

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0932897

נת/14/ג/1 - מגרש 304 בשכונת אגם 3



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/01/2022

להפקיד את התכנית

06/09/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש 304 ביעוד "מסחר ותעסוקה" כפי שנקבע בתכנית נת/14/537/ב. תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה עבור תעסוקה לטובת הניצול המקסימלי של המגרש, ללא שינוי ב-מס' הקומות, קווי הבניין ותכנית הבניין כפי שהוגדרו בתכנית נת/14/537/ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/14/537/ג1 - מגרש 304 בשכונת אגם 3

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

408-0932897

מספר התכנית

2.041 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186525
קואורדינאטה Y	688697

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אגם 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק	335	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 537 / 14 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 537 / 14 / ב על כל תיקוניה ממשיכות לחול.	7032	5306		05/05/2015
408-0293373	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/ 14/537 /ג ממשיכות לחול.	7220	3991		03/03/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 01 30/08/2021	גיל צבי שנהב	21/06/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח זכויות מאושרות	16: 17 30/08/2021	גיל צבי שנהב	05/05/2021	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח ניהול מי נגר	09: 16 17/07/2022	שמעון צוק	22/03/2022	20	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	09: 14 17/07/2022	שמעון צוק	22/03/2022	1	1: 100	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה וחניה	11: 14 31/08/2021	אבירם אגאי	31/08/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	07: 48 10/11/2021	גיובראן בראנסי	28/12/2020		1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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			רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	הרצליה	החושלים	8	09-7755555	09-7755556	micha@rsh biro.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	הרצליה	החושלים	8	09-7755555	09-7755556	micha@rshbiro.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש. הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ג'ובראן בראנסי	11123	ג'ובראן בראנסי - הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7992737		
הידרולוג	מתכנן	שמעון צוק		צוק הודרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	11	03-5739754		office@hydrology.co.il

(1) כתובת : טייבה 4040000.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

התכנית מציעה הגדלת שטחי בנייה עבור תעסוקה לטובת הניצול המקסימלי של המגרש בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שטח עיקרי ושרות לתעסוקה .
- ב. המרת חלק משטח עיקרי ממסחר לתעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	304	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	304
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	304

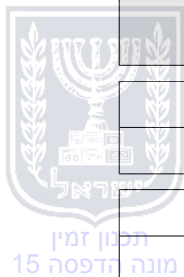
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	2,041	100
סה"כ	2,041	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,040.31	100
סה"כ	2,040.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. בכל הקומות יותרו שימושים מעורבים לתעסוקה, לרבות תעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדים, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, אולפנים, חדר כושר וכיו"ב.</p> <p>2. בקומות מסחר לרבות בגלריה יותרו שימושים למסחר לרבות סיטונאי, קמעונאי, בתי אוכל, אולמות כינוסים, פאבים, ומועדונים, בנק, דואר וכיו"ב.</p> <p>3. קליניקות ומרפאות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה מבנה יהיה 4 קומות מרתף + קומת מסחר כפולה + 6 קומות לתעסוקה ומסחר + קומת גג טכנית.</p> <p>2. ניתן לבלות עם גגונים בחזית מסחרית של הבניין מעבר לגבול תא השטח עד 4 מ'.</p> <p>3. בקומת המסחר הכפולה יותרו לא יותר מ-2 קומות (לרבות גלריה). הגובה המירבי ברוטו של קומת הכניסה לבניין לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>5. קוי בניין למרתפים 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>6. מתקנים טכניים לרבות מתקני מיזוג אוויר, חדרי מעליות, חדרי אשפה, חדרי שנאים וכיו"ב יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות הבניין.</p>
ב	<p>תנועה</p> <p>לא יותקנו מקומות חניה על קרקעים בתחום המגרש. כל מקומות החניה יותקנו במרתפים בלבד.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים וכיו"ב. כל אלה באישור היחידה הסביבתית של העיריה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
	(2)	(2)	(2)	4	(1) 8			408	620	2041	304	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)				6936	2448	6060	2041	304	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
						807	16472					<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	

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. קווי בניין למרתפים עד 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור של 85%.
- ב. ניתן לנייד שטחי שירות בין השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק"ק כפולה + 6 + גג טכני.
- (2) על פי המסומן בתשריט.






תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עיצוב מבנים א. קומת קרקע בבניין תעוצב כהמשך לחזית הבניין. ב. מערכות התשתיות כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין כחלק אינטגרלי ממבנה. 2. גגות א. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף או נטיעות צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר. 3. מרתפים א. ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש במסגרת קו בניין 0 למרתפים ובכל מקרה לא יותר מ- 85% משטח המגרש. ב. במקומות בהם המרתף/ החניונים התת קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/ חניון תת קרקעי לפי הנחיות העיריה. ג. פתחי יציאת אוויר של החניונים לא ימוקמו לכיוון שטחי ציבור. 4. גינון ונטיעות בתחום המגרש תחול חובת נטיעה של עצים בוגרים לפי הנחיות עיריית נתניה. 5. מיקום וגישה דחסניות אשפה לא ימוקם על חזית הרחוב אלא בצד המגרש.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.2 תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתיות בתחום התוכנית כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכי"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד' עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. ב. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל. ג. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. חסכון במים תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושא חסכון במים, שימוש במי מזגנים ושימור מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו, לפני ביצוע, עם נציגי הרשות המקומית. ב. על התכנית יחולו תנאי שימור וניצול מי נגר העילי בהתאם לתמ"א 1 ג. 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, ריצוף מחלחל וכד'). ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ה. תוכנית לנושא החדרת מי נגר עילי, יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 תנועה</p> <p>א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי. ב. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למסחר לבין חניות המיועדות</p>	<p>6.4</p>

6.4	תנועה
	<p>למשרדים.</p> <p>ג. פתרון חניה עבור כל השימושים יתוכנן בקומות המרתף לרבות חניה תפעולית.</p> <p>ד. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימושים המוצעים ושטחם.</p> <p>ה. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>ו. פתרון חניה לאופניים יינתן במרתפי החניה או בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.</p> <p>ז. החניה תתוכנן ברמת שירות 1. יותרו עד 5% מהחניות ברמת שירות 2. לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.</p>



6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.</p> <p>ב. הגשת נספח מים, ביוב ופרשה טכנית לאישור מי נתניה.</p> <p>ג. הגשת דו"ח אקוסטי לאישור אגף איכות הסביבה.</p> <p>ד. אישור אגף לאיכות הסביבה לחישוב פסולת בניין.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה התאמה להנחיות פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי, המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p>



6.6	איכות הסביבה
	<p>א. לא יותר עיסוק בחומרים מסוכנים ע"פ חוק החומ"ס מעל סיווג ופטור, בשטח התוכנית בכמות ובסוג שיש בהם לגרום לסיכון/השפעה מחוץ לגבולות העסק.</p> <p>ב. חניונים תת קרקעיים:</p> <p>1. כל מערכת האיוורור לחניונים יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. נקודות פליטת האוויר ממערכות האיוורור של החניונים לא תפנה אל השצ"פ.</p> <p>ג. איוורור מנדפים במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל גג המבנה.</p> <p>ד. תותר בניית חדר שנאים תת קרקעי ועל גג המבנה.</p> <p>ה. אקוסטיקה:</p> <p>1. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות האוויר שיפורטו בהיתר הבניה ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>2. לא יותקנו מערכות מכניות / מערכות רועשות אחרות לכיוון בתי מגורים אלה באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>3. רעש מפעילות מכוונות וציוד הבניה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט -1979.</p> <p>ו. יותקנו מקלחות לרוחבי אופניים באחת מקומות המרתף.</p> <p>ז. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום בהתאם לתמ"א 1</p>



6.7	בניה ירוקה
	<p>א. הבניין יבנה עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקונו ועל פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.</p>

6.8 סטיה ניכרת
ביטול החזית המסחרית יחשב כסטיה ניכרת.

6.9 תחזוקה
אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע על ידי חברת אחזקה .

6.10 חומרי חפירה ומילוי
<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 סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד פנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת 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>

6.11 הוצאות הכנת תוכנית
<p>הוצאות עריכת התכניות נת/14/537/ב ו-נת/מק/14/537/ג הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי רישום, יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, עפ"י חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבנייה מכלל התכנית."</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תעודת גמר למבנה מעורב מסחר ותעסוקה בחלקה 335 (עפ"י תכנית נת/מק/14/537/ג)	פיתוח שצ"פ תא שטח 504 עפי תכנית נת/מק/14/537/ג.

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15