

גירסה נכונה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית
התקבל ביום
26/3/13
א.ב.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

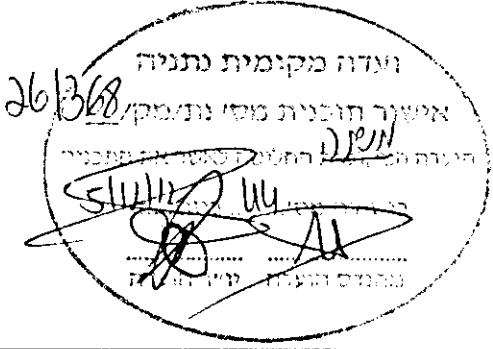
הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת / מק / 368 / 26

שם תוכנית: תעשייה - ק. ספיר-רח' מפי – ח.י. אמיתי בע"מ

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
|  | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תב"ע זו באה לשנות קווי בניין למבנה תעשייה קיים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| <p>תעשייה-ק. ספיר – רח' מפי – ח.ג. אמיתי בע"מ</p> | <p>שם התוכנית</p> | <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> |
| <p>נת / מק / 368 / 26</p> | <p>מספר התוכנית</p> | <p>1.2 שטח התוכנית</p> |
| <p>11.326 דונם</p> | <p>שלב</p> | <p>1.3 מהדורות</p> |
| <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> | <p>מספר מהדורה בשלב</p> | |
| <p>1</p> | <p>תאריך עדכון המהדורה</p> | |
| <p>06.01.2013</p> | <p>סוג התוכנית</p> | |
| <p>תוכנית מפורטת</p> | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> | |
| <p>כן</p> | <p>לפי סעיף בחוק</p> | |
| <p>וועדה מקומית</p> | <p>היתרים או הרשאות</p> | |
| <p>4/א62(א)4</p> | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> | |
| <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | |
| <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> | <p>לא</p> | |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
 קואורדינטה X 686899
 קואורדינטה Y 187012
- 1.5.2 תיאור מקום החלקה מצויה בחלק הדרום מזרחי של אזה"ת ק.ספיר על הרחוב הראשי גיבורי ישראל.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
 התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 אזה"ת ק.ספיר מפי 3

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7962 | מוסדר | • חלק מהגוש | 48 | 57 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|----------------------------|---------|--|--------------------|------------|
| נת / 368 / 6 / ג | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת / 368 / 6 / ג וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול | 2322 | 22.05.1977 |
| נת / 400 / 7 על תיקוניה | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת / 400 / 7 על תיקוניה וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול | 2844 | 26.08.1982 |
| נת/14/368/א | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית נת/14/368/א וכל הוראותיה חלות על תכנית זו | 6241 | 25.05.2011 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------------|--------------|----------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|---|
| | וועדה מקומית | דן וינטראוב אדריכל ופונה ערים | 06.01.2013 | | 15 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | | | 1 | | 1:250 | מחייב | נספח טבלת זכויות והוראות בנייה-מצב מאושר – עפ"י תכנית נת' 26/368/6, כחלק מהוראות התכנית |
| | | | | | | | | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השאר.

06.01.2013

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

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

1.8.1 מניש התוכנית

| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם ראש מקומות | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|-----|-------------|-------|---|-------------------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| 7962 | | | 052-8818156 | | רח' גיבורי ישראל 5 אזורית ק. ספיר נתניה | ח.פ. 511080327 | ח.ג. אמיתי בע"מ | | | | |
| 48 | | | | | | | | | | | |

1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם ראש מקומות | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|-------------|-------|---|-------------------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 052-8818156 | | רח' גיבורי ישראל 5 אזורית ק. ספיר נתניה | ח.פ. 511080327 | ח.ג. אמיתי בע"מ | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם ראש מקומות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | תגלים |
|-------|-----|-------------|-------|---|-------------------|--------------------------|-----------|----------------|--------------|---------------------------|
| | | 052-8818156 | | רח' גיבורי ישראל 5 אזורית ק. ספיר נתניה | ח.פ. 511080327 | ח.ג. אמיתי בע"מ | | | | התוכנית בשירות משנה |
| | | | | שדר' מנחם בגין ת"א | | קוד קימת לישראל | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | אחרים | | |

עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו 1.8.4

| שם | מספר זהות | שם פרטי (משפחה) | מקצוע / תואר | עורך ראשי | שם תאגיד / שם לשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי (משפחה) | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-------|------------|-----------------|--------------|------------------------------------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|---------------------|------------|
| דניאל | 09-8855059 | 0505-348891 | 09-8855060 | ת.ד. 8816 אזרחות קיספר נתניה | | 35111 | 054522909 | דן וינטראוב | אדריכל | עורך ראשי |
| דניאל | 09-8824674 | 0505-302808 | 09-8828151 | רח' תל-חי 6 נתניה | 51206348 | 700 | 056499239 | ירון לור | מודד מוסמך וקרטוגרף | מודד מוסמך |

06.01.2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 15

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**

שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין קדמי לרחוב מפי מ - 4.0 ל - 2.9 מ' נקודתית, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 11.326 |
|-------------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 11,993 | ===== | 11,993 | מ"ר | תעשייה ומלאכה |

הערה : נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי . במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה- המצב המוצע גובר על האמור בטבלה 5 .

