

①
 27/6/06 מיום מינוס 27/6/06
 מתכנת המחוז
 נבדק וניתן להפקיד - לאשר
 החלטת הועדה המחוזית
 13.10.10
 תאריך

מקבל ביום 29.10.10
 עיריית נתניה
 מינהל הנדסה
 מס' תכנית 14/368
 תיק מס':

4 ה'תש"ס
 88

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 04.10.2010
 נתקבל
 תיק מס':

תכנית מתאר מקומית נת/14/368/א

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במתחמים ב' ו- ג'
 וחלוקה בלבד במתחם א'
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 בישיבה מס' 10 מיום 24.11.04
 מנהל המחוז
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 14/368/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 להעביר את התוכנית לאשר את התוכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 מינהל התכנון

תאריך עדכון: 17 באוגוסט, 2010

עדכון מס': 022

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/14/368/א
שינוי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7 , לתכנית מפורטת נת/ 368 / 6/ג הכוללת הסבת תכנית
לשטחי שרות, לתכנית מפורטת נת/ 368 / 6 /ג/1,
לתכנית מתאר מקומית נת/מק/368/14, לתכנית מתאר מקומית נת/ מק/400/7/96/ ב

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במתחמים ב' ו- ג' וחלוקה בלבד במתחם א'
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. **שם התכנית :**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית נת/14/368/א
2. **מקום התכנית :**
מחוז: המרכז
נפה : השרון
עיר: נתניה, אזור התעשייה קרית ספיר, רח' גיבורי ישראל 2
גוש : 7962
חלקה : 44, 43, 49
3. **שטח התכנית :** 139,604 דונם
4. **היוזם : (1)** אפריים רוגובין בע"מ, ארעד הגליל השקעות בע"מ
ע"י אפריים רוגובין בע"מ
ויסוצקי 6 תל-אביב, טל' : 03-6044290 פקס : 03-6042291
(2) בית אבן בנייה ויזום בע"מ
רח' אבא אבן 15, הרצליה טל' 09-9513690, פקס 09-9513691
5. **בעל הזכות בנכס :** בעל הקרקע - מ.מ.ג.
חוכרים לדורות : 1. אפריים רוגובין בע"מ ארעד הגליל השקעות בע"מ
ע"י אפריים רוגובין בע"מ
2. בית אבן בנייה ויזום בע"מ
3. עיריית נתניה
6. **המתכנן :**
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
תובל 11, רמת-גן 52522 טל : 03-6123040, פקס : 03-6123050
ע"י אדריכל מוטי כסיף, מסי' רשיון : 25967

7. מסמכי התכנית :

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") – נספח מחייב.
 - ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250, 1:5000 (להלן: "התשריט") - נספח מחייב.
 - ג. נספח תנועה בק"מ 1:1000 - נספח מנחה.
 - ד. טבלאות הקצאה - נספח מחייב.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט, הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספח.

8. גבולות התכנית : השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.

9. מטרת התכנית :

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במתחמים ב' ו-ג' וחלוקה בלבד במתחם א', לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד משטח תעשייה לאזור מעורב תעשייה, תעסוקה, מסחר ודרך חדשה.
- ג. שינוי יעוד משטח שירותים עירוניים לדרך חדשה.
- ד. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ה. קביעת קווי בניה.

10. כפיפות התכנית :

- על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות :
- תכנית מתאר נת/ 7/400, תכנית מפורטת נת/ 6/368, הכוללת הסבת תכנית לשטחי שרות, תכנית מפורטת נת/ 6/368, 1/ג, תכנית מתאר מקומית נת/מק/14/368, תכנית מתאר מקומית נת/מק/7/400/96 ב.
- במידה והתגלתה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, עדיפות הוראות תכנית זו.

11. תכליות באזור מעורב תעשייה, תעסוקה ומסחר :

- 11.1 מסחר, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה הקשורה למשרדים ולמסחר, משרדים.
- 11.2 במגרש 150 – מסחר, תעשייה ומשרדים.

12. תכליות לאזור שירותים עירוניים :

- מחסנים, בתי מלאכה, מתקנים עירוניים וחניה ציבורית. בעת מימוש התכליות ביעוד הנ"ל החניה הציבורית תהיה גם במרתף במידת הצורך, ובכל מקרה תעמוד בדרישות תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- זכויות הבניה בהתאם לטבלת הזכויות.

