

מחלקת ת.ב.ע.  
נקלט

4000404587-1

1

מסי תכנית  
וטאריד קליטה 2.6.19

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מינהל התכנון-מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
408-0407387  
אישור תכנית מס' 408-0407387  
התכנית נאשרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
כיום 25.4.19  
נת/30/368 תוספת זכויות למבנה מסחרי - גיבורי ישראל  
מנכ"לית מינהל התכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית

5 חלק

תכנית מס' 408-0407387

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

נבדק וניתן להפקיד לאשר

אישורים

25.4.19 13.5.19 החלטת הוועדה המחוזית/משנת מס' 18/6/19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מתכנן/המחוז  
תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושד 40  
22/11/2018 מיום  
י"ר הוועדה  
מהנדס העיר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית מרכז מרכז  
12-06-2019  
נ ות יק ב ע

ניחן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות למבנה מסחרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21




תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	נת/30/368 תוספת זכויות למבנה מסחרי - גיבורי ישראל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	.11		
	408-0407387	מספר התכנית	
	1.497 דונם		1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
נתניה  
קואורדינאטה X  
187132  
קואורדינאטה Y  
687361

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור התעשייה חדש. רחוב גבורי ישראל 11.

**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	גבורי ישראל	11	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7962	מוסדר	חלק	20	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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/ 400 / 7	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	2844		26/08/1982
נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ב	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4462		01/12/1996
נת/ 368 / 6 / א	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	1986		31/01/1974
נת/ 368 / 6 / ג	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	2322		22/05/1977



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				גבי טטרו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גבי טטרו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			03/07/2016	לריסה גל	18/04/2017	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי חלקית	מחייב	1: 250		15/03/2016	גבי טטרו	20/12/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500		09/01/2017	אריה פלנר	25/04/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/07/2016	לריסה גל	25/04/2017	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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	הרצל עזרא			נתניה	(1)	11	09-8354546	09-8354546	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 11, נתניה.

**1.8.2 יזם**

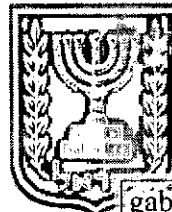
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרצל עזרא			נתניה	(1)	11	09-8354546	09-8354546	

(1) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 11, נתניה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעין

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	אוישקין )	40	09-8820022		gabi@gabitet ro.co.il
אדריכלית	אדריכל	לריסה גל	83798		רעננה	בר אילן		09-7469015	09-7469015	larisagal@wa lla.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני לייבוביץ	450	אלבכס הנדסה בע"מ	נתניה	(2)	2			benny450@w alla.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(3)		09-8997260	09-8997264	felner@netvision.net.il

(1) כתובת: אוסישקין 40, נתניה.

(2) כתובת: המעפילים 2, נתניה.

(3) כתובת: כפר נטר 40593.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 21

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**

1. שינוי יעוד ותוספת זכויות בנייה בחלקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד ממסחר למסחר ותעסוקה.

2. תוספת זכויות בנייה למסחר בקומת הקרקע.

3. תוספת זכויות בנייה לתעסוקה.

4. תוספת זכויות לשטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.

5. תוספת קומות לתעסוקה.

6. הגדלת תכסית בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה
	תאי שטח כפופים
	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

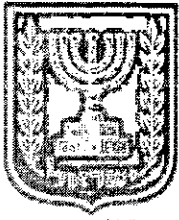
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,497	100
סה"כ	1,497	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,500.31	100
סה"כ	1,500.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מסחר ותעסוקה**

**4.1.1 שימושים**

1. מסחר ותעסוקה.
2. מעל פני הקרקע יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות ושירותים רפואיים, אולמות אירועים, מסחר, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, מתקנים טכניים.
3. מסחר בקומת קרקע בלבד.

**4.1.2 הוראות**

**אדריכלות**

1. נספח בינוי מחייב בנושאים של קוי בניין עיליים ותת קרקעיים, גובה מבנה ומס' קומות.
2. בקומת הגג עליון יותרו מתקנים טכניים.
3. במרתפים יותרו שימושים לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים.
4. מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, מרפאוונ, מעבדות למינחם, קופיית.
5. יותרו גגונים או בליטות למסחר בלבד מעל המדרכה בהתאם לחוק.
6. תהיה הפרדה בין הפונקציות המשמשות לתעסוקה והפונקציות המשמשות למסחר (למעט דרכי מילוט).
7. גובה קומת המסחר - 6 מ'.
8. תותר בניית מרתפיח בקו בניין 0.00 לכל הכיוונים ובתנאי עמידה בהוראות נוספות - סעיף 21 להחלטה.
9. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
- נתניה : פינוי אשפה, רעש
10. עומק מילוי לגינון מעל מרתפים לא יפחת מ-0.40 מ' במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים. ייתכן גם במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.2 מ' מפני הפיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									ש"ח"כ בניה	שרות					עיקרי	שרות
5	4	4	4	1	65	162.46	2432	(2) 1497	250	(1) 685	1497	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	4	4	4	1	65	77.82	1165		200	(1) 965	1497	1	תעסוקה	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

הערה ברמת הטבלה:

ק"י בנין תת קרקעיים - 0.00 מ' לכל רכוונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר ניווד שטח עיקרי לשירות עד 20%.
- (2) כולל מסחר ותעסוקה.
- (3) מסחר בקומת קרקע בלבד.
- (4) שתי קומות מעל קומת מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**



ת.ז.מ. 21  
תדפסה

**6.1 תנאים למתן תעודת גמר**  
ביצוע התקנת רמזורים בכניסה וירידה ברמפה.

**6.2 חניה**  
עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

**6.3 בניה ירוקה**  
הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**6.4 ניהול מי נגר**  
בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 שטח התכנית נמצא באזור תעשייה שהפעילות בו מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום. באזור זה הפניית הנגר תיהייה למערכת הניקוז העירוני.

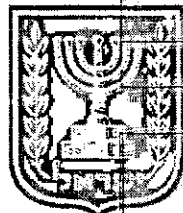


ת.ז.מ. 21  
תדפסה

**6.5 פיתוח תשתית**  
א. אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, ניקוז, פינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה והאגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.  
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לרצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכו"ב.

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**  
א. אישור אגף איכות סביבה.  
ב. יוגש סקר היסטורי אשר מסקנותיו ייושמו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

**6.7 חומרי חפירה ומילוי**  
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 הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך החנחיות של משרד הכנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אוהו.



ת.ז.מ. 21  
תדפסה

**6.8 היטל השבחה**  
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

לז"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית נה/368/ג'

אחורי	קווי בנין (מטרים)		מספר קומות		תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	סה"כ שטח: בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי			
	4	5	1	גובה מקסימלי 12 מ'	40%	130.86%	1959 מ"ר +הסבה (1)	1360	---	(1)	599 (40%)	1497	20	מסחר



(1) - שטח שירות לפי הסבת תכנית נה/368/ג' - 40% משטח עיקרי - 240 מ"ר.

