

4000309183 - 1

תכנית מס' 408-0215236 - שם התכנית: נת/820-ג-פטרה קלאב-רחוב ברקת 3

15-11-16

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

פנהל תכנון ומרחב

מרכז

מס' תכנית

21.12.16

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0215236

נת/820-ג-פטרה קלאב-רחוב ברקת 3

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

29-12-2016

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 ביש/כה מס' 4 מיום 30/11/16
 מנהל תכנון ומרחב
 יו"ר הועדה

מבדק מיומן לתכנון ומרחב
 מינהל התכנון ומרחב
 אדריכלות
 מתכנת מחוז מרכז
 26.11.16
 9/11/16

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 408-0215236
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (א) לחוק
 ביום 26/11/16
 התכנית לא נקבעה טענת אישור לה
 התכנית נקבעה טענת אישור לה
 18 01 2017
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר תוספת שטחים (עיקרי ושרות) במבנה קיים ברחוב ברקת על ידי פתיחת חללים סגורים בקומת עמודים והפיכתם לשימושיים לצרכי משרדים. והפיכת קומת גלריה לקומה. היות ומדובר בתוספת שטחים במבנה קיים, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית והתכנית לא משנה את משטר מי הנגר בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/820-ג-פטרה קלאב-רחוב ברקת 3
		מספר התכנית	408-0215236
1.2	שטח התכנית		1.151 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		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	187093
	קואורדינאטה Y	692737

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	ברקת ראובן	נתניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8266	מוסדר	חלק	91	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
09/06/1997	3772	4530	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 820 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 820

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע			גבריאל לוי		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			גבריאל לוי		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר	24/09/2014		גבריאל לוי	16/07/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	12/05/2015		גבריאל לוי	30/03/2014		1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	18/04/2016		תדמ הנדסה אזרחית בעמ	15/05/2014		1:250	מחייב	דרכים וחניות
לא	תשריט מצב מאושר	04/08/2016		גבריאל לוי	19/03/2014		1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה 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	משה שלומסון		פטרה קלאב	נתניה	ברקת ראובן	3	09-8324789	09-8847549	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה שלומסון		פטרה קלאב	נתניה	ברקת ראובן	3	09-8324789	09-8847549	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			הפניקס חברה לביטוח בע"מ	גבעת שמואל	זאבי רחבעם(גנדי)	2	03-7332020		infom@fnx.co.il
בעלים			הפניקס פנסיה וגמל בע"מ	גבעת שמואל	זאבי רחבעם(גנדי)	2	03-7332020		infom@fnx.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גבריאל לוי	05620		הרצליה	בן גוריון		03-9572064	03-9572064	gabi.levarch @gmail.com

תכנית מס': 408-0215236 - שם התכנית: נת/820-ג-פטרה קלאב-רחוב ברקת 3

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mohamed83@gmail.com	04-6283066	04-6287066		(1)	באקה אל גרבייה		1259	מוחמד גנאים	מודד	אינג
tedem@tedem.co.il	04-8577567	04-8577566	1	אתגר	טירת כרמל	תדס הנדסה אזרחית בעמ		תדמ הנדסה אזרחית בעמ	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: באקה אל גרבייה 30100.

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

תוספת שטחי שרות ושטחים עיקריים לשימוש למשרדים בתוך תחום המבנה הקיים, למבנה ברחוב ברקת פינת רחוב ספיר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 483 מ"ר שטח עיקרי למשרדים מ 2878 מ"ר ל 3361 מ"ר.
2. תוספת של 236 מ"ר שטחי שרות מ 575 מ"ר ל 811 מ"ר.
3. שינוי לבינוי על ידי ביטול קומת עמודים והפיכתה לקומת משרדים, הפיכת קומת גלריה לקומה, ותוספת שטחים בגג המבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.151		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
			מפורט	מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	403	403	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,475	2,958	היעוד הנו מסחר ומשרדים תוספת שטח למשרדים בלבד

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי ומשרדים מיוחדים	1,151	100
סה"כ	1,151	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	1,154.07	100
סה"כ	1,154.07	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים, מרתפי חניה, שטחי שרות ומעברים הכל על פי ובהתאם לשימושים המותרים על פי תכנית נת/820
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על התכנית יחולו הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של תכנית נת/820, למעט הוראות ששנו בתכנית זו.</p> <p>תכנית זו אינה משנה את מספר הקומות הקיים בהיתר אלא מהווה שינוי בבינוי כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל תוספת בניה למבנה בעלת נראות חיצונית תותאם מבחינת חומרי הגמר למבנה הקיים, בתאום עם מהנדס העיר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י-צמאלי	ציד-י-ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה לקובעת	מעל הכניסה לקובעת			שטחי בניה	מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי שרות			מעל הכניסה לקובעת	גודל מגרש (מ"ר)
				3	(2)	(1) 41.3	662.47	7625	3453	811	3361	1151	1	מסחר ומשרדים

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 הטבלה:

קוי הבנין כמצויין בתשריט באזורים למעט:

קו בנין לקומות מרתף 0

קו בנין צדדי מערבי, המסומן בירוק בתשריט, 0 לקומות קרקע והאשונה (לחזית מסחרית).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי היתר.

