

4018511

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.02.2011

=====
תיק מס' 05.04.2005-: עדכון
=====
26.06.2007
05.04.2009
27.04.2009
26.05.2009
26.07.2009
14.09.2009
24.09.2009
19.10.2009
22.06.2010 מתן תוקף

משרד הפנים
מחוז מרכז
23.12.2010
נתקבל
פיה מס'

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 18/760
11/2/10
התקבל ביום

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 18/760
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 7.6/0
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת

נ ת / 760 / 18

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/מענה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
14/8/09 מיום 50
בישיבה מס'
מנהל העיר
יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי נתניה

מחוז המרכז

תכנית מפורטת נת/760/18

שינוי לתכניות נת/7/400, נת/21/348, נת/17/348,

נת / 3/348 , נת/3/348 א' ו- נת/מק/7/400/ב'96

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה .

1. שם התכנית : תכנית מפורטת נת / 760 / 18 .
2. מקום התכנית: מחוז : המרכז
נפה : השרון
ישוב : נתניה
מיקום : קרית אליעזר, נתניה אזה"ת ישן.
גוש : 8239 , 8237
חלקות: 5 , 8, 6 (ח"ח) 13 (ח"ח) 62 (ח"ח)
3. בעלי הקרקע (בפרצלציה)
(חלקה 6) : יוסף פוקס ז"ל - ת.ז. 00803724 - 7
רח' פנקס 62 , ת"א
יורשיו : זאב פוקס ת.ז. 0803724 - לוי אשכול 40 ת"א
רות בז'רנו ת.ז. 0003725 - כפר שמריהו
מרים סופרבסקי ז"ל ת.ז. 0803723 - בלגיה
יורשיה: מאיר סופרבסקי ת.ז. 009718695
אורלי ליבה שגב ת.ז. 056213044
מיכל שרה שניידר ת.ז. 057645913
יריב דוד סופרבסקי ת.ז. 022549190
- (חלקה 8) : דירן להשקעות ולמימון בע"מ ח.פ. 510532716
אברהם אביבה ת.ז. 050580737
דואני ברוך ת.ז. 5469204
רובינשטיין ירון דרכון אסטדלי 5197725 L
שר טוב תומר ת.ז. 024101522
מאור דורית ת.ז. 5222245 ומאור משה ת.ז. 52264637
ייפוי כח לער"ד שר-טוב - גולני ושות' רח' סמילנסקי 12 נתניה.
טל. 09 - 8628801
פינקלמן ארנו דרכון גרמני D2419410678
פינקלמן (וטמן) נוגה דרכון גרמני D2471313986
פידלמן וולף(זאב) ת.ז. 16734279
עדני ארז

בעלי קרקע (מחוץ לפרצלציה) : (חלקה 5 ח"ח) : חברה סילביה להשקעות בע"מ
(חלקה 13 ח"ח) : מדינת ישראל ועיריית נתניה.
(חלקה 62 ח"ח) : מדינת ישראל ועיריית נתניה.

עמוד 2

4. יוזם ומגיש התכנית: מש' פוקס ע"י זאב פוקס ת.ז. 00803724
רח' פנקס 62, ת"א .
טל. 975330-053
5. מתכנן התכנית : גבי טטרו אדריכלים בע"מ .
רח' אוסישקין 40 נתניה.
טל. 8820022 - 09 , פקס. 09-887126
6. שטח התכנית: 26.016 דונם.
7. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול .
8. מסמכי התכנית : א. 10 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות
בניה (להלן "התקנון") הכוללים לוח הקצאות
(להלן "נספח מס' 3").
ב. תשריט בק.מ. 1:100000, 1:2500, 1:1000
(להלן "התשריט").
ג. נספח בנוי עקרוני, למעט סימון זיקות הנאה שהינו מחייב,
בקנה מידה 1:500 (להלן: "נספח מס' 1").
ד. נספח תנועה וחניה (להלן: "נספח מס' 2") - מחייב לעניין
הנגישויות ומיקום הכניסות והיציאות לחניונים של המגרשים
שבתכנית.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.
9. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה לחלקות 6 ו-8 בלבד.
ב. שינוי ייעוד משב"צ תעשיה ודרך, לתעסוקה, שב"פ דרך ושב"צ.
ג. ביטול דרך קיימת, התווית דרכים חדשות והרחבת דרך קיימת.
ד. קביעת זכויות בניה: קומות ואחוזי בניה.
ה. קביעת קווי בנין.
ו. קביעת זיקות הנאה.
ז. החלפת שטחים באופן שישמר שטח חלקה 13 בגוש 8237 .
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
נת/ 400 / 7 על תיקוניה, נת/ 348 / 21, נת/ 348 / 17,
נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ב'.
10. כפיפות לתכנית : לרבות השנויים שיחולו בהם מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין
הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו
עדיפות.
11. פרוט מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה
להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות)
תש"ל להלן "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו
משמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.
השטח המסומן באפור מותחם סגול, ישמש לאזור תעסוקה ויותר בו
התכליות הבאות: משרדים, מסחר, מלאכה, תעשיה נקיה ועתירת ידע
ואולמות תצוגה ובתנאי אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
השטח המסומן בחום מותחם חום כהה ישמש למבנה ציבורי
ותותר בו בניית מבנה לשימוש מנהלת התעשיות ו/או שימוש
ציבורי אחר.
12. תכליות : א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמופיע בטבלת הזכויות.
ב. המבנים יעמדו בדרישות תקן למבנה ציבור כדוגמת שרותי נכים,
דרכי גישה לנכים, מעליות וכו'.
13. הוראות בניה :

טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

הערות	מס' קומות	הוראות בנייה				שטח מגרש	מגרש/ חלקה	גוש	יעוד
		שטחי שירות	שטח מ"ר	יעדים	שטחים עיקריים				
		יעדים			סה"כ % בניה				
מיועד לבנייני עיבור						'ד14.116	(ח"ח) 6	8239	שב"צ
						'ד9.452	8		
						'ד0.425	(ח"ח) 62		
						'ד0.075	(ח"ח)13	8237	תעשייה
על פי תכניות מאושרות									
						'ד0.765	(ח"ח) 6	8239	דוד
						'ד1.183	(ח"ח) 5		
						'ד26.016			סה"כ

הערה: שטחי שירות עפ"י הסבת תכנית ינתנו בהליך של הקלה.

עמוד 5

ג. תותר הקמת מבנה אחד על חלקה.

ד. מרתפים:

1. תותר בניית 3 קומות מרתף בגבולות המגרש.

2. שימושים מותרים : חניה ולמסדות שרות כגון: מחסנים, מתקנים הנדסיים וכו'.

3. תכנון המרתף יאפשר מעבר תשתיות עירוניות במידה ואכן יעברו תשתיות בתחום המגרשים תרשם זיקת הנאה לתחזוקה ולביקורת אנשי הרשות המקומית.

4. גג המרתף יונמך ב-1 מ' מפני קרקע סופית באזורים המיועדים לגינון.

ה. שילוט: שילוט במבנים יהיה אחיד וחלק בלתי נפרד מהבנין.

ו. גינון ופיתוח :

1. שטח הגינון והפיתוח לא יהיה קטן מ- 20% משטח החלקה לא כולל שטחי תמרון וחניה.

2. תשמר רצועת גינון בחלק הצפוני של תא שטח 2003 בגבול עם השב"צ.

3. עומק הקרקע בשטחים המגוננים יהיה 1.0 מ'.

ז. חומרי גמר:

חומרי גמר לקירות חוץ יהיו אבן טבעית או מלאכותית, אלומיניום ו/ או זכוכית או חומר אחר שווה ערך בסטנדרט גבוהה.

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה.

ב. נגישות לתא שטח 2006 (שב"צ) תבוצע באמצעות תוואי זכות מעבר לציבור בין תאי שטח 2001, 2002, 2003. לא תינתן כניסה ויציאה למגרש 2006 מרחוב האורזים ומכביש מס' 14.

ג. נספח התנועה הינו מנחה, למעט לעניין מיקום הנגישויות לחניונים של המגרשים בתכנית ולמעט רחבת התמרון במגרש 2011 כמסומן בנספח החניה.

ד. החניה התפעולית תהיה בתחומי המגרש.

15. סטיה מנספח הבינוי : תכנית הבינוי מנחה בלבד למעט גובה המבנים -קווי בניין וזיקות הנאה. ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבינוי ובלבד שרוח התכנון הכללית לא תפגע וכן ישאר השטח המותר לבניה בטבלת זכויות הבניה. לא ניתן לשנות את מיקום השטח לזיקות ההנאה.

א. הספקות-הספקת מים, חשמל ומערכת ביוב, וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.

ב. מערכות תקשורת, חשמל ואחרים יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיוב'.

ד. סימון רצועת גינון שלא תפחת מ-2.0 מ' מגבולות המגרש.

ה. הבניה תעמוד בתקן לבניה ירוקה.

14. חניה :

16. הוראות שונות:

כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות מרתפי חניה, רחבות, מעברים, שטחי גינון וכו' יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. אחזקת השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולו באופן מירבי שיבטיח שמירתם ונקיונם למשך תקופה ארוכה.

