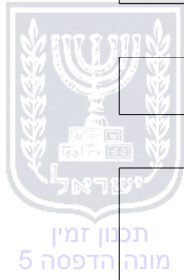


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0588368

נת/מק/801/25/ב - מתחם תנובה רח' זנגביל



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת רישום הקרקע בתחום גבול התכנית מתוקף תכניות מאושרות, באמצעות חלוקה חדשה ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/מק/801/25-ב - מתחם תנובה רח' זנגביל

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0588368

1.2 שטח התכנית 5.070 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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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	187078
קואורדינאטה Y	693026

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם מסחרי בין הרחובות שוהם וזנגביל בנתניה

### 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	זנגביל	9	
נתניה	זנגביל	11	
נתניה	זנגביל	20	
נתניה	זנגביל	13	
נתניה	זנגביל	15	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	567, 723-724, 736, 739-740	

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 100. הוראות תכנית נת/ 100 תחולנה על תכנית זו.	1922		31/05/1973
נת/ 100 / ש / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1. הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
נת/ 267 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 267 / 2. הוראות תכנית נת/ 267 / 2 תחולנה על תכנית זו.	1438		21/03/1968
נת/ 309 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 309 / 1. הוראות תכנית נת/ 309 / 1 תחולנה על תכנית זו.	844		11/05/1961

## הערה לטבלה:

התכנית אינה משנה את התכניות הכלל-עירוניות אשר חלות בתחומה וכפופה להוראותיהן, למעט המפורט בתכנית זו בעניין איחוד וחלוקה בתחום התכנית



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריק נתן שלסינגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריק נתן שלסינגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20/03/2018	נתן שלסינגר	20/03/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		20/03/2018	סיגלית בת שלמה	09/11/2017	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		20/03/2018	נתן שלסינגר	12/02/2018	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		20/03/2018	נתן שלסינגר	20/03/2018	1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		
פרטי			מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ	חולון	רבי עקיבא (1)	36	03-7540101		da.azoulay@gmail.c om

(1) כתובת: אצל דוד אזולאי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		
בעלים				מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ	חולון	רבי עקיבא (1)	36	03-7540101		da.azoulay@gmail.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				התאחדות בעלי מלאכה ותעשייה זעירה בנתניה והסביבה	נתניה	המסגר	17	09-8992562		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים אחרים  
(1) כתובת: אצל דוד אזולאי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dtns.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	סיגלית בת שלמה	1111		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088	077-9150089	sig-batshlomo@013.net
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 וחלוקה ללא הסכמת בעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. קביעת קווי בניין במגרש 9 (חלקה 739) בהתאם למצב קיים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

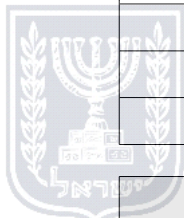
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 4, 15
עירוני מעורב	9, 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	15
בלוק ביטול	עירוני מעורב	14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2, 4, 15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	9, 14

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי 5	4,407	86.92
דרך מאושרת	663	13.08
סה"כ	5,070	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.05	661.46	דרך מאושרת
86.95	4,407.06	עירוני מעורב
<b>100</b>	<b>5,068.52</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר, משרדים וכן מלונות, מגורים ושעשועים בהסכמת הועדה המקומית. לא יותרו מגורים ומשרדים באותו בניין.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	<p>1. זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י נת/100/ש/1.</p> <p>2. קוי בנין עפ"י נת/100/ש/1 למעט בתא שטח 9 יהיו עפ"י הקיים - עפ"י מפת המדידה המהווה רקע לתכנית זו.</p> <p>3. גודל מגרש מינימלי לפי תכנית זו יהיה 307 מ"ר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים על פי החוק
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	63 (2)	30	(1)	(1)	160%	4100	14 עירוני מעורב
								(1)	(1)	122.5%	307	9 עירוני מעורב
0 (6)	7.6 (6)	(5) (6)	(5) (6)	(4) (4)	8 (3) 4 (3)	5	30					

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:

א. אחוזי הבניה כוללים תוספת של 2.5% עבור דירות גג

ב. מרתפי חניה תת-קרקעיים ייבנו בקו בניין צידי ואחורי אפס של המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ נת/הס/100/ש/1.

(2) כולל 2 יח"ד עפ"י הוראות נת/100/ש/1 במגרשים מעל 1,500 מ"ר.

(3) בנוסף תותר קומת עמודים + חדר יציאה לגג.

(4) עפ"י נת/100/ש/1 ונת/400/7.

(5) 0 או 7.4 מ'.

(6) קווי בניין עפ"י מפת מדידה המהווה רקע לתכנית זו.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 על תיקוניהן.

**6.2****ניהול מי נגר**

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.

**6.3****תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.

**6.5****היטל השבחה**

כמוגדר בחוק

**6.6****הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

ל"ר

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/100/ש/1 ונת/הס/100/ש/1**

קווי בניין			מספר קומות		צפיפות יח"ד/דונם	תכסית	שטחי בניה					שטח מגרש מסחרי	שטח חלקה	חלקה	גוש	ייעוד
צידי	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת(3)			מתחת למפלס כניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת							
							שירות	עיקרי	שירות	מ"ר	עיקרי					
0 או 6.6	6.8	0	עפ"י נת/100/ש/1 ונת/7/400	7	15	30%	עפ"י נת/הס/100/ש/1	-----	עפ"י נת/הס/100/ש/1	1378.1	157.5%	875	1008	567	8267	אזור מסחרי 5
0 או 6.6	6.8	0		7						1365.5	157.5%	867	1003	723		
0 או 6.6	6.8	0		7						1332.5	157.5%	846	997	724		
0 או 5.8	6	0		5						974.5	152.5%	639	733	736		
0 או 5.8	6	0		5						1088.9	152.5%	714	804	740		
0 או 4	6	0		4						194.8	122.5%	159	525	739		
0 או 4	6	0		4						376.1	122.5%	307	525	739		
									<b>6,710</b>			<b>4,407</b>	<b>סה"כ</b>			

1. אחוזי הבניה כוללים תוספת של 2.5% עבור דירות גג
2. קווי בניין למרתפחם אפס אחורי וצידי
3. ע"ע + חדר יציאה לגג
4. תותר תוספת של 2 יח"ד במגרשים מעל 1,500 מ"ר