

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0187252

נת/ 368 / 28 - מתחם יכין סנטר

מרכז

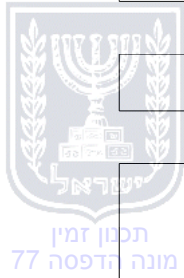
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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

המתחם יכין סנטר קיים ופעיל כולל מבנה מסחרי (A), ושני מבנים (B, C) הכוללים משרדים ומסחר בקומת קרקע וכן מרתף חניה בשתי קומות ומגרש חניה על קרקעי.
התכנית באה לאשר ולהסדיר מצב קיים מבחינת שימושים, ללא שינוי בשטחי בניה מאושרים.
היות וחלק מהמבנים קיימים: מבנים A, B, C, ושתי קומות מרתף אין צורך בחפירות ופינוי פסולת כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/ 368 - מתחם יכין סנטר
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	408-0187252
-------------	-------------

שטח התכנית	33.355 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

187225

קואורדינאטה Y

687620

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה פולג נתניה, בין רחובות גיבורי ישראל ממערב, התרופה מצפון,

אריה רגב ממזרח

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	17	
נתניה	התרופה		
נתניה	רגב אריה	6	
נתניה	רגב אריה	4	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7961	מוסדר	חלק	74	

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 77תכנון זמין
מונה הדפסה 77תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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/ 368 / 6	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 368 / 6 ממשיכות לחול.	1991		21/02/1974
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 368 / 6 / ג	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 368 / 6 / ג ממשיכות לחול	2322		22/05/1977



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוהד בן דיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אוהד בן דיין		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	11/08/2020	אוהד בן דיין	13: 36 12/08/2020	נספח תלת מימד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/03/2015	אורן ברגמן	14: 22 02/03/2015	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	02/07/2019	אוהד בן דיין	14: 54 02/07/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/07/2019	חורחה פקטור	14: 47 31/07/2019		לא
מים	רקע		11	10/03/2020	ירון גלר	07: 44 10/03/2020	נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע		18	09/03/2020	ירון גלר	07: 35 09/03/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			04/03/2020	אוהד בן דיין	11: 29 04/03/2020	נספח זכויות 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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	באמצעות המנהל שי רייכר		קאש אנד כארי שרותי מזון בע"מ	נתניה	רגב אריה	4	03-6085777	03-6085711	

תכנון זמין
מונה הדפסה 77**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	באמצעות המנהל שי רייכר		קאש אנד כארי שרותי מזון בע"מ	נתניה	רגב אריה	4	03-6085777	03-6085711	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	אוהד בן דיין	11547052	לייטרסדורף בן דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	נחום	18	03-5465148	03-5442653	leiters@leiters.co.il
מודד	מודד	אורן ברגמן	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541013	03-7516356	orenb@data.map.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים ביוב ניקוז תיעול וניחול מי נגר	יועץ	ירון גלר	0076815		תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@017. net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חב' תדם הנדסה אזרחית	טירת כרמל	(1)	2	03-7404130	03-7404133	jorge@fctr.co .il

(1) כתובת: האתגר 2, בית כרמל, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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**

שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה ומסחר ולשצ"פ. התכנית מציעה תוספת קומות בהתאם לבינוי הקיים בשטח, ללא תוספת זכויות מעבר לתכנית המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה ומסחר ולשצ"פ.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. תוספת קומות מעל לקרקע.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 77תכנון זמין
מונה הדפסה 77

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	2	גבול מתחם תלת מימדי	מסחר ותעסוקה	1
מסחר ותעסוקה	1	גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	33,355	100
סה"כ	33,355	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	31,359.96	94
שטח ציבורי פתוח	2,000.02	6
סה"כ	33,359.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו כמפורט להלן: בתי קולנוע, תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, שטחים לירידים ולתערוכות, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה או אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מתקני תשתית, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, מעבר קווי תשתיות, חנייה, פריקה וטעינה, חנייה תפעולית, חניית נכים והורדת נוסעים. ובתת הקרקע בלבד יותרו מתקנים טכניים ומחסנים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה מקסימלי (רצפה / רצפה) של קומת הקרקע יהיה 6.5 מ'. 2. ניתן לנייד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל השטחים העיקריים המותרים. 3. תישמר תכסית פנוייה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של 10% מסך שטח התכנית. 4. יותרו מתקנים הנדסיים על הגג. 5. יתאפשר מעבר רכב והולכי רגל מתוך המתחם לרחובות גיבורי ישראל ואריה רגב. 6. תתאפשר הקמת מעברים פתוחים ומקורים לאורך חזיתות המבנים הפונות לתוך המתחם. 7. יותרו שימושי מסחר במפלס הכניסה הקובעת ובתת הקרקע בלבד. 8. החזיתות המסחריות יהיו במפלס הרחוב / הפיתוח.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גינון ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונופש, מגרשי משחקים לילדים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות, תאורה, מתקנים למי שתייה. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא יותר גידור. 2. לא יותרו חניות במפלס הקרקע. 3. בפיתוח השטח יובטחו איטום מלא של תקרות המרתפים, וניקוז מלא של מי הנגר, למניעת חדירת מי נגר למרתפי החנייה. 4. גובה האדמה מעל החניון המיועד לשצ"פ יקבע לעת הוצאת היתר בנייה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית לאחר היועצות עם קונסטרוקטור לעניין חוזק מבנים. 5. השצ"פ יוקם על גבי מרתפי חנייה תת קרקעיים קיימים.
ב	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי המתחם התלת מימדי ייועד לחניון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5 (8)	5 (7)	5 (6)	4 (5)	2	1 (4)		50 (3)	30344 (2)	3000	3000	6000 (1)	31355	1	מסחר	מסחר ותעסוקה
5 (8)	5 (7)	5 (6)	4 (5)	2	6 (4)	30.5	50 (9)	22892 (2)		9308	31026	31355	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				2				3764 (10)				2000	2		שטח ציבורי פתוח

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:

- קווי בניין למרתפים: קו בניין קדמי על פי רוזטה, קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'.
- קו בניין לשצ"פ 0.0 מ' כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- המסחר יהיה בקומת הקרקע ובגלריות בלבד..
- ניתן לנייד שטחי חנייה משימוש למסחר לשימוש לתעסוקה ולהיפך כדי לעמוד בתקן החנייה התקף.
- כולל התעסוקה.
- + יציאה אל הגג.
- דרומי.
- לרח' התרופה.
- לרח' אריה רגב.
- לרח' גיבורי ישראל.
- כולל המסחר.
- רישום השטח הציבורי הפתוח יעשה באופן דו שכבתי כך שמפלסי הקרקע ואלה שמעליו יהיו ביעוד ציבורי והזכויות בשטחי המרתף הבנויים יהיו לבעלי הזכויות בקרקע..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החנייה תהייה על-פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. ככל שיהיו מקומות חניה עודפים, הם יוקצו לטובת חניות ציבוריות שאינן רשומות לטובת מי מבעלי הזכויות בקרקע.

6.2**ניהול מי נגר**

לבינוי נוסף על הקיים :

1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.
2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
3. האחריות לתחזוק מתקני ההחדרה תהיה על חברת אחזקה/ ניהול של מבנה או מתחם כולו.
4. השהייה מעל מרתפים תתוכנן לפי פתרונות הבאים:
- א. מי הנגר מכל בניין, כולל ממרזבים וממשטחים מרוצפים, יופנו לכיוון גינות הבניין והגינות הציבוריות (שטח לחלחול פנוי ממרתפי חניה).
- ב. בירידה לחניונים תותקן תעלת איסוף מי נגר שתחובר למערכת התיעול העירונית.

6.3**תשתיות**

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. לבינוי נוסף על הקיים הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים,

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

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

זמן משוער לביצוע - 10 שנים מיום אישורה.