

4-2526

(12)

מינהל משרד הפנים
מינהל מרחב מרכז ומזרח

23-04-2001

נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מס': נת / 760 / 11 - א
דרך דגניה - נתניה

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' נת / 760 / 11 א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
כיום 9.7.00 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך : 28.02.2001

חותמות ואישורים:

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה

אושר

כישור מס' 23 מיום 5/7/95

חונדס העיר * יו"ר הועדה

28.2.01

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/11/760-א

שינוי לתכנית מתאר נת 7/400
שינוי לתכניות מפורטות נת/3/348, 3/348, 11/348, נת/25/348, נת/11/366,
נת/17/366

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון)
התשנ"ב 1992.

1. שם התכנית: : תכנית מתאר מקומית מס' נת/11/760-א
2. החולת התכנית: : תכנית זו וחזול על השטח התחום בקו כחול כהה כמצוין בתשריט.
3. גבול התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט.
4. מחזור : המרכז.
5. נפה : השרון.
6. עיר : נתניה.
7. גושים וחלקות: : גוש 8215 חלקה: 342, 345, 346, חלק מחלקות 331, 323, גוש 8217 חלקה: 342, 378, גוש 8235 חלקה: 59, 92, גוש 8236 חלקה: 3, 5, 105, 108, 109, 112, 156, חלק מחלקות 99, 111, 123, 146
8. היוזם : עיריית נתניה.
9. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים.
א. דורון אדריכל ומתכנן ערים.
נ. כץ אדריכל ומתכנן ערים.
10. בעלי הקרקע : שונים.
11. שטח התכנית : כ - 180 דונם.
12. קנ"מ : 1:2500
13. תאריך : 30.1.94
2.2.94 לוועדה מקומית.
30.10.94 מעודכן לוועדה מקומית.
7.5.95 עדכון.
11.6.95 עדכון.
30.10.95 עדכון.
18.12.95 עדכון.
20.2.97 עדכון.
13.5.97 עדכון.
20.7.99 עדכון.
28.2.00 עדכון למתן תוקף.
14. מסמכי התכנית: :
 1. תשריט בקנ"מ 1:2500
 2. הוראות (תקנות התכנית) מס' דפים - 6.
 3. לוח יעודים ושטחי בניה
 4. הנחיות בנושא איכות הסביבה
 5. הנחיות פתוח ועיצוב אדריכלי
 6. נספח תנועה

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמוהה.

15. כפיפות התכנית:
על תוכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר 7/400 לרבות התיקונים לתכנית שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית מפורטת נת/3/348, 3/348, 11/348, נת/25/348א, נת/11/366, נת/17/366. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנזכרות - הוראות תכנית זו עדיפות.
16. מטרות התכנית:
1. שינוי יעוד משצ"פ לתעשייה ומלאכה.
2. שינוי יעוד משצ"פ לדרך/חניה ציבורית.
3. שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ.
4. שינוי יעוד מדרך לתעשייה ומלאכה.
5. שינוי יעוד מדרך לשצ"פ.
6. שינוי יעוד מתעשייה לדרך.
7. שינוי יעוד מחקלאי לדרך.
8. שינוי יעוד מחקלאי לשצ"פ.
9. שינוי צורה ושטח של מגרש שב"צ.
10. קביעת תוואים לדרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות.
11. קביעת זכויות, מגבלות והוראות בניה.
12. קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים.
13. קביעת מגרש לתעשייה ולמלאכה.
14. הפקעה לצורכי דרך.
17.1 הגדרות:
17.1 מגרש לתעשייה ומלאכה מס' 450
מיועד לתעשייה ומלאכה, שטחי יצור ואחסון.
18. תכליות ושימושים מותרים:
18.1 א. תעשייה: מתכת בסיסית, גומי, פלסטיק ומינרלים.
ב. תעשייה ומלאכה.
18.2 בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים:
נטיעות, גינון, מתקני נופש, פרגולות, שבילים, דרכים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים למערכות תשתית שונות, חניה עלית, חניה תת קרקעית, מחסני חירום של הרשות המקומית. בתחום רצועת דרך 57 יכללו רק השימושים המותרים על פי תמ"א/3.
18.3 שטח לבנין ציבורי:
שימושים מותרים: מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מבני ציבור כמוגדרים בחוק, מעונות יום.
19. הוראות מיוחדות ושלבי ביצוע:
19.1 מימוש התכליות והשימושים המותרים בשצ"פ יהיה על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
19.2 חניה עלית בשצ"פ תהיה משולבת בגינון ששטחו לא יקטן מ-30% משטח השצ"פ.
19.2 תעשה הפרדה פיזית בין דרך דגניה לדרך השרות.
19.3 לא יוצא-היתר סלידה של רח' דגניה אלא לאחר אישור משרד המחבורה לתוכניות הסדרי תנועה ותוכניות רימזור בצמתים כפי שמוגדר בנספח התנועה.
19.4 לא תהיה נגישות ישירה מרח' דגניה למגרשים גובלים.
19.5 החיבור הזמני כמוצג בנספח התנועה ישאר במתקנתו עד אשר ייפתח לתנועה הכביש נת/מק/28/366 המחבר את רח' דגניה לצומת עם רח' שפרינצק.
19.6 סלידת כביש דגניה וחבורו לכביש 57 תכלול גם שפור ובצוע הסדרים הנדסיים לשיפור הצומת, בתאום עם מ.ע.צ.
19.7 עירית נתניה תהיה רשאית לקבוע שלכיות בתחום התכנית באשר לפיתוח מגרשים, תשתיות, הקמת מבני ציבור, פיתוח שצ"פ וכיו"ב.
19.8 במגרש 112 ו 99 א' א) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום הדרך והשפ"פ שבגבולות הנ"ל. ב) בשטח פרטי פתוח (הגובל בדרך דגניה) ינטעו עצים רחכי עלוה בתאום מחלקת גנים ונוף.
השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, יופרשו או יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה על פי החוק במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת.
20. הפרשות והפקעות:

21. מגרש לתעשייה

21.1: 450 מס' ומלאכה מס' התכליות והשמושים המותרים:

א. תעשייה ומלאכה, שטחי יצור ואחסון.

21.2 זכויות ומגבלות בניה על פי לוח יעודים ושטחי בניה (נספח 1)

21.3 תותר חלוקה ואיחוד מגרשים. גודל חלקה מינימלי 1 דונם בתנאי גישה לרכב לסוגיו והולכי רגל מדרך ציבורית.

21.4 התרי בניה ינתנו כפוף לעיצוב אדריכלי מיוחד על פי הנחיות מהנדס העיר.

22. זכויות ומגבלות בניה : עפ"י לוח יעודים ושטחי בניה (נספח 1)

23. חניה

א. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן חניה שבתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) התקף בעת הוצאת היתר בניה, ולא פחות מתקן החניה שכטבלת מאזן החניה שבגוף נספח התחבורה (הגבוה בין זה התקף לבין זה המופיע בטבלה).

ב. תותר חניה ציבורית משני צידי דרך שרות תוך הבטחת מעבר שרות לציבור בחלקות 407'א' 407'ב' 407'ג'.

ג. יותר מעבר רכב משותף לחניה בגבול מגרש צדדי משותף. הגבול שבין שתי החלקות ימצא במרכז מעבר משותף זה.

ד. ניתן יהיה להקים או להתקין חניות וחניונים פתוחים או מקורים ככל האזורים ויעודי הקרקע בתכנית עפ"י אישור הועדה המקומית בהתאם לזכויות הבניה המוקנות לחלקה.

24. תשתיות : 24.1 חשמל: א.

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים קשיחים בלבד או כחלק מבנין הנבנה לפי הוראות תכנית זו.
- ב. אספקת חשמל לבניינים. לתחנות טרנספורמציה. לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- ג. בתחום תכנית זו לא תורשה הצבת טרנספורמטורים על עמודים.
- ד. הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאשרים או בקרבת קווי חשמל עיליים תותר רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן הקרוב ביותר של המבנה לפי הפרוט הבא:

מתח הקו	מרחק מתיל קיצוני של קו	מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
מתח גבוהה	5.00 מ'	6.50 מ'
מתח עליון	9.50 מ' - 8.00 מ'	13.00 מ'

ה. קוי חשמל מתח עבודה יהיו תת קרקעיים.

לא ניתן היתר בניה בקרבת או מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.50 מ' מציר כבל עליון ובמרחק קטן מ- 2.00 מ' כבל במתח גבוה.

ו. לא ניתן היתר בניה אלא בהתאם לתקנות חברת החשמל.

24.2 תקשורת: מערכות התקשורת תהיינה תת קרקעיות.

24.3 אספקת מים: אספקת המים לבניינים, כולל רשת הידרנטים, בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית נתניה, בכל מבנה תותקן קריאה ממוחשבת של מד המים על חשבון היוזם.

24.4 ביוב: א. רשת הביוב תוסדר לשביעות רצון הועדה המקומית ותהיה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית.

24.5 ניקוז: ניקוז מי גשם יוסדר לשביעות הועדה המקומית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י הועדה המקומית.

24.6 סילוק פסולת: פסולת ביתית ותעשייתית תטופל לפי הנחיות הרשות המקומית.

