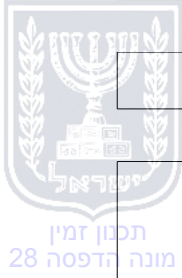


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0799668

נת/26/368 א - גיבורי ישראל 5 - שינוי ייעוד קרקע



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/04/2022

להפקיד את התכנית

04/01/2023

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

תכנית אישור מצב קיים המסדירה יעוד קרקע - למסחר ומשרדים באזור התעשייה קריית ספיר. היות והמבנה קיים אין צורך בחפירות ופינוי פסולת. כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/26/368-א - גיבורי ישראל 5 - שינוי ייעוד קרקע

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0799668

1.2 שטח התכנית 9.994 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

187010 קואורדינאטה X

686900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה מצויה בחלק דרום מזרחי של אזה"ת ק.ספיר, נתניה.

על שדרות גיבורי ישראל פינת רחוב מפי

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
	5	גבורי ישראל	נתניה

שכונה אזור תעשייה ספיר, בנתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7962	מוסדר	חלק	48	

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/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/ 7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ מק/ 368 / 26	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 26 / 368 ממשיכות לחול.	6575	4038		14/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכס קרצמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכס קרצמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות מצב קיים	17: 05 13/05/2021	אלכס קרצמן	13/05/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית צל	17: 04 13/05/2021	אלכס קרצמן	13/05/2021	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח תנועה	15: 57 21/06/2021	אלכס טרוגמן	21/06/2021		1: 200	רקע	חניה
לא	תשריט מאושר	17: 48 06/09/2020	אלכס קרצמן	06/09/2020	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			ח.י אמיתי בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	5	054-8337241		amitayhy@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רמי אמיתי		ח.י אמיתי בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	5	054-8337241		amitayhy@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	אלכס קרצמן	84592		נתניה	נתן יונתן	22	052-3313193	077-4702631	kerzarch@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלכס טרוגמן	91650		ראש העין	עוגב	12	054-7705401	03-9014305	Atrugman@zahav.net.il
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8824674	office@bylazar.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

אישור מצב קיים ע"י שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור מצב קיים ע"י:

- א. שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה.
- ב. הגבהת גובה מבנה (קיים בהיתר).
- ג. תוספת שטח עיקרי תת קרקעי (קיים בהיתר).
- ד. הקטנת קו בנין קדמי תת קרקעי (קיים בהיתר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	48
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	תעסוקה
	תאי שטח כפופים
	48

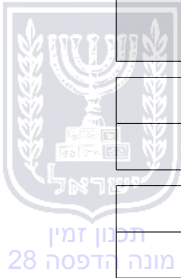
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	9,994	100
סה"כ	9,994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	10,007.5	100
סה"כ	10,007.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה:</p> <p>תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה העירוני, לרבות: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. באזור בו מסומנת חזית מסחרית תתאפשר בניה של מסחר בתחום כל קומת הקרקע במסגרת סל הזכויות הכולל וללא תוספת זכויות בניה.</p> <p>2. החזיתות המסחריות יתוכננו במטרה להבטיח דופן רחוב פעילה.</p> <p>3. השטח הלא בנוי במגרש, שבחזית לכיוון הרחוב, ישולבו תכנונית כמקשה אחת עם הרחוב. שטח זה יהיה במפלס המדרכה הציבורית, יעוצב באופי (בהיבט התכנוני, בהיבט העיצובי ובהיבט של חומרי הגמר) המשכי לעיצוב הרחוב ויהיה פתוח ונגיש לציבור.</p> <p>4. תחום קו הבניין הקדמי בכל בניין יתוכנן ברצף עם המגרשים הגובלים וכחלל אחד ללא גדר עם המדרכה הגובלת מצד אחד ועם החזית המסחרית מהצד השני.</p> <p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית זו מאשרת מצב קיים ע"י שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה בלבד.</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)	שימוש	ייעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
									(1) 1200	4000	9994	מסחר	תעסוקה		
									(1) 2398	7993	9994	משרדים	תעסוקה		
(8)	5	5	(7) 2	4	(6) 20.1	50	205	20487	(5) 4740	(4) 156	(3) 3598	(2) 11993	9994	<סך הכל>	תעסוקה

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:

קווי בנין למרתפים: צדי- אפס. קדמי- מערבי 5 מ'. דרומי- אפס מ' לרמפת עליה וירידה למרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות ניתנים בהקלה עפ"י הסבת תכנית תותר תוספת שטחי שרות של 30% משטח הבנייה העיקרי ו-60% משטח הבנייה העיקרית במקרה של בניית רמפות עיליות לחניית רכב..
- (2) קיימים בהיתר 11,455 מ"ר.
- (3) קיימים בהיתר 432 מ"ר.
- (4) קיימים בהיתר.
- (5) קיימים בהיתר 147.
- (6) כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג לפי היתר קיים.
- (7) קיימות בהיתר..
- (8) קדמי מערבי 5 מ', קדמי דרומי 4 מ'. תותר הבלטת המבנה נקודתית בקומת קרקע בלבד, לקו בנין 2.9 מ', כפי שמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
2. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למשרדים לבין חניות המיועדות למסחר.
3. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימושים ושטחם.
4. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה או בשטחים פתוחים מחוץ למבנה.
5. מס' חניות תפעוליות לרבות משאיות ייקבע בעת בקשה להיתר עפ"י השימושים המבוקשים לשיקול דעת מה"ע.

6.3**תשתיות**

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
3. לא תתאפשר החדרה מי נגר בתחום התכנית אלא באם יועבר אישור של רשות המים.

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



טבלת זכויות מצב מאושר – עפ"י נת/מק/26/368

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	בניה שטחי (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	שימוש	ייעוד	
צידי	קדמי מערבי	קדמי דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	4-2.9 *(3)	*(4)	4	12 *(2)	50	120 + שרות	11993 +	שרות	*(4)		*(1)	11993	9994	48	תעשייה	תעשייה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- * (1) שטחי השרות ניתנים בהקלה עפ"י הסבת תכנית תותר תוספת שטחי שרות של 30% משטח הבנייה העיקרי ו-60% משטח הבנייה העיקרי במקרה של בנייה רמפות עיליות לחניית רכב
- * (2) לא כולל מעקות ומתקנים תכניים על הגג
- * (3) קדמי דרומי (קו בנין 2.9 מ' מיועד להרחבת המבנה נקודתית, עפ"י התשריט מצב קיים בקומת קרקע בלבד)
- * (4) במסגרת קווי הבניין. קווי בניין למרתפים לפי נת/96/7/400 ב, קדמי לפי רוזטה, צדדי ואחורי 0.0

