

4016760

22.10.07
מס' תיק
מס' תכנית
מס' מק/נת/מק/1/17/368

תכנית מס' נת/מק/1/17/368

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' נת/מק/1/17/368

הקמת מבנה במתחם ישפרו אזוה"ת קרית ספיר

המרכז

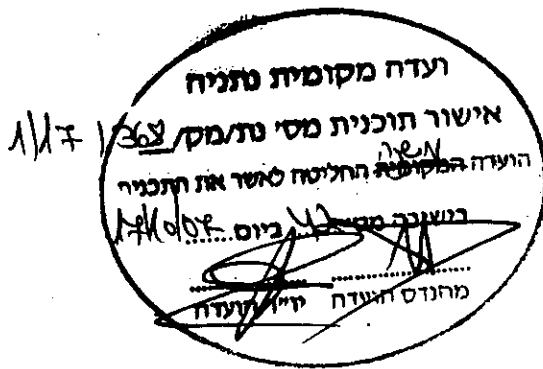
מחוז

נתניה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית**ישפרו 2**

תכנית למבנה תעסוקה ברחוב המלאכה קרית ספיר נתניה.

א. המגרש הינו מתחם בגודל 25.560 מ"ר הגובל ב 3 רחובות. ממזרח רחוב גיבורי ישראל, ציד הדרך הראשית לאורך קריית ספיר, מזרח רחוב היצירה וממערב רחוב המלאכה. במתחם מקודמת תכנית בנין עיר להקמת קמפוס מבנים הכולל קבוצת מבנים מ 30-4 קומות, ככר ורחבות מרוצפות ומגוננות, חניון תת קרקעי במס' קומות משותף לכל המבנים. אישור המחוז להפקדת התכנית ניתן בדיון ביום 27.2.2006 ונמצא בתהליכים.

ב. בנין ישפרו 2 נמצא בפינה הצפון מערבית של המגרש ומהווה המבנה מס' 2, חלק נוסף בתהליך הקמת הקמפוס. המבנה משתלב בתכנית הכללית של הפיתוח החניונים והתשתיות הכלליות של הקמפוס. למבנה בוצעו החפירות והדיפון ותהליכי בניה לפי היתרים.

ג. מהות הבקשה לתוספת קומות על פי התכנון הכולל המוצג בבינוי של תכנית בנין עיר בתהליכים במחוז. היקף הבניה אינו חורג מהמורשה לפי תכנית בלץ עיר בתוקף ובהקלות המקובלות.

מחוז המרכז

תכנית מס' נת/מק/ 1/17/368

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה במתחם ישפרו – אזוריית קרית
ספיר

1.1 שם התכנית

25.560 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

9.9.2007

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקהתכנית בסמכות הועדה מקומית
לפי סעיפים 62א(א) ו-6 בחוקמוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב מקומי נתניה

186/800-187/000 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
687/150-686/900 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום אזה"ת קרית ספיר

1.5.3 רשויות מקומיות חלק מתחום הרשות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות

נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אזה"ת קרית ספיר
רחוב גיבורי ישראל רחוב היצירה ורחוב המלאכה

ישוב
שכונה
רחוב

6

מספר בית

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7962	מוסדר		35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בקו הכחול בנספח מס' 1.

מספר תכנית נת/6/368 ג	מספר מגרש 35
--------------------------	-----------------

1.5.6 נושאים ישנים אין

1.5.7 מגרשים מתכניות קהמנות אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית אין

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 מתאר	כפיפות/שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/7/400 ממשיכות לחול	י.פ. 2844	26/8/82
מק/נת/7/400 ב על 96 תקוניה מתאר מקומית.	כפיפות/ שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/7/400 ב ממשיכות לחול	4462	1/12/96
נת/6/368 ג מפורטת	כפיפות/שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/6/368 ג ממשיכות לחול	י.פ. 2322	22/5/77
הסבת תכנית לשיטחי שרות של נת/6/368 ג מפורטת	כפיפות/שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בהסבת התכנית נת/6/368 ג ממשיכות לחול		13/9/95

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אדריכל יעקב גיל-עד	13.3.2007		16		מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המקומית	אדריכל יעקב גיל-עד	13.3.2007	1		1:1000	מחייב	נספח 1 תכנית המיקום

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות / תואר מקצועי	מגיש ויזם התכנית
	03 5672728		03 5672727	סימטת בית 14 השואבה תל אביב	ישפרו חברה להשכרת מבנים בע"מ ח.פ. 520029208		050578004	שם פרטי ומשפחה: נציג החברה: יוסף פרייברון	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חברה
	03 5672728		03 5672727	סימטת בית השואבה 2 תל אביב	ישפרו חברה להשכרת מבנים בע"מ ח.פ. 520029208		050578004	נציג החברה: יוסף פרייברון		

1.8.3 עורך התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
studio@giladarc.org	09-- 9573202	050- 5239259	09- 9573303	משכית 27 הרצליה ת.ד. 11259	24039	008252207	יעקב גיל-עד	אדריכל	אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

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 במבנה תעשייה חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק ע"י הגדלת מס' הקומות ממרתף + 3 או 4 קומות ל-4 קומות מרתף + 8 קומות וגג טכני.
- ב. הגדלת שטחים עיקריים מ 120% ל- 130% עפ"י סעיף 62(א)(9) לחוק.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ד. הריסת המבנים הקיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		25.560 דונם	שטח התכנית – דונם
	2.556 מ"ר	33.228 מ"ר	תעשייה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	תעשייה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד

