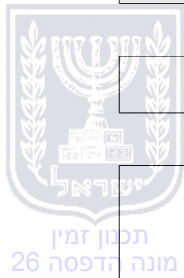


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1167857

נת/מק/8/519 - הגדלת שטחים בקניון השרון



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005273566/310>

דברי הסבר לתכנית

קניון השרון הינו מרכז מסחרי קיים בין הרחובות הרצל, פתח תקווה והפורצים בנתניה. מטרת התכנית הוספת שטחים עיקריים בהיקף של עד 500 מ"ר להגדלת שימושי המסחר בקניון ללא שינוי במעטפת המבנה הקיים. בנוסף קובעת התכנית את היקף שטחי השרות בקניון בהתאם לתקנות חישוב שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

נת/מק/8/519 - הגדלת שטחים בקניון השרון

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

408-1167857

1.2 שטח התכנית

10.107 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא 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	187216
קואורדינאטה Y	692548

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
	65	הרצל	נתניה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק	204	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת 7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 1 /519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 1 /519 ממשיכות לחול.	3439			31/03/1987
נת/ 2 /519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 2 /519 ממשיכות לחול.	3900	3032		11/07/1991
נת/ 4 /519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 4 /519 ממשיכות לחול.	4686	60		01/10/1998



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אור קמינסקי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אור קמינסקי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	16/07/2023	אור קמינסקי	14/01/2024 13: 15	לא
בינוי	רקע		1: 500		22/02/2024	ליאורה רינת אנגל	22/02/2024 11: 44	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	16/07/2023	אור קמינסקי	16/07/2023 16: 03	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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			מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		info@melisron.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		info@melisron.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com
	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	03-5374396	adror2000@bezeqint.net
	אדריכל	ליאורה רינת אנגל	87462		רמת גן	שלם	3	03-6887766		liora@urban21.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

ניצול מיטבי של קניון השרון בגבולותיו הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בהיקף של עד 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1);

2. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות בהיקף עד 30% מהשטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(1)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	204	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מסחר	204
קו בנין עילי	מסחר	204

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	10,107	100
סה"כ	10,107	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	10,108.26	100
סה"כ	10,108.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	מסחר לסוגיו לרבות בתי קולנוע ופנאי, מסעדות ובתי קפה, אולמי תצוגה, בנקים ושימושים נוספים הקשורים או דומים לשימושים הנ"ל, משרדים לרבות מרפאות.
4.1.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	תוספת השטחים תותר רק בתוך מעטפת המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5) 5	(4)	(3) 5	(2) 8	3	(1) 2	41011	18240		8250	14521	10108	מסחר

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 ת"ק-0.
- תותר העברת שטחי בניה עיקריים ממעל אל מתחת הכניסה הקובעת ולהפך ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלה על הרשום בטבלת זכויות הבניה.
- שטחי השרות הינם בהתאם לשטחים שבהיתרים (המהווים ביטוי לשטחים שאושרו על ידי מה"ע לפי ס. 12 ד' בתכנית נת/8/519) ובתוספת של 414 מ"ר המבוקשים בתכנית זו, וזאת מבלי לגרוע מהזכויות ע"פ סעיף 12 ד' בתכנית נת/8/519.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר קומת ביניים בנוסף לקומות אלו.
- קו בניין קדמי לכיוון רח' הרצל.
- קו בנין קדמי לכיוון רחוב הפורצים.
- קו בניין צדדי 0-5 בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר.
- קו בנין קדמי לכיוון רח' פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****חניה**

א. החניה עבור כלל השימושים תהיה תת קרקעית.
 ב. בתת הקרקע יתאפשר איחוד החניה מתחת לדרך עם חלקה 205 דרך רחוב הפורצים.
 ג. תקן חניה לתוספת הבניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי

6.1.2**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).
 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתחמי החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי

