

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1077668

נת/מק/553/28/א/1 מתחם ויצמן-סוקולוב, נתניה



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתניה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לתקן את תכנית נת/מק/553/28/א על מנת להגיע לתכנון מיטיבי במתחם בנושאים הבאים:

1. חזית מסחרית
2. ניווד שטחי שירות תת קרקעיים
3. גובה קומות
4. תכנון מצללות במרפסות לא מקורות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/553/28/א/1 מתחם ויצמן-סוקולוב, נתניה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-1077668

מספר התכנית

7.241 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א 2) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187125
קואורדינאטה Y	694250

1.5.2 תיאור מקום

מפגש הרחובות ויצמן-סוקולוב-בארי.

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
	ב89	בארי	נתניה
	א89	בארי	נתניה
	ג89	בארי	נתניה
	24	סוקולוב	נתניה
	ב26	סוקולוב	נתניה
	א26	סוקולוב	נתניה
	22	סוקולוב	נתניה
	20	סוקולוב	נתניה
	ב110	שד ויצמן	נתניה
	ד110	שד ויצמן	נתניה
	ג110	שד ויצמן	נתניה
	א110	שד ויצמן	נתניה

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
388		חלק	מוסדר	8273
557, 578-579	562-564, 574	חלק	מוסדר	8274

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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
408-0511600	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0511600 ממשיכות לחול.	0			
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7, על תיקוניה, ממשיכות לחול.	0			



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלדד לב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלדד לב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 36 30/06/2022	אלדד לב	30/06/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 21 30/06/2022	אלדד לב	30/06/2022	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



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			אזורים בנין) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-7613632		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-7613632		

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	אלדד לב		זית לב אדריכלים	תל אביב- יפו	דיצה	1	074-7014693		eldad@ztlv.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קביעת הוראות לשיפור תכנון המתחם בהתאם לסעיף 62א(א)(2)(1) על ידי: סעיפים 1-4 כמפורט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת חזית מסחרית לכיוון רחוב בארי.
2. הסדרת שטחי שירות תת קרקעיים - ניווד שטחי שירות תת"ק בין תאי שטח.
3. הסדרת גובה קומות עליונות.
4. הוספת פרגולות מעל מרפסות לא מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A
שטח ציבורי פתוח	2
שטח פרטי פתוח	1B
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ד'	1A
בלוק ביטול	שטח פרטי פתוח	1B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	1B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,526.45	21.08
מגורים ד'	4,328.98	59.78
שטח פרטי פתוח	1,200.01	16.57
שטח ציבורי פתוח	186.02	2.57
סה"כ	7,241.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,526.45	21.08
מגורים ד'	4,328.98	59.78
שטח פרטי פתוח	1,200.01	16.57
שטח ציבורי פתוח	186.02	2.57
סה"כ	7,241.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	כל הוראות תכנית נת/מק/553/28/א שמספרה 408-0511600 יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>מגורים ד' :</p> <p>כללי : ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/553/28/א.</p> <p>א. גובה קומת מגורים טיפוסית תהיה עד 3.20 מ'.</p> <p>ב. תותר בניית 3 קומות מגורים אחרונות בכל מבנה, בגובה של 3.5 מ'.</p> <p>ג. תותר הקמת פרגולה במרפסות שאינן מקורות.</p> <p>מסחר :</p> <p>א. החזיתות המסחריות יופנו לכוון רחובות ויצמן, סוקולוב ובארי ולכוון השפ"פ כמסומן בתשריט.</p> <p>מרתפים :</p> <p>א. יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים בין תאי שטח A1 ו B1.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כל הוראות תכנית נת/מק/553/28/א שמספרה 408-0511600 יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	כל הוראות תכנית נת/מק/553/28/א שמספרה 408-0511600 יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כל הוראות תכנית נת/מק/553/28/א שמספרה 408-0511600 יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	4	27 (5)	90	264	55 (4)	14719 (3)	12113 (2)	28362 (1)	4329	1A	מגורים ד'	מגורים ד'			
(6)		0	0	4					4080 (3)			1200	1B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח			
												186	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
												1526	3	דרך מאושרת	דרך מאושרת			

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. ניתן לנייד שטחי שירות תת"ק מתא שטח 1A ל- 1B ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 250 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, 250 מ"ר לטובת מבני ציבור ו-650 מ"ר שטחי מסחר בקומת הכניסה. בנוסף לשטחים יותרו 400 מ"ר נוספים לטובת קירוי חצרות גני הילדים..

(2) שטחי השירות כוללים 12,013 מ"ר שטחי שירות עבור מגורים ומרחבים מוגנים לגני הילדים, 100 מ"ר עבור מסחר..

(3) ניתן לנייד שטחי שירות תת"ק מתא שטח 1A ל- 1B..

(4) הערך מתייחס ל-% מתא שטח מקסימום..

(5) קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) +24 קומות+קומת גג טכני..

(6) כמופיע בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.2 תנאים בהליך הרישוי

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.3 תשתיות

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.5 הנחיות מיוחדות

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.6 ניקוז

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.7 בניה ירוקה

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.8 חומרי חפירה ומילוי

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.9 דרכים תנועה ו/או חניה

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.11 שמירה על עצים בוגרים

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.12 סטיה ניכרת

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.13 פיתוח תשתית

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

6.14 הפקעות ו/או רישום

ההוראות והשימושים הקבועים בתכנית נת/מק/28/533/א

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר



תוכנית מספר: 408-1077668 שם התוכנית: מתחם ויצמן סוקולוב, נתניה
 עורך התוכנית: אלדד לב, זית לב אדריכלים בע"מ תאריך 30/06/2022 חתימה:

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	4	(4) 27	90	264	(3) 55	14719		(2) 12113	(1) 28362	4329	1A	מגורים ד'	מגורים ד'		
(5)	0	0	4					4080				1200	1B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
												186	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
												1526	3	דרך מאושרת	דרך מאושרת		



- מתוכם 250 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, 250 מ"ר לטובת מבני ציבור ו-650 מ"ר שטחי מסחר בקומת הכניסה. בנוסף לשטחים יותרו 400 מ"ר נוספים לטובת קירוי חצרות גני הילדים.
- שטחי השירות כוללים 12,013 מ"ר שטחי שירות עבור מגורים ומרחבים מוגנים לגני הילדים, 100 מ"ר עבור מסחר.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומת גג טכני.
- כמופיע בתשריט.