תעשיה ומלאכה

4.1.1 שימושים

על פי נת/368/ג' ונת/400/7

4.1.2 הוראות בניה

תעשיה

- א. זכויות הבניה יהיו כמופיע בטבלת זכויות הוראות הבניה.
- ב. תכליות ושימושים:
1. יעוד שטחי הקומות לתעשיה, מרתפים לחניה, מחסנים, ומתקנים טכניים.
 2. חצרות לשימוש מעברים, גינון ורחבות לכסאות וספסלי ישיבה.
 3. שטח הגג מיועדים למבואות למעליות ולמדרגות, חדרים למתקנים טכניים, ומרפסות גן. מעל קומת הגג תותר הקמת חדרי מכונות למעליות, מתקנים טכניים ואנטנות.
 - ג. חומרי גמר: חזיתות במבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים.
 - ד. שילוט: צורת השילוט, מיקומו וגודלו יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
 - ה. חדרי שנאים יהיו בתחום הבנין תת קרקעי או על הגג. אספקת חשמל לבנין, לתחנות השנאים, לתאורת רחבות ושטחים פתוחים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
 - ו. ניקוז: מערכת הניקוז תחוייב בבניה משמרת מים לאישור מנהלת מב"ת.
 - ז. יובטחו דרכי גישה לנכים מהמדרכות למבואות הבנינים והמעליות המבנים ולמבואות המעליות של מרתף החנייה.

טבלת המצב המאושר :

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		שטחי בנייה הקובעת		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	צדדי	צדדי ימני	קדמי	מתחת				מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בנייה סה"כ	שטח	שירות				
4	4	4	5	3 או 4	12 או 15	58.4	120			**	30672	25.560	1		תעשייה
0	0	0	0	לפי הצורך			120								מרתפים
											30672				סה"כ

* 30% או 40% בקומה סה"כ 120%.
 **שטחי השירות 30% מהשטח העיקרי ניתנים במסגרת הסבת תכנית בתהליך של הקלה.

טבלת מצב מוצע:

אחורי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	אחורי	שמאלי	אידי-ימני	אידי-קדמי				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה כ"כ				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	
										שרות						עיקרי
4	4	4	5	8 וגו סכני	38	33228	25.560	33228	1	תעשייה						
0	0	0	4	מפלס הכניסה	33228	25.560	33228	1	תעשייה							

*שטחי השרות 30% מהשטח העיקרי ניתנים במסגרת הטבת תכנית בתהליך של הקלה.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות נוספות

- א. פיתוח ותשתית: אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב. ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ב. אספקת המים לבנין, כולל רשת הידרנטים, פריסת ברזי כיבוי אש ואביזרי צנרת יהיו לפי דרישת כיבוי אש ואגף תשתית של העירייה. בבנין תותקן קריאה ממוחשבת של מד מים.
- ג. רשת הביוב תבוצע עפ"י הנחיות אגף תשתית של העירייה.
יש להבטיח הפרדה מוחלטת בין השפכים התעשייתיים והסניטריים.
איכות השפכים התעשייתיים תעמוד בדרישות חוקי העזר העירוניים
תאי דיגום יותקנו במוצא של שפכי התעשייה, לפני חיבורם למערכת העירונית באופן המאפשר ביצוע דיגומים.
- ד. פתרונות הניקוז הינם בהתאם להנחיות הניקוז (בניה משמרת מים) ובאישור אגף תשתית.
- ה. כל השימושיים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה: עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אויר בחניונים, רעש, שפכים, רישוי עסקים ושילוט.

6.2 אחזקת שטחים משותפים

כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. אחזקת השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה:

- א. חזיתות במבנה יחופו בחומרים קשיחים ועמידים.
- ב. צורת השילוט, מיקומו וגודלו יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
- ג. מתקני האוורור והמיזוג יותקנו באופן מוסתר מאחורי קירות ופרגודים.
- ד. חדרי שנאים יהיו בתחום הבניינים תת קרקעיים או על הגגות אספקת חשמל לבניינים, לתחנות השנאים, לתאורת רחבות ושטחים פתוחים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- ה. יובטחו דרכי גישה לנכים מהמדרכות למבואות הבניינים והמעליות המבנים ולמבואות המעליות של מרתף החנייה.
- ו. הגשת הסכם חתום עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר.
- ז. אישור היחידה לאכות הסביבה של העירייה לנושא הריסות.

6.4 תנאים לטופס 4:

- א. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית, יותאמו להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.
- ב. הסכם חתום עם חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי החנייה.

6.5 חניה:

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התאמת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 הסדרי החניה ומסי המקומות החניה יקבעו בעת הגשת תכנית להיתר בניה.
- ב. תנועה וחניה יתוכננו באופן שלא ישפיעו על רמות זיהום האוויר בפתחי הבנין ומערכות האוורור.
- ג. לחניה תת קרקעית תצורף פרשה טכנית לתיאור מערכת האוורור.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 הריסת מבנים

מבנים המסומנים להריסה בנספח מס' 1, יפונו ויהרסו על ידי היזם. המבנים יהרסו על ידי היזם ועל חשבונו. הריסת המבנים היא תנאי בהיתר הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב 1	הקומות הנוספות	אין

מימוש התכנית

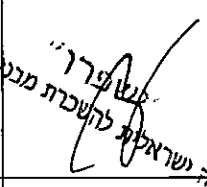


זמן משוער לביצוע תכנית זו : מיידי.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

		ועדה מקומית
--	--	-------------

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ישפרו חברה להשכרת מבנים בע"מ ח.פ. 520029208	050578004	נציג החברה יוסף פרייברון	מגיש ויזם התכנית
		ישפרו חברה להשכרת מבנים בע"מ ח.פ. 520029208	050578004	נציג החברה יוסף פרייברון	בעלי עניין בקרע חכירה
7.10.07			008252207	יעקב גיל-עד	עורך התכנית