	1	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	3	15 (2)	65 (1)	27090	5418	18606	9030	<סך הכל>	תעסוקה

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:

א. תותר העברת זכויות בין השימושים השונים ובלבד שלא ישתנו סך כל הזכויות המותרות בחלקה ובתנאי עמידה בתקני החניה.
ב. קווי בניין למרתפים- עד 0 ובכפוף לעמידה בסעיף מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה נמוך 45 מ' ומבנה גבוה 65 מ'.

(2) 13 קומות מעל קומת הקרקע גבוהה + גג טכני.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר	6.1
<p>1. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין והצמדת החניות לחלקה 166</p> <p>2. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה בתחום המגרש והבטחת מעבר פנוי</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התיחסות לרכב דו גלגלי.</p> <p>2. מיקום סופי לרחבת כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>3. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימושים ושטחם.</p>	
6.3 ניהול מי נגר	6.3
<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (1.7) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית, או ע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים.</p>	
6.4 סטיה ניכרת	6.4
<p>אי מימוש זיקת ההנאה</p>	
6.5 תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>תנאי לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. אישור אגף איכות הסביבה.</p> <p>ב. רישום הערת אזהרה לעיניין זיקת ההנאה והצמדת החניות לחלקה 166</p> <p>ג. סימון זיקת ההנאה, לרבות זיקת ההנאה במרתף, 2 חניות עיליות ו-2 חניות תת קרקעיות במיקום של זיקת ההנאה למעבר המחבר בין חלקה 163 לחלקה 166 (השב"צ) ע"פ נספח בינוי ותנועה.</p> <p>ד. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>ה. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים ובניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב.</p> <p>תנאי לאיכלוס:</p> <p>א. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
6.6 תשתיות	6.6
<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 למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח.</p> <p>3. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות אם יידרש במרתף ובחזית ברחוב ובעומק של 1.5 מ' בתחום החלקה ובתאום עם אגף התשתיות.</p> <p>4. מערכות טכניות, חדרי טרנספורמציה וכד' ימוקמו בתת הקרקע בלבד</p> <p>5. עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם</p>	
6.7 חומרי חפירה ומילוי	6.7
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר</p>	

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים לתכנית מס' 408-1074681 טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

24-07-2022



מצב יוצא					מצב נכנס				נתוני מקרקעין		
יעוד	חלקים	בעלים	שטח	מס' תא שטח	יעוד	החלקים בבעלות	מס' זהות	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
תעסוקה	100%	זאביק רוזנברג השקעות בקריית יהלום בע"מ עו"ד קובי אורן	9030	1	תעסוקה	100%	516105780	זאביק רוזנברג השקעות בקריית יהלום בע"מ	3609	162	8239
							27192889				
							516105780	זאביק רוזנברג השקעות בקריית יהלום בע"מ	5421	163	
							27192889				



זאביק/רוזנברג
השקעות בקריית יהלום בע"מ
ח.פ. 516105780

חתימת הבעלים

זאביק רוזנברג השקעות בקריית יהלום בע"מ

קובי אורן, עו"ד

מ.ד. 32646

רח' הירושלמי 4, ת.ד. 8662

אזור תעשייה פולג נתניה

טלפון 09-8358702

עו"ד קובי אורן

עורך המסמך - טטרן שחר אדריכלים

טטרן שחר

אדריכלים בע"מ

ח.פ. 515593283



טבלת זכויו והוראות בניה – מצב מאושר לפי - נת/760/18



אחורי	קווי בנין			הוראות בניה				שטח מגרש	מגרש	יעוד		
	צדדי	צדדי	קדמי	שטחי שרות ב-%		שטחים עיקריים				שטח מ"ר **	שימושים **	
				תת-קרקעי	עילי	%	קומה					
5.00	0.0 מערבי	5.00 מזרחי	5.00	300%	60%	200%	3 קומות מרתף + ק. קרקע+ 5 קומות	3.609 ד'	162	3,900 2,300 1,106	תעשייה עידע משרדים מסחר	תעסוקה
--	0.0 מזרחי	5.00 צפוני	5.00 ו- 0.00 לשב"צ	300%	60%	200%	3 קומות מרתף + ק. קרקע+ 5 קומות	5.421 ד'	163	6,000 3,700 1,600	תעשייה עידע משרדים מסחר	תעסוקה

א. תותר העברת זכויות בין השימושים השונים(עד 10% בין שימוש לשימוש) ובלבד שלא ישתנו סך כל הזכויות המותרות במגרש ובתנאי עמידה בתקני החניה בתחום המגרש.