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תא שטח | יעוד |
|----------------|--|--------|---------------|
| | | 48 | תעשייה ומלאכה |
| | | 57 | דרך |

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 | | אחוזים | יעוד |
| 88.24 | 9,994 | 88.24 | 9,994, | תעשייה ומלאכה |
| 11.76 | 1,332 | 11.76 | 1,332 | דרך |
| 100.0 | 11,326 | 100.0 | 11,326 | סה"כ |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|---|--------------|
| שם ייעוד: תעשיה ומלאכה | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| תעשיה | |
| הוראות | 4.1.2 |
| זכויות והוראות בנייה עפ"י נת/6/368 למעט המפורט בתכנית זו. | א. |
| תותר הבלטת המבנה, בקומת הקרקע בלבד, נקודתית, לקו בנין קדמי דרומי 2.9 מ' כמצויין בתשריט. | ב. |

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

| צדדי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא השטח | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר | | גודל תא שטח (מ"ר) | מס' תא שטח | יער | | | |
|------|-----------------|-------------|---------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------|-------|-----|-----------|-----|
| | קדומי מערבי | קדומי מזרחי | מתחת לכניסה תקופעות | מעל הכניסה תקופעות | | | | | | | מתחת לכניסה תקופעות | מעל הכניסה תקופעות | | | | שטח | שטח עיקרי | |
| 5.0 | 5.0 | 4.4-2.9 (3) | (4) | 4 | 12.0 (2) | == | == | 50 | 120 + שרות | 11,993 + שרות | (4) | --- | (1) | 11,993 | 9,994 | 48 | תעשיה | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (4) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 1,332 | 57 | | זרד |

הערות:

- (1) שטחי השרות ניתנים בהקלה עפ"י הסבת תכנית תותר תוספת שטחי שרות של 30% משטח הבנייה העיקרי במקרה של בניית רמפות עיליות לחניית רכב.
- (2) לא כולל מעקרות ומתקנים טכניים על הגג.
- (3) קו הבניין 2.9 מ' מיועד להרחבת המבנה, נקודתית, עפ"י התשריט, בקומת הקרקע בלבד.
- (4) במסגרת קווי הבניין. קווי בניין למרתפים לפי נת / מק / 400 / 7 / 96 / ב, קדומי לפי רוזטה, צדדי ואחורי 0.0.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה ותנועה**

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.

6.2 רישוי עסקים

א. סוגי העסקים יהיו בתאום ויעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית תהיה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה.
ב. התכנון ייעשה עפ"י סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968 על תיקוניה.

6.3 איכות הסביבה

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה :
עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אוויר בחניון/נים, רעש, שפכים, רישוי עסקים ושילוט.

6.4 פתוח תשתית

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
ג. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית תת-קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתאום עם מח' מבי"ת ותאגיד מי נתניה.
התיקון ייעשה ע"ח היזם וע"י קבלן התחזוקה של מערכות המים, הביוב והניקוז המועסק ע"י עיריית נתניה ותאגיד מי נתניה בלבד.
ד. קריאת מוני מים ממוחשבת.
ה. מערכות חשמל, תקשורת כבלים, חדרי שנאים וכו', יהיו תת-קרקעיים בתחום התכנית.

6.5 דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות

מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח, בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.

6.6 דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות

מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח, בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.

6.7 הריסות

המבנים המסומנים להריסה בתשריט, ייהרסו ע"י היזם ועל חשבונו ויהוו חלק מהיתר הבניה.

6.8 בניה ירוקה
המבנה העמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.

6.9 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

| | | | |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------|
| תאריך: 06.01.2013 | חתימה: | שם: | מגיש התוכנית |
| מספר ח.פ.: 511080327 | ח.י. אמיתי בע"מ א/א י. ג. ג. ק | ח.י. אמיתי בע"מ | |

| | | | |
|-------------------|---|-----------------------------------|--------------|
| תאריך: 06.01.2013 | חתימה: | שם: | עורך התוכנית |
| | ח.י. וינטראוב אדריכל ובונה ערים רשימת משרדים 35111 050-5555555 | דן וינטראוב אקוויטא וולף סטריט | |

| | | | |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------|
| תאריך: 06.01.2013 | חתימה: | שם: | יזם בפועל |
| מספר ח.פ.: 511080327 | ח.י. אמיתי בע"מ א/א י. ג. ג. ק | ח.י. אמיתי בע"מ | |

| | | | |
|----------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------|
| תאריך: 06.01.2013 | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| | | מדינת ישראל | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | חוכרים בשכירות משנה |
| | | קרן קיימת לישראל | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | חוכרים בשכירות משנה |
| מספר ח.פ.: 511080327 | ח.י. אמיתי בע"מ א/א י. ג. ג. ק | ח.י. אמיתי בע"מ | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | חוכרים בשכירות משנה |
| | | אחרים | |

נספח זכויות והוראות בניה – מעב מאושר

| קווי בנין (מטר) | מספר קומות | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר) | גוש/חלקה | יעד |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------------|------------|------------|
| | | | | | | | | | | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | | | |
| צדדי | קדמי | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב |
| | קדמי | | | | | | | | | | | | | |
| 5.0 | 5.0 | (2) | 4 א 3 | 12 א 15 | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב | מרחק לנתיב |
| | 4.0 | | | | | | | | | | | | | |
| מרחקים | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | | | | | | | | | | | | | | |

(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 בניית רמפות עליוות לתחנת רכב.

(2) במסגרת קווי הבניין קווי בניין למרתפים לפני נת / 400 / 96 / 7 , קדמי לפני רוזטה , צדדי ואחורי 0.00 .

תוכנית מספר: נת / מק / 26/368 שם התוכנית: תעשייה- ק. ספיר - רח' מפי - ח.י. אמיתי בע"מ

~~תוכנית מספר: נת / מק / 26/368 שם התוכנית: תעשייה- ק. ספיר - רח' מפי - ח.י. אמיתי בע"מ~~

תאריך: 06.01.2013 חתימה: עורך התוכנית: ד"ר וינסטראוב-אדריכל ופונה ערים