13. תכסית :

- תכסית 50% (לבניה חדשה) למעט מגרש 150 לפי מצב קיים.

14. הוראות לשצ"פ :

ע"פ תכנית נת/ 6/368 ג ו-נת/7/400

15. תנועה וחניה:

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 ולהנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה ולפי השימושים המבוקשים.
מסי' קומות מרתפי החניה בכל מגרש יקבע ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה לאותו המגרש.

16. תנאים למתן היתר:

- א. אישור תשריט לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאת קידום התכנית לצורכי רישום עד לרישומה בלשכת המקרקעין.
- ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העיריה.
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות תברואה, אספקת מים, ניקוז, גדרות וקירות תומכים, סידור אשפה, מתקנים לאספקת גז – הכל לאישור הוועדה המקומית.

17. רישוי עסקים:

- א. בשימושים להכנת מזון יקבלו טיפול נאות באמצעות מערכות איזור, נידוף, מניעת ריחות, קדם טיפול בשפכים, מתקני תברואה ואשפה נוספים ע"פ הצורך באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.
- ב. סוגי העסקים יהיו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה ויעמדו בדרישותיה, וכן בדרישות תמ"א 34 סעיף 13.4 לענין פתרון לטיפול וסילוק תמלחות וחומרים נוספים העלולים לפגוע ביעילות הטיפול בשפכים. לוועדה המקומית הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה.
- ג. התכנון יעשה ע"פ סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי העסקים התשכ"ח – 1968 על תיקונו.

18. הוראות שונות:

- א. חומרי הגמר יהיו קשיחים ויציבים כדוגמת אבן, שיש, אבן מלאכותית, אלומיניום ו/או זכוכית, או שווה ערך ומתאים לבניה בסטנדרט גבוה.
- ב. מערכות חשמל, כבלים, תקשורת וכ"ו בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. מכלי ומערכת השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניה 1965 – תוספת שניה סימן ה'.
- ד. קריאת מוני מים ממוחשבת.
- ה. חדרי טרנספורמציה (במידה ויהיה צורך) ימוקמו בתחום הבניינים.
- ו. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות – מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.
- ז. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, הסדרת צומת הרחובות, תאורה וכיו"ב.
- ח. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות בגבול המגרשים לפי הצורך, ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.



19. איחוד וחלוקה:

א. השטחים הכלולים בתכנית יחולקו לשלושה מתחמים בהתאם למסומן בתשריט תוכנית זו:

- מתחם א' לחלוקה בהסכמת הבעלים.
- מתחם ב' לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- מתחם ג' לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ב. המגרשים בתחומי כל מתחם ומתחם יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 על שם כל בעל רשום של קרקע בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה, זכויות בהתאם לטבלאות ההקצאה המהוות חלק ממסמכי התכנית.

20. טבלת זכויות בניה :