17. אחזקת שטחים משותפים:

תירשם זיקת הנאה בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכלי רכב והולכי רגל בין מגרשים 2001, 2002 ו 2003, גבולותיו ומיקומו של השטח המיועד לזיקת הנאה יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

18. זיקת הנאה :

תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום מגרש 2004 לאורך החזית המערבית והדרומית ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' לצורך הרחבת המדרכה.

19. תנאי למתן היתר :

א. בקשה להיתר תכלול פרוט חמרי גמר, אחוזי גינון, הוראות שילוט ואחרים עפ"י סעיף הוראות בניה . כמו כן יינתן פתרון למתקני תשתית, מים אשפה, גז וחשמל.

ב. אישור תכנית לצרכי רישום בועדת משנה.

ג. רישום זיקת הנאה.

ד. אישור האגף לאיכות הסביבה, בעיריית נתניה.

ה. הגשת נספח ניקוז לאישור מב"ת בעיריית נתניה..

ו. היתר בניה למבנים במגרשים 2002, 2003, 2004 יוצא רק לאחר ביצוע בפועל של כביש האורזים .

ז. רישום כל זיקות ההנאה המסומנות בנספח הבינוי בלשכת רשם המקרקעין.

ח. סימון רצועת גינון שלא תפחת מ- 2.0 מ' מגבולות חלק המגרשים הגובלים עם השב"צ.

ט. אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית נתניה לעניין בניה ירוקה. עפ"י תקן שיהיה רלוונטי ומעודכן בזמן הוצאת היתר.

20. שלביות ביצוע :

א. סלילת רחוב האורזים בכל תא שטח 2008 בקטע שבין רחוב 14 לגבול הצפוני של התכנית והרחבת כביש 14 לרוחבו המלא: 18 מ'.

ב. תנאי למימוש הזכויות תא שטח 2004 יהיה סלילת כביש בתא שטח 2011 כולל רחבת הסיבוב בקצה הדרומי וביצוע השצ"פ בתא שטח 2012.

ג. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה סיום סלילת דרך מס' 14 בקטע שבין רחוב פנקס לבין רחוב האורזים וסיום ביצוע הסדרי התנועה של הצמתים בשני צידי קטע הדרך הנ"ל, לפי תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י רשות התמרור המוסמכת.

21. תנאים למתן טופס 4 : א. רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.

ב. הסכם חתום עם חברת אחזקה.

22. רישום שטחים : ע"ש הרשות

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק , יוקנו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

23. איכות הסביבה : מתקני ביוב, ניקוז, סילוק אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם , יבוצעו עפ"י דרישות המשרד לא"ס , משרד הבריאות ומה"ע.

24. ניקוז וטיפול במי נגר עילי: התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א / 34 / ב / 4 . באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו או מגוננים או מצופים בחמר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

25. חומרי חפירה ומילוי : ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט , חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחמרי החפירה , כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו .

26. רשות העתיקות : על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח – 1978 .

27. הוראות מיוחדות : האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצורכי רישום רישומו בלשכת רשם המקרקעין יחד עם זיקת הנאה תהא על חשבון היזם.

28. טיפול וסילוק תמלחות : א. יש לעמוד בתקנות רישוי עסקים (איסור הזרמת תמלחות) 2003 וחמרים נוספים בהתאם לתמ"א / 34
ב. יש לעמוד בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומזהמים אחרים) התשס"א 2000 ותקנות מעודכנות יותר במידה וקיימות .
ג. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לפתרון המוצע.

29. פתוח ותשתית : א. אספקת מים , חשמל , מערכת ביוב וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופתוח לרבות : כבישים, מדרכות , ביבים , רשת מים , תאורה וכו'.

30. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

GENERAL

[illegible]

חתימת הבעלים :

מאיר סופרסקי

פינקלמן ארנו

[illegible]

תאריך: 22.06.2010

חתימות:

החלטת מנהל:

בעלי הקרקע : חלקה 6

מאיר סופרובסקי

דבר הש גניג עוייד
מניה
09-861004
אלון צבי
ס' דות בדנו

דבר הש גניג עוייד
מניה
09-861004
אלון צבי
זאב פוקס

אורלי ליבה שגב מיכל שרה שניידר יריב דוד סופרסקי

חלקה 8 :   ולמנו בע"מ
אברהם אביבה 
דואני ברך 


רובינשטיין ירון


שר-טוב תומר


מאור משה – מאור וצביה
ייפוי כח לשר טוב – גולני ושות'







עדני אור

עמוד 9

אברהם גוגין, עו"ד

החלוצים 6, נתניה

טל. 09 8614043

פ.ד. 12967

זאב פוקס

יוזם ומגיש התכנית :

גבי טטרו

אדריכלים בע"מ

ח.פ. 512418831

גבי טטרו-אדריכלים בע"מ

חתימת מתכנן התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה :