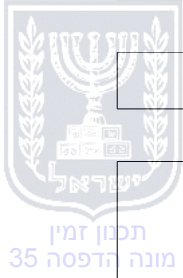


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0350579

נת 114/ 53/ א- תוספת זכויות- בית הדסה רח' רמז



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

התכנית ממוקמת ברח' רמז 16 שבמרכז העיר נתניה.
תכנית זו באה במטרה לחזק ולעבות שטחי משרדים במרכז העיר באמצעות תוספת 6 קומות לאגף א' הפינתי (הבנוי רק 3 קומות) וכן תוספות בניה בקומת המסחר תוך ניצול עודף חניות שקיים בפרויקט.
היות ומדובר בתוספת קומות במבנה קיים, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/ 114/ 53/ א- תוספת זכויות- בית הדסה רח' רמז

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

408-0350579

מספר התכנית

1.406 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186426
קואורדינאטה Y	692645

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר בפינת הרחובות רמז דוד וסמילנסקי.

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	סמילנסקי	22	
נתניה	רמז דוד	16	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8264	מוסדר	חלק	175	

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 35



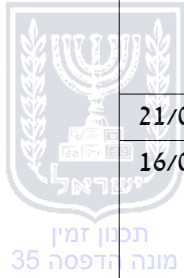
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137		כפיפות	תמא/ 12 / 1
16/05/1996	3364	4409	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית נת/ 53 / 114	החלפה	נת/ 53 / 114
26/08/1982		2844	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית נת/ 7 / 400	החלפה	נת/ 7 / 400
16/08/1962		954	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית נת/ 4 / 114	החלפה	נת/ 4 / 114



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 שניידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריק שניידר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר	12: 57 28/03/2019	אריק שניידר	28/03/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	13: 50 28/08/2019	אריק שניידר	28/08/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תנועה וחניה	10: 36 01/09/2019	אריה פלנר	29/08/2019		1: 200	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 35 30/11/2016	אריק שניידר	30/11/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	שושנה שקד			כפר שמריהו	דרך השדות	47	09-8336032		office@mos heshaked.co .il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

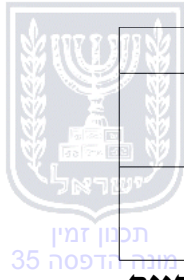
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריק שניידר	18679		נתניה	הרצל	53	09-8822770	09-8627625	Schneider@aric-arch.com
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	office@bylazar.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ	אריה פלנר	24800		כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
אגף א'	האגף שמעל קומת המסחר בצידו הדרום מזרחי של המגרש, כמסומן בנספח הבינוי.
אגף ב'	האגף שמעל קומת המסחר בצידו הצפון מערבי של המגרש, כמסומן בנספח הבינוי.

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 שטחים למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטחי בניה למסחר ומשרדים.

ב. תוספת בניה וקומות באגף הדרום מזרחי של המבנה הקיים.

ג. שינוי קווי הבניין.

ד. ביטול חלופת דיור מוגן.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תעסוקה		84
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעסוקה	84
חזית מסחרית	תעסוקה	84

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,406	אזור מסחרי מיוחד
100	1,406	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,407.24	תעסוקה
100	1,407.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	(א) משרדים, לרבות מרפאות פרטיות. (ב) מסחר - בקומת הקרקע בלבד. (ג) מלונאות- ובלבד שהתקבל אישור ממשדד התיירות והוכח כי האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1). זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו לפי טבלת הזכויות בסעיף 5 להלן. (2). תוספת הקומות תשתלב בקונטור המבנה הקיים. (3). בקומות המרתף יותר שימוש חניה, מחסנים, מתקנים טכניים לשרות הבניין. (4). הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותו עת, כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה. (5). תתוכנן הפרדה בין חדרי אצירת פסולת וחדרי תפעול של השימושים השונים (מסחר/משרדים). (6). יש לתכנן פיר לארובה לטיפול במטרדי ריח ואויר מזוהם. מוצע הפיר יהיה בגג המבנה העליון. (7). מלונאות תהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של בתי מלון של משרד התיירות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
										30	630	מסחר	תעסוקה		
										1862	(1) 3683	משרדים	תעסוקה		
4.5	(6)	(5) 7	(4)	3	(3) 11	36.15	10077	(2) 3872		1892	4313	<סך הכל>	תעסוקה		

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) מרתפים לחניה ייבנו בקו בנין 0 בגבולות המגרש.

