

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
21.10.2012
כתקובל
יניק מס'

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית 23/368
התהירי 16.7.2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/23/368

חניון בית הברמן לנד

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת הינה לבניית חניון עילי בתחומי המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	חניון בית הברמן לנד
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית		
מספר התוכנית	מספר התוכנית	נת/מק/368/23
1.2 שטח התוכנית		2.572 דונם
1.3 מהדורות	שלב	● מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	08/07/12
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	● תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	● כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	● ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	● 62א(א)4
	היתרים או הרשאות	● תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	● ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	● לא

1.5 מקום התוכנית

	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
נתניה	קואורדינטה X	
186,970	קואורדינטה Y	
687,166		
פינת רחובות האומנות ושדרת גיבורי ישראל באזה"ת פולג		1.5.2 תיאור מקום
נתניה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
● חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
השרון	נפה	
נתניה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
אזה"ת ספיר	שכונה	
שדרות גיבורי ישראל	רחוב	
12	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
-	32	● חלק מהגוש	● מוסדר	7962

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

	לא רלוונטי	1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	1.5.7
לא רלוונטי	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	1.5.8

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	2844	26/08/1982
נת/6/368	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/6/368 ממשיכות לחול.	1991	21/02/1974
נת/6/368/ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/6/368 ממשיכות לחול.	2322	22/05/1977

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מנואל אפשטיין	19/09/11		13		● מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מנואל אפשטיין	19/09/11	1		1:500	● מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אריה פלגר	19/09/11	1		1:250	● מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חקקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-8610543		09-8851555	רח' הבונים 8 נתניה	51152613 9	רשות מקומית הרמן-לנד נכסים בע"מ		50420785	דב לנד	

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חקקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-8610543		09-8851555	רח' הבונים 8 נתניה	51152613 9	רשות מקומית הרמן-לנד נכסים בע"מ		50420785	דב לנד	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-8610543		09-8851555	רח' הבונים 8 נתניה	51152613 9	רשות מקומית הרמן-לנד נכסים בע"מ					
						ק"ן קיימת לישראל					
						רשות מקומית מדינת ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mepsarc@zahav.net.il	09-8324882	052-2435600	09-8324882	רח' ברנר 10 נתניה	51206334 8	לור ב.י. מדינת ישראל	12240	13584636	מנואל אפשטיין	אדריכל	עורך ראשי	
Lazarby@netvision.net.il	09-8624674	09-8828151	09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה		התנסות בע"מ	700	056499239	ירון לור	מודד	מודד	
fellner@netvision.net.il	09-8349132	050-5202898	09-8997260	רח' ברקת 6 נתניה			24800	051074227	אריה פלגר	מתנדס	יועץ תנועה	

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

בניית חניון עילי בתחומי המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי קווי בניין צדדיים מערבי ודרומי לבניית חניון עילי עפ"י סעיף 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם 2.572

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3086		0	3086	מ"ר	תעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים – לא רלוונטי
תעשייה	32	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2572	תעשייה		100	2572	תעשייה
100	2572	סה"כ		100	2572	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

תעשייה	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תוכנית מאושרת.	א.
הוראות	4.1.2
על התכנית יחולו זכויות, הוראות התב"ע, של תכנית נת/6/368/ג', למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	א.
תותר בניית חניון עילי בקווי בניין צדדיים מערבי ודרומי 0.0 מ'.	ב.
בניה ירוקה: מבנה החניון יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- מערבי	צדדי- דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל חלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קדמי- מזרחי	קדמי- צדדי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1) 4	(1) 4	5	5	עפ"י תוכנית מאושרת והסבה לשטחי שירות				-	-			על פי תוכנית מאושרת והסבה לשטחי שירות				2572	32	תעשייה

(1) – תותר בניית חניון עליו בקווי בנין צדדיים מערבי ודרומי 0.0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983.
 ב. מס' מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה העירוני.

6.2 פיתוח ותשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
 ב. ביצוע הפרדה בין חלקה 32 לחלקה 35 מדרום ע"י אדנית או א.ש מוגבהת המהווה חוצץ בין החלקות ליצירת שדה ראייה.
 ג. התקנת רמזור ושער חשמלי בכניסה וביציאה לרח' גיבורי ישראל.

6.4 בניה משמרת מים

- בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
 באזור זה 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 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.

6.5 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

- ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/7/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.6 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית – תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.**

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם: דב לנד	חתימה: הברמן-לנד נכסים בע"מ פולג נתניה 42504 טל: 09-8851555	תאריך:	15/7/12
		תאגיד/שם רשות מקומית: הברמן-לנד נכסים בע"מ	ת.ד. 8002 א.ת. טל: 09-8851555	מספר תאגיד:	511526139
עורך התוכנית		שם: מנואל אפשטיין	חתימה: אפשטיין מנואל אדייליים רח' ברנר 10, נתניה טלפקס 09-8324882	תאריך:	16/7/12
		תאגיד:		מספר תאגיד:	
יזם בפועל		שם: דב לנד	חתימה: הברמן-לנד נכסים בע"מ פולג נתניה 42504 טל: 09-8851555	תאריך:	15/7/12
		תאגיד: הברמן-לנד נכסים בע"מ	ת.ד. 8002 א.ת. טל: 09-8851555	מספר תאגיד:	511526139
בעל עניין בקרקע- בעלים		שם:	חתימה:	תאריך:	
		תאגיד: מדינת ישראל		מספר תאגיד:	
חוכר		שם:	חתימה:	תאריך:	
		תאגיד: קרן קימת לישראל		מספר תאגיד:	
חוכר משנה		שם:	חתימה: הברמן-לנד נכסים בע"מ פולג נתניה 42504 טל: 09-8851555	תאריך:	15/7/12
		תאגיד: הברמן-לנד נכסים בע"מ	ת.ד. 8002 א.ת. טל: 09-8851555	מספר תאגיד:	511526139

