

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0829051

נת/800/26 ב - תוספת זכויות ושימושים לבניין מסחר ומשרדים, חלוצים 2

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2023

לאשר את התוכנית

24/07/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה נמצא בשלבי בניה מתקדמים, ביעוד מסחר ומשרדים. התכנית באה להוסיף שימוש לטובת הציבור, זכויות בניה, שינוי קו בניין קומות וגובה, במטרה לחזק את מרכז העיר ובהתאם למדיניות העירייה, כמו כן המבנה יוצר רחוב עירוני עם שימושים מקבילים והופך את מרכז העיר למקום חיוני וזמין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/800/26 ב - תוספת זכויות ושימושים לבניין מסחר
ומשרדים, חלוצים 2

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0829051

1.2 שטח התכנית 2.714 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

187074

קואורדינאטה Y

692479

1.5.2 תיאור מקום

מרכז נתניה, צומת הרחובות משה הס, פתח תקווה וצבי אלון (חלוצים לשעבר)

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	אלון צבי	2	
נתניה	אלון צבי	4א	
נתניה	אלון צבי	4ב	
נתניה	הס משה		
נתניה	פתח תקווה		

שכונה מרכז נתניה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק	8-11	

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

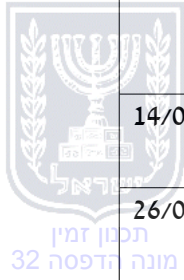
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 100 / ש' 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 100 / ש' 1	3459			14/06/1987
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 400 / 7	2844			26/08/1982
נת/ 800 / 26	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 800 / 26	4871	3251		11/04/2000
408-0492215	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 408-0492215 נת/ א/26/800	8262	11313		28/05/2019



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				טטרו גבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טטרו גבי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/01/2020	טטרו גבי	14: 52 15/01/2020	זכויות בניה מאושרות	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/05/2021	גיל בר-לב	19: 13 28/06/2023	טבלת הקצאה	כן
בינוי	מנחה	1: 250		15/01/2020	טטרו גבי	14: 54 26/06/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		16/06/2020	דן פוכס	14: 57 17/08/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2020	טטרו גבי	15: 16 04/09/2022	תשריט 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			י.ח.הארי סוהו בע"מ	נתניה	מפ"י	5	09-8855881	09-8855322	office@ytshuva.co.il
	פרטי			י.ח.ל.מ. טיטן בע"מ	נתניה	מפ"י	5	09-8855881	09-8855322	office@ytshuva.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח.הארי סוהו בע"מ	נתניה	מפ"י	5	09-8855881	09-8855322	office@ytshuva.co.il
פרטי			י.ח.ל.מ. טיטן בע"מ	נתניה	מפ"י	5	09-8855881	09-8855322	office@ytshuva.co.il

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	טטרו גבי	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	אויסקין (1)	40	09-8820022		gabi@gabitet.ro.co.il; romang@ytshuva.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל בר-לב	1746	גיל בר-לב עו"ד ושמאי מקרקעין	נתניה	הגביש	3	09-7747734		gil@btrvalue.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	1	09-8828151		alla@bylazar. co.il
תנועה וחניה	יועץ תחבורה	דן פוכס		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(2)	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת: רחוב אושישקין 40, נתניה..

(2) כתובת: דרך בן גוריון 2, רמת גן..

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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, תוספת שימוש ושטח ציבורי, תוספת זכויות בניה קומות וגובה, שינוי לקו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
2. קביעת זכויות למבנים ומוסדות ציבור, אשר יהיה חלק מהמבנה.
3. תוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות לתעסוקה.
4. תוספת שטחי בנייה עיקריים למסחר.
5. תוספת קומות מעל מפלס הקרקע עבור תעסוקה.
7. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	1B
דרך מאושרת	2
מסחר ותעסוקה	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	185	6.82
מסחר ומשרדים	1,907	70.27
שטח פרטי פתוח	622	22.92
סה"כ	2,714	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	184.23	6.81
מסחר ותעסוקה	1,896.85	70.16
שטח פרטי פתוח	622.61	23.03
סה"כ	2,703.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח פרטי פתוח	
4.1.1 שימושים	1. גינון, פיתוח, שביל אופניים. 2. חניה תת קרקעית
4.1.2 הוראות	
אדריכלות	א
1. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט. 2. לא תותר בנייה על שטח פרטי פתוח. 3. פיתוח השטח בין חזית הבניין לרחוב, הכולל מדרכה שבתחום זכות הדרך, יפותחו כחטיבה תכנונית אחת רציפה. לא יותרו גדרות בין שפ"פ למדרכה. 4. שפ"פ יגונן לפחות 50% משטחו. 5. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים יאפשר בית גידול מתאים לנטיעת עצים במקומות הנדרשים. 6. תותר בניית מרתפים מתחת ל ש.פ.פ.	
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני ניקוז
הוראות	
4.3 מסחר ותעסוקה	
4.3.1 שימושים	1. משרדים, מסחר, בתי קפה, מסעדות. 2. שטח מוסדות הציבור ישמשו לשירותי קהילה, טיפת חלב, אולם עירוני רב תכליתי.
4.3.2 הוראות	
אדריכלות	א
1. מיקום שטח מוסדות הציבור, ע"פ המסומן בנספח הבינוי ונמוך ככל הניתן. שטחי מוסדות הציבור יתוכננו כיחידה תכנונית אחת רציפה, בקומה אחת. השימוש הציבורי יתאפשר באחת משלוש הקומות הראשונות הנוספות בתכנית זו. 2. בקומת גג חלקית תותר : א. בניית משרדים ו/או מסחר, כדוגמת מסעדה ובנוסף חדרים טכניים. 3. במרתף יותרו השימושים הבאים : חניות, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו', מחסנים, חניה תפעולית, חד' אשפה. 4. המסחר בקומת הרחוב יצור חזית מסחרית פתוחה לרחוב עירוני. 5. במידת הצורך ולפי תכנון, ניתן יהיה להוסיף זיקת הנאה למעבר הציבור לשטח הציבורי ובהתאם לתכנון מפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בניה. 6. תוספת הקומות, תשמור על אופי ועיצוב אדריכלי במראה אחיד והמשך לתכנון הקיים. 7. יוותרו 5% גינון לפחות משטח המגרש.	

מסחר ותעסוקה	4.3
8. מסחר בקומת הקרקע יהיה מלווה רחוב, ללא הפרדה מפלסית ממפלס הרחוב והשפ"פ. 9. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים יאפשר בית גידול מתאים לנטיעת עצים במקומות הנדרשים. 10. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתפי חניות האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני הגלגלים על רצפת המעלית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	78 (3)	65	1301.78	סה"כ שטחי בניה	9222 (2)		6500	17200 (1)	2529	1A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	4 (2)	20 (4)	78 (3)	65	116.6	2950			1050	1900	2529	1A	מסחר	מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	4 (2)	20 (7)	78 (3)		13.8	350			30	320 (6)	2529	1A	מבנים ומוסדות ציבור	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

קווי בניין במרתף - 0.00 ובתנאי עמידה בהוראות בנושא ניהול מי נגר עילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא יותר מימוש של מסחר ללא מימוש בד בבד של שטחי התעסוקה ושטחי הציבור.

(2) עבור תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור.

(3) כולל מתקנים טכניים והנדסיים.

(4) 2 קומות מסחר+ 16 קומות תעסוקה ומבני ציבור+ 1 קומה גג טכני חלקית, הכולל: משרדים ו/או מסחר, חדרים טכניים וגג טכני(מתקנים טכניים והנדסיים) + 1 קומת גג טכני, סה"כ 20 קומות.

(5) לפי תשריט.

(6) יותר נוד שטח עיקרי לשירות.

(7) 1. 2 קומות מסחר+ 16 קומות תעסוקה ומבני ציבור+ 1 קומה גג טכני חלקית, הכולל: משרדים ו/או מסחר, חדרים טכניים וגג טכני(מתקנים טכניים והנדסיים) + 1 קומת גג טכני, סה"כ 20 קומות.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

1. חניה תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. גובה מפלס המרתף העליון בחזית החלקה בכל כוונה לא יעלה מגובה המדרכה הקיימת.
3. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתפי חניות האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני הגלגלים על רצפת המעלית.

6.3**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק מים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה ע"י מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.

6.4**סטיה ניכרת**

- סטיה מההוראות הבאות יחשבו לסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) התקנות התכנון והבניה:
1. המרת שטחים מתעסוקה ומסחר לכל שימוש אחר.
 2. ניווד שטחים ממסחר לתעסוקה ולהיפך.
 3. מבנה הציבור יתוכן כיחידה תכנונית אחת רציפה.
 4. ביטול זיקות הנאה.
 5. ביטול מבנה הציבור וניוד השטח לשימושים אחרים.

6.5**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.

6.6**רישום שטחים ציבוריים**

- א. בתוך תחום התכנית יבוצע רישום שטחי הציבור בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית.
- ב. במגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור: בתוך המבנה בחלקה 8-11 יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ תקנון התכנית.



6.7	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי להגשת בקשה להיתר : 1.בקשה להיתר בניה תכלול פיתוח השטח. 2.סימון כל זיקות ההנאה עפ"י תשריט ונספח הבינוי. 3.תנאי לקליטת הבקשה להיתר, הינו אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית. 4.הבקשה להיתר תכלול את מעטפת שטחי הציבור והגישה אליהם. 5.היוועצות עם רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון. תנאי למתן היתר בניה : 1.רישום הערת אזהרה לעניין זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין . 2.רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לטובת עיריית נתניה לעניין שטחי הציבור המבונים. 3.הגשת נספח סביבה ובחינה אקלימית לבחינת האגף לאיכות הסביבה העירוני.



6.8	זיקת הנאה
	1. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט בשטח שפ"פ של 622 מ"ר. 2. ניתן יהיה לשנות מיקומו של השפ"פ ובלבד ששטחו לא יפחת ויפנה לרח' אלון צבי ופתח תקווה. 3. זכות המעבר להולכי רגל וכלי רכב, כמסומן בתשריט, תירשם בלשכת רשם.
6.9	תשתיות
	כל התשתיות בתחום המגרש יהיו תת קרקעיות.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



UFG 992/266815
CUGO 0000000000

[illegible]

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - נת/800/26 א'

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				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	56	60	(3) 928	23472	(2) 9222		4450	9800	(1) 2529	1A	משרדים	מסחר ומשרדים
					2	56	60	105	2650			1050	1600	(7) 2529	1A	מסחר	מסחר ומשרדים

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:

קווי בניין במרתף - 0.00 ובתנאי עמידה בהוראות בנושא ניהול מי נגר עילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ש.פ.פ. של 622 מ"ר.

(2) מרתף עבור משרדים ומסחר.

(3) 1. 365% על קרקעי

2. 563 % תתקרקעי.

(4) 10 קומות משרדים + קומה טכנית.

(5) עבור משרדים ומסחר.

(6) לפי תשריט.

(7) כולל ש.פ.פ. של 622 מ"ר..

(8) לפי תשריט..