

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

2.02.2014

נתקבל
תיק מס' 5 / 559 / נת

עיריית נתניה
מינהל הנדסה-מחלקת תביע והשבוח
מס' תכנית 5/559
חתקבל ביום 15.1.2014

הוראות התוכנית

מבנה חדש באזור התעשייה קרית אליעזר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אוסר</p> <p>בישיבה מס' 33 מיום 21/9/14</p> <p>מחלקת העיר</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 12.13 (2.108) (נת/559/5) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>12-02-2014 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

באזור התעשייה קריית אליעזר החלקה מיועדת כיום למסחר ותעשייה ומוצע להקים בה מבנה לתעסוקה הכולל מסחר בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה חדש באזור התעשייה קרית אליעזר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

נת / 559 / 5

מספר התוכנית

2.664 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

7

מספר מהדורה בשלב

12.12.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא רלוונטי

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

נתניה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
691175 188325	קואורדינטה X קואורדינטה Y	
החלקה מצוייה בדרום אזה"ת ק. אליעזר		1.5.2 תיאור מקום
נתניה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
נתניה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
אזה"ת ק. אליעזר פנקס 53	שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9087	מוסדר	חלק מהגוש	4	
9086	מוסדר	חלק מהגוש		38

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 / 559	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת / 559 ממשיכות לחול	5076	21.05.2002
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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	גבי טטרו- אדריכלים בע"מ	12.12.2013		15		מחייב	הוראות התוכנית	
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית	
		דן וינטראוב- אדריכל ובונה ערים				1		רקע	נספח טבלת זכויות למצב מאושר כחלק מהוראות התכנית
		B.T.E תכנון תנועה ותחבורה מהנדס עאדל בשורה		1		1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	דראי יהודה ריצ'ארד כייפוי כח ל- עו"ד ברק בינג גרנות ושות' משרד עו"ד	ת.ז. 303449995				רח' מנחם בגין 125 ת.ד. 7398 ת"א	03- 5755522	054- 2181328	03- 5755527	barak@granot-law.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	כייפוי כח ל- עו"ד ברק בינג גרנות ושות' משרד עו"ד			כ.א.חי בע"מ	חברה 512239450	רח' מנחם בגין 125 ת.ד. 7398 ת"א	03- 5755522	054- 2181328	03- 5755527	barak@granot-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ייפוי כח ל- עו"ד ברק בינג גרנות ושות' משרד עו"ד		כ.א.חי בע"מ	חברה 512239450	רח' מנחם בגין 125 ת.ד. 7398 ת"א	03- 5755522	054- 2181328	03- 5755527	barak@granot-law.co.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Tet_gt@netvision.net.il	09-8820022	0544-237810	09-8871126	אוסישקין 40 נתניה	ח.פ.- 511110553	גבי טטרו בע"מ	22259	1723748	גבי טטרו	אדריכל
danoots@walla.com	09-8855059	0505-348891	09-8855060	ת.ד. 8816 אזה"ת ק.ספיר נתניה			35111	054522909	דן וינטראוב	
BTE_ENG@BEZEQINT.NET	09-7937186		09-7937186	טירה 44915 ת.ד. 1416		B.T.E תכנון תנועה ותחבורה	106670	029804226	עדל בשורה	מהנדס תחבורה
ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444	0503-556656	09-8622396	רח' עמק חפר 69, נתניה.			618		בן אבי יצחק	מודד

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 ייעוד ותוספת זכויות בניה למבנה באזור התעשייה קריית אליעזר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד ממסחר ותעשייה ליעוד מסחר ותעסוקה .
- ב. שינוי וקביעת הוראות בינוי .
- ג. הגדלת שטחים עיקריים מ-2,563.2 מ"ר ל- 5,600 מ"ר והגדלת שטחי שרות .
- ד. הגדלת מספר קומות מ-מרתף+ 4 קומות , ל- 3 קומות מרתף + קומת קרקע כפולה כולל קומת ביניים/גלריה + 8 קומות + גג טכני .
- ה. הגדלת תכסית מ-40% ל- 50% .
- ו. שינוי וקביעת קווי בניין .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.664

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	900		+259.2	640.8	מ"ר	מסחר
שימוש: תעשייה עתירת ידע	4,700		+2,777.6	1,922.4	מ"ר	תעסוקה