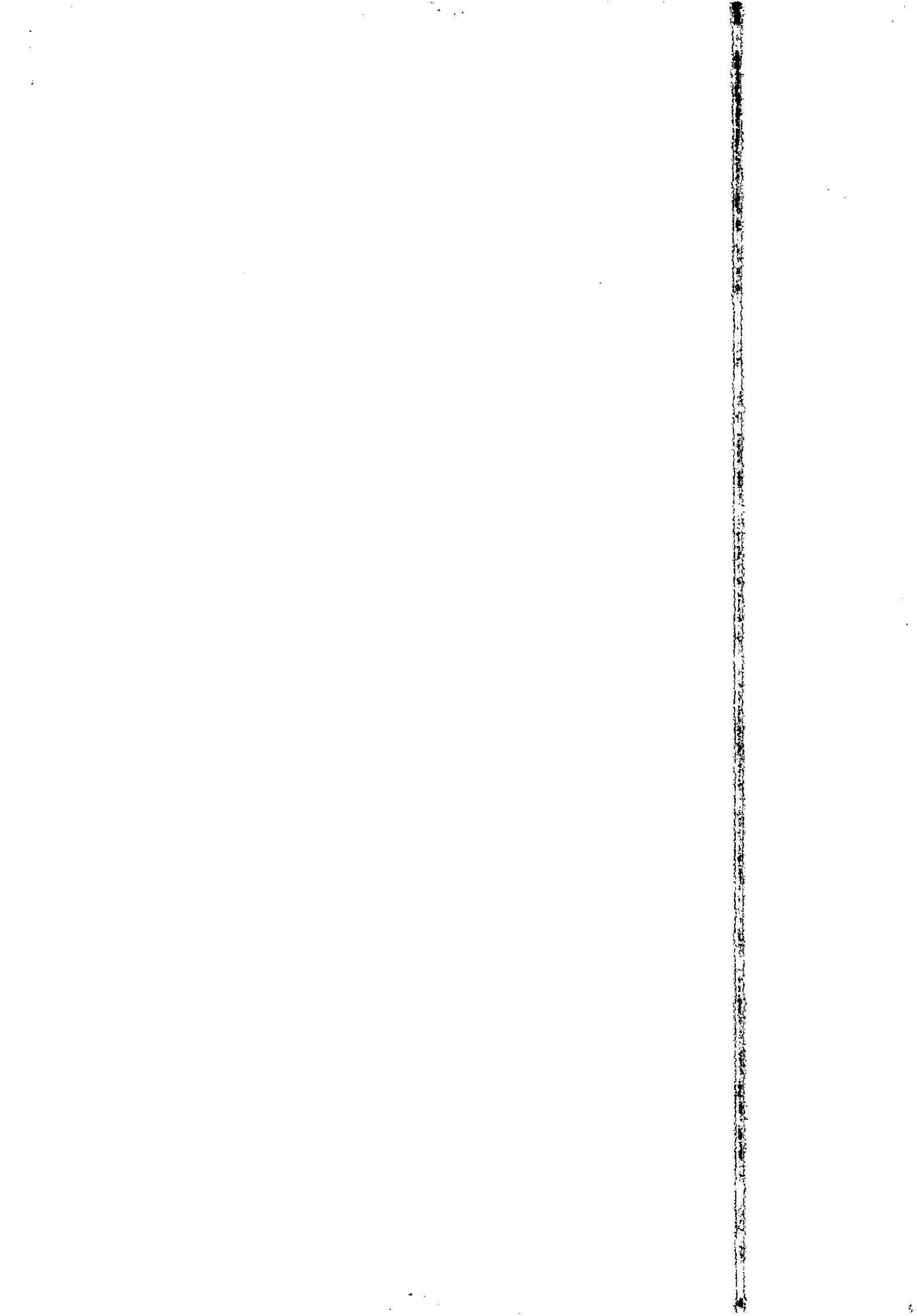
מצב קיים

יעד	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' קומות מרבי	גובה מקס' במ'	שטח עיקרי	שטח שירות		קווי בניין			
						מס' מתחת לקרקע	מס' מעל הקרקע	מס' מתחת לקרקע	מס' מעל הקרקע	ק	א
תעשייה	42A	39,323	6	27	47,186	(2)	14,156 (30%) [28,314] (60%) (1)	5	4	4	המגרש בגבול
	42B	22,397	3	או 15	38,650	(2)	11,595 (30%) [23,186] (60%) (1)	0	0	0	המגרש בגבול
סה"כ תעשייה		71,531			85,836	(2)	25,751 (30%) [51,500] (60%) (1)				
	960B	8,315		—	18,457	(2)	7,383	0	0	0	המגרש בגבול
שרותים עירוניים	960A	37,836									
	703B	1,488									
שטח ציבורי פתוח	703A	20,434									
	סה"כ	139,604									

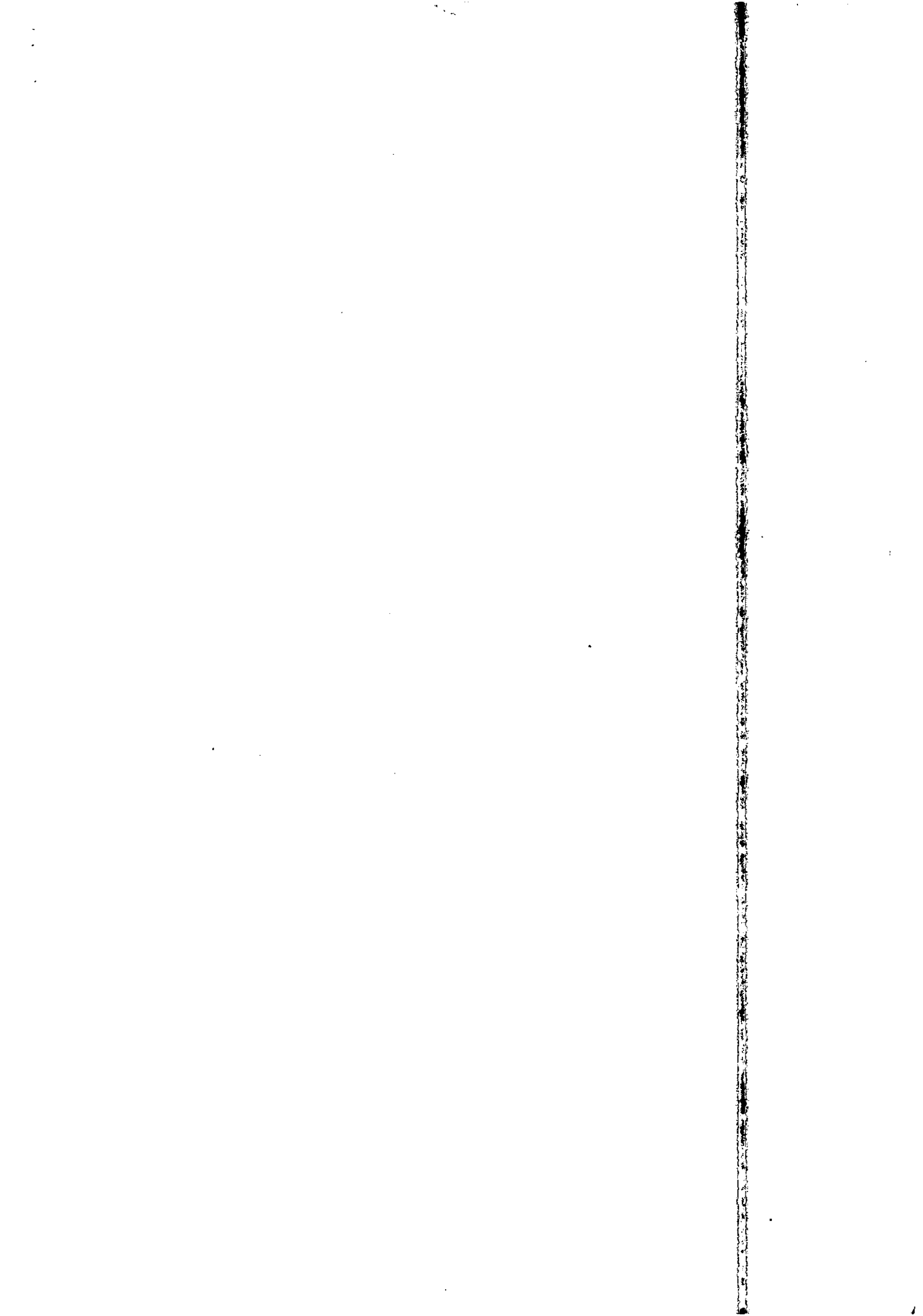
מצב מוצע

מתחם	ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' קומות מרבי	גובה מקס' במ'	תכנית מקס'	שטח עיקרי	שטח שירות		קווי בניין			
								מטח לקרקע	מעל הקרקע (1)	מטח לקרקע	מטח לקרקע	ק	א
א	אזור מעורב תעשייה, תעסוקה ומסחר (5)	101	5,063	6	27	50%	7,020	(3)	3,563	(3)	כמסומן תשריט		
		(6)(4)											
ב	אזור מעורב תעשייה, תעסוקה ומסחר (5)	102	28,893	6	27	50%	40,166	(3)	10,593	(3)	כמסומן תשריט		
		(6)(4)											
		110	9,484	6	27	50%	19,445	(3)	4,680	(3)	כמסומן תשריט		
		(7)(6)											
		150	17,412	4	15	40%	19,205	(3)	6,915	(3)	לפי מצב קיים		
		(8)											
			60,852				85,836		25,751				
ג	שרותים עירוניים	120	44,754	—	12	50%	18,457	(2)	7,383	(2)	במסגרת קווי הבניין		
	שטח ציבורי פתוח (9)	130	21,757	—	—	—	—	—	—				
	דרך חדשה	1400	12,241	—	—	—	—	—	—				
			139,604										
												סה"כ	

