

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1090273

נת/מק/307/28/ב/8-תוספת זכויות בנייה למבנה מסחרי-אנטוורפן, נתניה

מרכז

מחוז

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

המגרש נמצא בחלק הצפוני של העיר בפרדס הגדוד.
המגרש תחום ברחובות אנטוורפן, צרפת ורחי ד"ר חיים בן עמר.
שטחו 950 מ"ר בייעוד יחידה מסחרית. תכנית זו באה להוסיף זכויות ולשנות קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/307/28/ב-8-תוספת זכויות בנייה למבנה מסחרי-
אנטוורפן, נתניה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
408-1090273

1.2 שטח התכנית
1.377 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א))
, 62 א (א) (1) (4), 62 א (א) (1) (8)

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	187477
קואורדינאטה Y	694499

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות אנטוורפן וצרפת

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
		אנטוורפן	נתניה

שכונה פרדס הגדות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	חלק	789	764, 797

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/04/1991		2211	3867	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 307 /28 ב	החלפה	נת/ 307 /28 /ב
13/07/1995		4065	4319	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 307 /28 1/ב	החלפה	נת/ 307 /28 /ב/ 1
26/08/1982			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
19/07/2017		7772	7547	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0158410. הוראות תכנית 408-0158410 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	408-0158410



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 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	21: 18 15/05/2022	גבי טטרו	15/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	18: 31 12/12/2022	גבי טטרו	15/05/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 55 06/12/2022	אריה פלנר	23/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 55 06/12/2022	גבי טטרו	15/05/2022	1	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, קובי אורן	32646		נתניה	הגביש	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.layer
	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

1.8.4 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@gabietro.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון דרכים, תנועה ופיתוח	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה	5	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קווי בניין והגדלת זכויות בניה ותכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי בשיעור שאינו עולה על 20% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
2. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
3. הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. תוספת שטחי שירות עפ"י סעיף 62 א(א) (1) (4) לחוק.
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעי עפ"י סעיף 62 א(א) (1) (8) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
דרך מאושרת	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	2
חניה	מסחר	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	387	28.95
יחידה מסחרית	950	71.06
סה"כ	1,337	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	385.56	28.83
מסחר	952	71.17
סה"כ	1,337.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים ומרפאות, מסעדות, בתי קפה וכו'.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומת גג :</p> <p>א. תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים, אשר יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג.</p> <p>ב. לפחות 30% משטח הגג הפנוי יתוכנן כגג ירוק לשימוש הדיירים/המסחר.</p> <p>2. במרתף יותרו השימושים הבאים : חניות, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו', מחסנים, חניה תפעולית, חד' אשפה.</p> <p>3. יינתן דגש לעיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח השטח שבין חזית הבניין והרחוב.</p> <p>4. חומרי גמר הבניין יהיו באופן שלא תיווצר השתקפות הצללה והפרעה למגורים הגובלים.</p> <p>5. המסחר בקומת הרחוב יצור חזית מסחרית פתוחה לרחוב עירוני.</p> <p>6. תוספת הקומות, תשמור על אופי ועיצוב אדריכלי במראה אחיד והמשך לתכנון הקיים.</p> <p>7. קומת מסחר בגובה עד 6.00 מ'.</p> <p>8. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.50 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים(ייתכן גם במכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 0.5 מ' מפני הפיתוח). אופן מילוי הקרקע יקבע בשלב ההיתר בתכנית הפיתוח הכוללת פיתוח נופי המהווה חלק מהיתר הבניה עפ"י סעיף 6.4 ס"ק ד'.</p> <p>9. דופן המבנה הגובלת במגרש מגורים חלקה 790 תהיה דופן אטומה, ללא חלונות ופתחים, למעט בקומת הקרקע. והמרווח יתוכן ככל הניתן כך שחציו שביל בחלק הצמוד למבנה במגרש 790, ובחציו ערוגה מגוננת נטועה עצים.</p> <p>10. בחלק המבנה המסחרי הגובל עם מגרש מגורים בחלקה 788 תבנה גדר בגובה 1.5 מ'. בחיפוי עמיד.</p> <p>11. החזית המסחרית לאורך רח' צרפת תשולב בנטיעת עצים מיקומם יקבע בתכנית הפיתוח בשלב ההיתר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה וכן גישה לכלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
							שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(2)	1	2 (1)	12	72	808		346	712	950	1	מסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שתי קומות וקומת גג טכנית.
- (2) קו בניין אחורי 3 מ' עבור קומת הקרקע ופיר מעלית וממ"ק בקיר אטום, 5 מ' עבור בקומות אי ומעלה..
- (3) 1. קו בניין קדמי מזרחי - 0 מ'.
2. קו בניין דרומי - 3 מ'.
3. קו בניין קדמי צפוני - 3 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.

6.2**בניה ירוקה**

הבניין יהיה עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקוניו כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי A או תקן שווה ערך, תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.

6.3**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (1.7) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאים להגשת בקשה להיתר:
 - א. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים
 - ב. בדיקת עמידה ב-15% שטח חלחול משטח התכנית.
 - ג. תיאום מוקדם עם מח' תכנון ועיצוב העיר לעניין גג הבניין כחלק אינטגרלי מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות על הגג, ישולבו בעיצוב הגג, באישור מחלקת תכנון ועיצוב העיר.
 - ד. הגשת תכנית פיתוח המציגה את:
 1. מפלס הפיתוח ביחס לרחוב וביחס ל-00 של המבנה
 2. תכנית הפיתוח הנופית הכוללת נטיעות עצים בחזיתות המגרש לכוון שלושת הרחובות הגובלים ולכוון מגרש המגורים הגובל הבנוי בקו 0 למגרש המסחרי.
 3. סימון האזורים למילוי קרקע בהתאם לסוגי הנטיעות.
 4. הטיפול וההסתרה של הצד האחורי של המגרש המסחרי ביחס לבנייני המגורים הגובלים.
 5. פרטי פיתוח.
 6. חתכים הכוללים את המבנים הגובלים והרחובות.
 7. שיפועים, פתרון ניקוז ודוח הידרולוגי.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר:
 - א. הינו תאום מול מחלקת עיצוב עיר לעניין הגג הירוק מעל המסחר. (ללא תלות אם הגג בשימוש פרטי או ציבורי).
 3. תנאי לבקרת תכן:
 - א. אישור אגף לאיכות הסביבה, טיפול למניעת מטרדים משימושי ההסעדה.
 - ב. אישור מחלקת תשתיות(ניקוז,תנועה וחניה).
 - ג. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים ובניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב.
 - ד. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281, קרינה ואקוסטיקה.
 4. תנאי להיתר בניה:
 - א. ביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות כבישים, מדרכות, ביוב, מים ותאורה.

חומרי חפירה ומילוי	6.5
<p>1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצם פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

[Empty box for content]





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/ 307 /28/ב/1

הערות	קווי בנין			שטחי בניה			מס' קומות	יח"ד במגרש	שטח אזור כדונס	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	סלמון בהשריט	יעודי השטחים
	מאחור	בצד	בחזית	מרתפים	שרות	עקריים							
השימושים באישור הועדה המקומית.	5.0 מ'	עפ"י תכנית הבילנוי	עפ"י תכנית הבילנוי	עפ"י הערות	20%	55%	קומה אחת		0.95	950	42	אפור מוחחם סגול	יחידה מסחרית