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תא שטח	יעוד
				4	מסחר ותעסוקה
				1	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80.18	2,136	מסחר ותעסוקה		80.18	2,136	מסחר ותעשיה
19.82	528	דרך מאושרת		19.82	528	דרך מאושרת
100	2,664	סה"כ		100	2,664	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	אזור לשימושים מעורבים: מסחר ותעשייה עתירת ידע.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה.
ב.	מרתפים: ייבנו 3 קומות מרתף, המרתף העליון לא יעלה על גובה המדרכה הקיימת.
ג.	קומת הקרקע: 1. השימוש בקומה זו יוגבל למסחר בלבד בשטח עיקרי של עד 900 מ"ר. 2. גובה קומת הקרקע יהיה כפול. תותר בניית קומת גלריה עפ"י החוק.
ד.	גינון: לפחות 15% משטח המגרש יותר פנוי לגינון.
ה.	חמרי גמר: אבן או שיש, זכוכית ואלומיניום.
ו.	בגג הטכני יותרו השימושים הבאים: ח. מכוונות למעליות, מתקנים טכניים ואנטנות, מאגרי מים, ח. מדרגות וכו'.
ז.	שילוט: צורת השילוט מיקומו וגודלו יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
ח.	המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לדרך בלבד.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות החלות על דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
אחורי	צידי דרומי	צידי צפוני	קדמי	מתחת לקומת הכניסה הכפולה הקובעת	מעל קומת הכניסה הכפולה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6.0	4.0	6.0	5.0	3	קומת קרקע כפולה כולל ק. ביניים/גלריה+ 8 קומות+גג טכני	45.0	==	==	50	613	13,100	6,400	---	1,100	4,700 תעשייה עתירת ידע 900 מסחר	2,136	4	מסחר ותעסוקה
קווי הבנין למרתפים יהיו 0.0 צדדי וקדמי 6.0 אחורי																		
															====	528	1	דרך קיימת

6. הוראות נוספות**6.1 פתוח תשתית**

- א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכ"י יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.
 ב. חדרי שנאים, במידה ויידרשו, יהיו בתחום המבנה בלבד.
 ג. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
 ד. 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.

6.2 חניה

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.
 ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצוינים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה המנחה.

6.3 מרתף

- א. סה"כ תיבנה 3 קומות מרתף.
 ב. יותרו התכליות הבאות: חניות, חדר שנאים, מחסנים פרטיים, מחסנים מסחריים, חדרים טכניים.
 ג. תינתן זכות מעבר חפשי לתשתיות עירוניות אם יידרש במרתף העליון לפי הצורך ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
 ב. אישור היחידה הסביבתית בעיריית נתניה לבניה ירוקה.
 ג. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.

6.5 רישוי עסקים

- א. סוגי העסקים יהיו בתאום ויעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית תהייה 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.
 ג. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש וריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.

6.6 תנאים לקבלת טופס 4

א. הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה .
 ב. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות – מתחייב יום התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות
 ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים , בקומת הקרקע .
 ג. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות,מעברים,שטחי גינון,והרכוש הכלול
 ברכוש המשותף יפותחו על ידי הזימים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים של
 המבנה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח
 שמירתם לתקופה ארוכה.

6.7 ניקוז

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים , איגום מים עיליים , החדרה , העשרה והגנה
 על מי תהום , תמ"א / 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
 באיזור 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 מים 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 את קליטת מי
 הנגר העילי בתחומי נמגרש בהיקף הנדרש.

6.8 טיפול בחמרי חפירה ומילוי

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר , תידרש הצגת
 פתרון לטיפול בחמרי 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 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

6.9 סטייה ניכרת

שינוי הגובה המכסימאלי של המבנה , הגדלת מספר הקומות מעבר למותר בתכנית זו , יהוו סטייה ניכרת
 בהתאם לתקנה (192) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002 .

6.10 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: 16.12.2013	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 303449995	ברק בינג, עו"ד מ.ר. 37828 דרך מנחם בגין 125 ת"א 67012	דראי יהודה ריצ'ארד בייפוי כח לעו"ד ברק בינג גרנות ושות' משרד עורכי דין	

תאריך: 16.12.2013	חתימה:	שם:	עורכי התוכנית
מספר ח.פ.: 512418831	גבי טרור דווינסקי מ.ר. 37828 דרך מנחם בגין 125 ת"א 67012	גבי טרור- אדריכלים בע"מ	
מספר ת.ז.: 054522909		שם: דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	

תאריך: 16.12.2013	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר ח.פ.: 512239450	ברק בינג, עו"ד מ.ר. 37828 דרך מנחם בגין 125 ת"א 67012	כ.א.חי בע"מ בייפוי כח לעו"ד ברק בינג גרנות ושות' משרד עורכי דין	

תאריך: 16.12.2013	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר ח.פ.: 512239450	ברק בינג, עו"ד מ.ר. 37828 דרך מנחם בגין 125 ת"א 67012	כ.א.חי בע"מ בייפוי כח לעו"ד ברק בינג גרנות ושות' משרד עורכי דין	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – עפ"י נת/559

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/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	גוש/ חלקה (1)	יעוד	
אחורי	צידי צפוני ודרומי	קדמי (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
10.0	0.0	0.0	2	4				40	120%	2,563	4,272		512.64	120%	2,563	2,136	4/9087	מסחר ותעשייה
מרתפים: 0.0 לכל הצדדים																		
															528	38/9087 (ח)	דרך קיימת	

הערות:

- (1). מגרש 148 עפ"י נת/559
- (2). החזית המסחרית תחוייב בקולונדה מקורה של 3.0 מ' לפחות.