(ב) יותר גגון לקירוי אזור הכניסה באגף א', מעבר למבנה שיבלוט 2 מ' מקו בנין קדמי ו-0 מ' לקו בנין צדדי דרומי, כמסומן בנספח הבינוי.

(ג) יותר מבנה חדר חשמל בקו 0 מ' כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

(ד) שטחה של יחידה מסחרית לא יקטן מ-100 מ"ר.

(ה) מפלס תקרת מרתף חניה א יהיה 2.00 מ' ממפלס הכביש על מנת לאפשר העברת תשתיות עירוניות במדרכה.

(ו) בקומת הקרקע המסחרית תותר בניית גלריות בשטח רצפה שלא יעלה על 40%, משטח רצפת קומת הקרקע, ובתנאי שהגובה הכולל של הקומה המדוד מרצפתו לתקרתו, לא יעלה על 5.10 מ'.

(ז) ניתן לבנות 35 חדרי מלון, זכויות הבניה למלונאות יקבעו בתאום עם משרד התיירות. שטחי הבניה עבור מלונאות יהיו מתוך השטחים המותרים למשרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2003 מ"ר באגף א', ו-1680 מ"ר באגף ב'. השימוש למלונאות הינו שימוש נלווה, שלא יעלה על 15% מסך השטחים העיקריים במגרש לצורך הקמת עד 35 חדרי מלון. זכויות הבניה הנדרשות יקבעו בתאום עם משרד התיירות. שטחי הבניה עבור המלונאות יהיו מתוך השטחים המותרים למשרדים.

(2) חלוקת השטחים לשימוש מסחר ומשרדים בתת הקרקע יקבעו בהתאם לתקני החניה התקפים לעת הוצאת היתר בניה.

(3) אגף א' 8 קומות: קומת כניסה מסחרית + גלריה + 8 קומות + גג.

אגף ב' 7 קומות: קומת כניסה מסחרית + גלריה + 7 קומות + גג.

(4) 7.4 או 0, לכיוון דרומי כמסומן בתשריט.

(5) לכיוון מערב.

(6) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור האגף לאיכות הסביבה.
 ב. אישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין התוספת המבוקשת.

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

בהתאם לתקנות.

6.4 תשתיות

אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מה"ע.

6.5 זיקת הנאה

רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט מצב מוצע.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0350579 שם התוכנית: נת/ 53/ 114/ א- תוספת זכויות- בית הדסה רח' רמז

עורך התוכנית: אריק שניידר אדריכל תאריך: 28.03.2019 תחולה: רקע

קדמי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד				
	קדמי	צדדי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת							
											שרות	עיקרי						
5	7.40 או 0 בקיר משותף	7.40 או 0 בקיר משותף	5	3	3	31.15	0	42.77	202.7 מעל הקרקע	(1)+2850	(1) (2)	---	(1)	מסחר בק"ק: 450 מסחר בגלריה: 180 משרדים א-ב: 400 אגף א':	אזור מסחרי מיוחד לפי תכנית נת/53/114			
							0									מבואה ושירותים ציבוריים: 320 (1)	אגף ב': משרדים: 1680 אגף ב' חלופה א': אגף ב' חלופה ב': אגף ב' חלופה ג': סה"כ: 2530	
							עד 35											דוור מוגן: 1680
							עד 35											

(1). שטחי הבניה המפורטים בטבלת השטחים לעיל אינם כוללים חדרי מדרגות, מעליות, פירים, מבואות, מעברים ומסדרונות המיועדים לקהל, שטחים המיועדים למקלטים, חדרי מכוניות והסקה, מתקני אשפה, מרתפים לחניה, וכן גלריות, הכל באישור מהנדס העיר, כאמור בסעיף 11.ה לתכנית נת/53/114.

(2). בקומת המרתף יותרו חניה, מקלטים, חדרי מכוניות, שירותי בית ואחזקה. מרתפים לחניה ייבנו בקו בנין 0, כאמור בסעיף 11.א לתכנית נת/53/114. החניה תהיה תת קרקעית ומספר הקומות ייקבע בהתאם למספר החניות הדרוש לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) בהתאם ליעודי הבניין, כאמור בסעיף 11.ד לת/53/114.