(2) 10 קומות מעל קומה מסחרית הכוללת קומת גלריה+ קומת גג טכני..

6. הוראות נוספות .6

6.1 דרכים וחניות	6.1
<p>החנייה תהיה בתחומי המגרש ועל פי נספח דרכים וחניות מחייב. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, אך לא פחות מהמצויין והדרוש בטבלת מאזן חניה שבנספח תנועה וחניה.</p>	
6.2 ניהול מי נגר	6.2
<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו 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 וכד'). 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. פתרונות חלחול בבניין הקיים מתבססים על מערכת שאיבת מים בכל קומה בתת הקרקע והעברת המים למערכת חילחול חיצונית על פי המפורט בנספח דרכים וחניות.</p>	
6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>תנאי למתן היתר בניה ביצוע מתקני החניה על פי נספח דרכים וחניות.</p>	
6.4 תשתיות	6.4
<p>אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע וחיבורם לרשת העירונית.</p>	
6.5 היטל השבחה	6.5
<p>הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה שלומסון שם ומספר תאגיד: פטרה קלאב 511825093	סוג:	תאריך: חתימה: פטרה קלאב בע"מ ח.פ. 511825093
יזם	שם: משה שלומסון שם ומספר תאגיד: פטרה קלאב 511825093	סוג:	תאריך: חתימה: פטרה קלאב בע"מ ח.פ. 511825093
בעל עניין בקרקע	שם: הפניקס חברה לביטוח בע"מ 520023185 שם ומספר תאגיד: הפניקס חברה לביטוח בע"מ 520023185	סוג: בעלים	תאריך: 18.12.16 חתימה: הפניקס חברה לביטוח בע"מ (0600)
בעל עניין בקרקע	שם: הפניקס פנסיה וגמל בע"מ 511751513 שם ומספר תאגיד: הפניקס פנסיה וגמל בע"מ 511751513	סוג: בעלים	תאריך: 18.12.16 חתימה: הפניקס פנסיה וגמל בע"מ (0200)
עורך התכנית	שם: גבריאל לוי שם ומספר תאגיד: 0520	סוג: עורך ראשי	תאריך: 06/12/2016 חתימה: גבריאל לוי

גבריאל לוי
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון 05620
נייד: 054-7456764

טבלת מצב מאורשר

פובליקת הורגאות בניה - לתעביית מתאר נת/ 820

הערות והרואות	קביעת צפון		קביעת דרום		קביעת צפון מערב		קביעת דרום מזרח		קו בנין בנו	תכנית מקומית	שטח בניה במד			שטח חקלאות	שטח חקלאות	שטח חקלאות	שטח חקלאות	שטח חקלאות									
	קב"צ	צפון	קב"צ	דרום	קב"צ	צפון	קב"צ	דרום			מחזור	מחזור	מחזור						מחזור	מחזור							
<p>לשימוש תניה ע"פ חקו</p> <p>שטח אחרון חדר מכונות.</p> <p>מערכות, חדר מדרגות.</p>	-	-	0	0	0	0	0	0	0	100%	1151	100%	-	-	-	-	-	-	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	100%	1151	100%	-	-	-	-	-	-	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	100%	1151	100%	-	-	-	-	-	-	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	100%	1151	100%	-	-	-	-	-	-	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	45%	403	35%	115	10%	115	10%	115	10%	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	10%	115	10%	115	10%	115	10%	115	10%	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	35%	230	20%	230	20%	230	20%	230	20%	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	35%	2475	215%	2475	215%	2475	215%	2475	215%	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	35%	575	10%	115	10%	115	10%	115	10%	מסחרי								
	-	-	0	0	0	0	0	0	0	35%	3453	575	2878	575	2878	575	2878	575	2878	מסחרי							
<p>300% 50% 250%</p>											<p>סה"כ</p>																

אשרור הפנים
 חוק התכנון והבניה השכייה - 1965
 820 נת/

סעיף 108 (ג) לחוק