- (1) במבנה שבו הרכב מגיע לקומות (ברמפות) יהוו שטחי השירות מעל פני הקרקע, 60% מהשטח העיקרי המבוקש.
- (2) שטחי השרות יהיו במסגרת קווי הבניין.
- (3) קווי הבניין למרתף: קדמי – 0.0 מ' צדדי – 0.0 מ' אחורי – 0.0 מ'
- שטחי השרות יהיו במסגרת קווי הבניין.
- (4) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין מגרשים 101 ו-102 בשיעור של עד 30% מזכויות הבניה של המגרש המעביר ע"פ כל דין.
- (5) ראה סעיף 11.
- (6) 35% למסחר 65% ליתר התכליות (ראה סעיף 11.1).
- (7) לא ניתן יהיה לאפשר העברת זכויות בין השימושים במגרש זה.
- (8) מתוך השטח העיקרי המותר: 57.5% מסחר, 33.5% תעשייה (אחסנה), 9% משרדים
- (9) תכליות ושימושים בהתאם לתכנית נת/7400. בשטח קיימים בהיתר תחנת שאיבה לביוב בהיקף בינוי של 389 מ"ר ומתקן טיפול אנאירובי בשפכים בהיקף בינוי של 1,250 מ"ר.



- 21. רישום שטחים על שם הרשות :**
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק.
- 22. חישוב שטחים :** התכנית הוכנה על רקע מפה מצבית טופוגרפית מהמודד המוסמך ירון לזר, מסי רשיון 700 ביום 16.1.05.
- 23. הוראות כלליות:**
- א. התאמה לתמ"א 4/ב/34 :
- (1) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- (2) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ב. ינקטו אמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום קרקע ולהגנה על מי תהום .
- ג. אין להתיר בניה משמרת מים בתחום התכנית בשטח המוגדר כתעשייה או כתעשייה משולב בתכליות נוספות .
- ד. בשטחים המוגדרים כתעשייה או כתעשייה משולבת בתכליות נוספות יש להכין ולהפעיל תכנית לניטור ובקרת איכות מי הנגר העילי במוצא התכנית, ותכנית ניטור מי תהום, שתבוסס על קידוחי ניטור יעודיים לפני מי תהום. תכניות הניטור יאושרו ע"י רשות המים טרם ביצועם.
- ה. הקמה ותפעול של תכניות הניטור הינה תנאי למתן היתרי בניה.
- ו. ככל שימומשו בתכנית זכויות הבניה המאושרות וככל שיוצעו כ- 100,000 ממ"ק עודפי עפר, יש לפעול בהתאם להנחיות מינהל התכנון לנושא חומרי חפירה ומילוי.
- ז. סטייה ניכרת: הגדלת שטחי המסחר שביעוד מעורב תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002 .
- 24. היטל השבחה :**
יוטל היטל השבחה עפ"י החוק.
- 25. זמן ביצוע משוער :**
10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.



אפרים רוגלין בע"מ בית אבן בניה אגודת בע"מ

26. חתימות:

ארגון השקעות בע"מ
ARAD HAGALIL INVESTMENTS LTD

יוזם התכנית:

בית אבן בניה אגודת בע"מ

אפרים רוגלין בע"מ

ארגון השקעות בע"מ
ARAD HAGALIL INVESTMENTS LTD

בעל הקרקע:

ברעלי יצחק רגין
אדריכלים ופיננסים (1984) ח"מ

המתכנן:

30.08.2010

עדכון:

11/04/10	1/12/04	26/09/04	25/02/04
18/07/10	15/03/05	10/10/04	04/03/04
17/08/10	30/03/05	13/10/04	21/3/04
	02/05/05	19/10/04	30/03/04
	06/12/05	13/10/04	29/04/04
	31/10/07	19/10/04	13/05/04
	03/02/10	16/11/04	13/09/04

אין לנו חובות... מתואמת עם... חתימתנו היות... לממשון התכנית... כדי להקנות... אחר בשטח... הסכם... כל בעל זכות... חזרה ונפיק... יפעו... ידעו... על... העיסוק... והוא... האריך

02.01.11

דוד אמרדי
אדריכל המחוז

גנברג אשתדלן ויל"מ 30.12.10 נמוד 8 מתוך 8
24.11.10 - 1

