

408-0981779 אישור תכנית מס'

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 09/05/2024

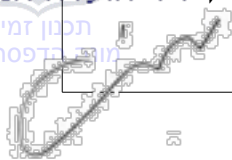
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 408-0981779

נת/537/14/ג/4 - אגם 3 - מגרש 311 - תוספת קומות ותוספת שטחים עיקריים

הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 47



103

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005143416/310>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית הוא תא שטח 311 ביעוד מסחר ותעסוקה במתחם אגם 3, שהינו מתחם קריית המדע החדש, הכולל שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור. תא השטח נמצא בפינה הדרום מערבית של המתחם, בפינת רחובות שלום עליכם ושדרות בן צבי.

מטרת התכנית המוצעת היא תוספת קומות משרדים למגדל המתוכנן, מסה"כ עד 32 לסה"כ עד 37 קומות מעל הכניסה הקובעת, וכן תוספת של שטחי בניה לצורך הגדלת שטחי התעסוקה במגרש יחד עם צמצום שטחי המסחר בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ותוספת שטחים עיקריים

מספר התכנית 408-0981779

1.2 שטח התכנית 5.534 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

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

186628 קואורדינאטה X

688334 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

פינת שד' בן צבי ושד' שלום עליכם

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
		שד בן צבי	נתניה
		שלום עליכם	נתניה

שכונה קרית המדע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק	342	

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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/ 400 /7	החלפה	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית נת/400 /7 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו.	2844			26/08/1982
נת/ 537 /14 /ב	החלפה	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית נת/ 537 /14 /ב רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו.	7032	5306		05/05/2015
408-0293373	החלפה	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית 408-0293373 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו.	7220	3991		03/03/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה - מצב מאושר	17: 17 27/01/2022	מוטי כסיף	27/01/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 48 30/08/2023	ברני גטניו	15/08/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	11: 03 19/12/2023	רני זיס	18/12/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	11: 45 31/12/2023	עירד שרייבר	05/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	חוות דעת אקלימית	13: 44 30/08/2023	רון לשם	27/08/2023	42		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	15: 00 18/01/2023	ולנטינה אנטוני	18/01/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות	16: 35 27/02/2023	ולנטינה אנטוני	18/01/2023	8		רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז	13: 38 30/08/2023	ולנטינה אנטוני	22/08/2023	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	תכנית הידרולוגית	13: 34 30/04/2024	ולנטינה אנטוני	31/08/2023	1	1: 200	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות - פרשה טכנית	17: 22 01/05/2024	ולנטינה אנטוני	01/05/2024	8		רקע	תשתיות

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			תדהר השקעות גב בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766101	09-7415559	Kineret.t@tidhar.co.il
	פרטי			דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ	הרצליה	המנופים	8	09-9614444		info@dizengoff-trading.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תדהר השקעות גב בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766101	09-7415559	Kineret.t@tidhar.co.il
פרטי			דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ	הרצליה	המנופים	8	09-9614444		info@dizengoff-trading.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	מוטי כסיף	25967	אי. די. גי. אדריכלות והנדסה בע"מ	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
אדריכל	אדריכל	רני זיס	28717	אי. די. גי. אדריכלות והנדסה בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291	03-6132294	Ranni@ranniziss.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	datamap@dat amap.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	ולנטינה אנטוני		א.ח. תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	שחם	3	03-5706582	03-5706580	valy@ah- eng.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 קומות ותוספת שטחים עיקריים למבנה תעסוקה עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) תוספת שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת.
- ב) קביעת שטחי בניה לשימושים השונים.
- ב) תוספת קומות מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	311	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	311
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	311

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	5,534	100
סה"כ	5,534	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	5,532.84	100
סה"כ	5,532.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



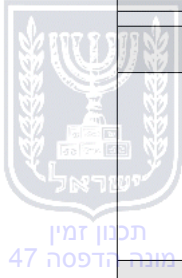
תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>(א) מסחר לרבות מסחר סיטונאי, קמעונאי, בתי אוכל, מרפאות, אולמות כינוסים, פאבים ומועדונים, בנק, דואר.</p> <p>(ב) תעסוקה, לרבות תעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדים, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, אולפנים, חדרי כושר, מתקני ספורט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>(1) בכל הקומות יותרו שימושים מעורבים למסחר ולתעסוקה.</p> <p>(2) בקומת הקרקע הכפולה למסחר יותרו שימושי מסחר בלבד.</p> <p>(3) בתא שטח 311 בתחום רדיוס מגן מהבאר לא יבנו עסקים העלולים לזהם את הקידוח.</p> <p>(4) לא יתאפשר גידור בהיקף המגרש.</p>



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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									3200			1500	1700	5534	311	מסחר ותעסוקה	
									42800			8300	34500	5534	311	מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	5	37 (3)	149 (2)	70 (1)	1256	69511	23511		9800	36200	5534	311	מסחר ותעסוקה <סך הכל>	

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:

(א) יותר קו בנין עד 0 לקומות המרתף, בכפוף לפתרונות חלחול מי נגר עילי בהיקף הנדרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 35% עבור המגדל. 70% לקומות המסד.

(2) הגובה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

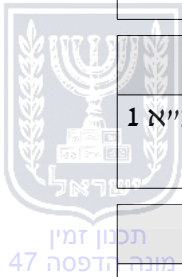
(3) קומת קרקע כפולה הכוללת מסחר +1 קומה נוספת למסחר ו/או תעסוקה + 34 קומות מגדל + גג טכני.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>(א) תיאום שימושים מותרים בתחום רדיוס מגן מהבאר. (ב) ביצוע ניתוח של מטרדי רוחות, בדגש על האזורים במבנה שבו חושבו חריגות ממדדי בטיחות הולכי הרגל. ע"פ ממצאי חוות הדעת שתוכן יעודכן הבינוי ו/או יוספו אלמנטים למניעת מטרדי הרוחות. (ג) תיאום מול רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנועה</p> <p>(א) היקף החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. (ב) בתכנון חניה תישמר הפרדה בין חניות המיועדות למסחר לבין חניות המיועדות למשרדים. (ג) פתרון חניה עבור כל השימושים יתוכנן בקומות המרתף לרבות חניה תפעולית. (ד) מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה. (ה) פתרון חניה לאופניים ינתן במרתפי החניה או בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. (ו) החניה תתוכנן ברמת שירות 1. יותרו עד 10% מהחניות ברמת שירות 2. לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג. (ז) החניות בחניון יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>15% משטח התכנית ישמרו לחלול טבעי של מי נגר, זאת מבלי לגרוע מעמידה בהוראות תמ"א 1 על תיקוניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בתשריט ובנספחים תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p>	<p>6.4</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית





תכנית מס' 408-0981779 - אגם 3 - מגרש 311 - תוספת קומות

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – ע"פ תכנית 408-0293373

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות מרבי		קווי בנין (מטר)			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה		
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	311	5,534	8,851	22,128	30,979									
	מסחר	311	5,534	2,212	5,532	7,744									
	סה"כ	311	5,534	11,063	27,660	62,234	1,125	(1)35	(2)32	5			(3)		

הערות:

- (1) עבור מגדל. עבור קומת קרקע 70%
- (2) ק. קרקע כפולה + 6 קומות מרקמי + 24 מגדל + גג טכני.
- (3) על פי המסומן בתשריט.

עמוד 1 מתוך 1

