

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0894782

נת/מק/18/760/א- שינוי זיקת הנאה ברח' האורזים.

מחוז

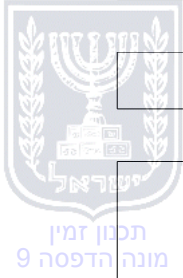
מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

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

שינוי זיקות הנאה הקבועות בתכנית נת/760/18



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/18/760/א- שינוי זיקת הנאה ברח' האורזים.



שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0894782

שטח התכנית
6.026 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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	188085
קואורדינאטה Y	691190

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		האורזים	נתניה

שכונה קרית אליעזר, נתניה אזה"ת ישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8239	מוסדר	חלק	163, 166	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/2020	5687	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0546879
25/05/2011	4360	6241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 760 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 760 /18



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבי טטרו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבי טטרו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	20: 26 05/09/2020	גבי טטרו	05/09/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ותנועה - מחייב בעיניין זיקת הנאה ומעבר לשב"צ	15: 41 22/03/2021	גבי טטרו	05/09/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	00: 05 01/02/2021	גבי טטרו	05/09/2020		1: 200	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, תהל ברנס		עו"ד תהל ברנס	נתניה	הנוטע	3	09-8610585	09-8610586	taelawoffice@gmail.com
	פרטי			זאביק רוזנברג השקעות בקריית יהלום בע"מ	נתניה	שז"ר זלמן	1	09-8855881	09-8855322	zevik55zk@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			זאביק רוזנברג השקעות בקריית יהלום בע"מ	נתניה	שז"ר זלמן	1	09-8855881	09-8855322	zevik55zk@gmail.com

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
	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	טטרו שחר	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		Office@gabit etro.co.il
מודד מוסמך	מודד		618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 לזיקת הנאה מתכנית תקפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק
2. קביעת הוראות לעיניין זכות מעבר עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק
3. שינוי לקווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	163
מבנים ומוסדות ציבור	166

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעסוקה	163

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שב"צ	605	10.04
תעסוקה	5,421	89.96
סה"כ	6,026	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	608.43	10.04
תעסוקה	5,449.99	89.96
סה"כ	6,058.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	משרדים, מסחר, מלאכה, תעשייה נקיה ועתירת ידע ואולמות תצוגה ובתנאי אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. זיקת הנאה כמסומן בתשריט בקומת קרקע ומרתף בלבד.</p> <p>2. אסור סגירה או הצבת מכשולים, גדרות ו/או הקמת מחסומים בשטחים המוגדרים לזיקת הנאה.</p> <p>3. תינתן זיקת הנאה במרתף להבטחת מעבר של כלי רכב לחלקה כמסומן בנספח בינוי ותנועה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ע"פ הוראות תכנית נת/7/400 צ 408-0546879.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות תכנית נת/7/400 צ 408-0546879.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		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					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	4	5	1815	514.25	302.5	(1) 1512.5	605	166	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(3) 6	16263		3252.6	10842	5421	163	תעסוקה	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:

קווי בניין לתא שטח 166 - עד אפס בתת הקרקע בתנאי עמידה בתכסית של 85%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר עד 100 מ"ר מסחר.

(2) לפי תשריט.

(3) 5 קומות על ק.קרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

1. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין והצמדת החניות לחלקה 166
2. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה בתחום המגרש והבטחת מעבר פנוי

6.2 ניהול מי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34/ב/4 באיזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, 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, חלוקי נחל וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי לקליטת בקשה להיתר:
- א. אישור האגף לאיכות הסביבה
 - ב. רישום הערת אזהרה לעיניין זיקת ההנאה והצמדת החניות לחלקה 166
 - ג. סימון זיקת ההנאה, לרבות זיקת ההנאה במרתף, 2 חניות עיליות ו-2 חניות תת קרקעיות במיקום של זיקת ההנאה למעבר המחבר בין חלקה 163 לחלקה 166 (השב"צ) ע"פ נספח בינוי ותנועה

6.4 תשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח.
3. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות אם יידרש במרתף ובחזית ברחוב ובעומק של 1.5 מ' בתחום החלקה ובתאום עם אגף התשתיות.
4. מערכות טכניות, חדרי טרנספורמציה וכד' ימוקמו בתת הקרקע בלבד
5. עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - נת/760/18

קווי בנין			הוראות בניה				שטח מגרש	מגרש	יעוד			
אחורי	צדדי	צדדי	קדמי	שטחי שרות ב-%		שטחים עיקריים			שטח מ"ר **	שימושים **		
				תת-קרקעי	עילי	%	קומה					
---	0.0 מזרחי	5.00 צפוני	5.00 ו- 0.00 לשב"צ	300%	60%	200%	3 קומות מרתף + ק. קרקע+ 5 קומות	'75.452	2002	6,000 3,700 1,600	תעשייה עידע משרדים מסחר	תעסוקה