25. איכות הסביבה:

א. יעשה תכנון לסביבה נקיה ממטרדים אקולוגיים:

1. למניעת הטרדה אקולוגית פנימית.
2. למניעת הטרדה אקולוגית כלפי חוץ.
3. למניעת הטרדה אקולוגית הנובעת מבעיות תנועה ומבעיות סביבתיות שאינן קשורות ישירות לתעשייה.

ב. סוג התעשיות שיוותרו - תעשיות נקיות, פרט לאלה שהקמתם תאושר על פי התנאים והמגבלות של המשרד לאיכות הסביבה.

1. תעשיות שאינן פולטות עשן, גזים, ריחות או זיהומים אחרים, תעשיות שאינן פולטות שפכים, פסולת רעילה או פסולת מזהמת את סביבתה, אבק, גרוטאות ותעשיות שאינן גורמות רעש.

ג. תעשה הפרדה בין סילוק פסולת ביתית לבין פסולת תעשייתית רעילה או אינדרטית.

- ד. הבקשה להיתר לדרך מס' 2 (שדרות דגניה) תלווה בפתרון אקוסטי למניעת מטרדי רעש התחבורה לסביבה ע"י יועץ אקוסטי מוסמך, שישולב בתכנית פיתוח נופי לאורך תואי הדרך משני צדדיה. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל מורשה. -מיגון אקוסטי סביבתי (קיר/סוללה) ינתן במיגון לקומת הקרקע בלבד. לקומות העליונות ינתן מיגון דירתי. -נספחי ביצוע למיגונים אקוסטיים יאושרו ע"י היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. -היתרי הבניה לקומות העליונות במתחם המגורים יכללו הוראות למיגון אקוסטי דירתי. -היתרי בניה לשורת המבנים הגובלים בכביש הנדון יחויבו בנספח אקוסטי למיגון דירתי.
- ה. הנחיות בנושא איכות הסביבה מפורטות בנספח מס' 2.

26. שימוש חורג: עם מתן תוקף לתכנית תקבע ותפרסם הועדה המקומית על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה רשימת בניינים וקרקעות בתחום התכנית שיש בהם משום שמוש חורג לתקופת המקסימום לחריגה.

27. הריסות: המבנים המיועדים להריסה על פי תכנית זו יהרסו על פי החוק תוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית.

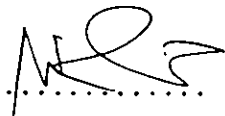
28. היטל השבחה : יגבה כחוק.


29. התרי בניה : לא יוצאו התרי בניה ולא יוקמו כל מבנים בשטח התכנית אלא בהתאמה לתכנית, לתקנות משרד הבריאות ותקנות המשרד לאיכות הסביבה (נספח 2).
בקשות להתרי בניה לתעשייה יועברו למשרד לאיכות הסביבה לצורך מתן הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים.

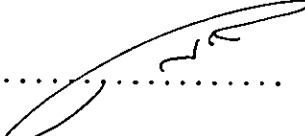
30. עתיקות : גוש 8215 הינו שטח עתיקות מוכרז בהתאם לחוק העתיקות תשל"ח-1978 ויחולו עליו כל הוראות החוק, התקנות והנהלים בהתאם לחוק האמור ומכוחו.

31. זמן ביצוע : עד 5 שנים ממועד מתן תוקף.

חתימות

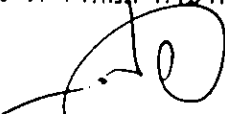
.....  המתכננים : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים

.....  אדריכל ומתכנן ערים א. דורון

.....  אדריכל ומתכנן ערים נ. כץ

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה

.....  *
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתניה

משרד הפנים מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 704/101

28.10.01 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה על **9.7.00** נספח 1 לנח/11-760 א-א - אזור תעשייה קריית אזור לוח יעודים ומשחי בניה כאשר את התכנית ביום

מחוס 11

הערות	קו"מ			כ"ר	הוראות בניה				קומות	מס' קומות	מסח' מס"ר	גוש והלקה מס'	סימון בתעריף	יעוד
	א	ב	ג		עמחים עיקריים		עמחי צרות							
					מס' ע"ר בקומה	יעודים	מס' ע"ר בקומה	יעודים						
1. יו"תרו 3 מרחפי חניה. 2. תו"ת חלוקת סה"כ השטח העיקרי ומשחי השרות ל-3 או 4 קומות (כולל קומת כניסה) התכנית בהתאמה. המגרש כולל עפ"פ במפת של 478 ס"ר.	0	0	5	13800	3X4500	חניה	-	מרחף	3=4	5636	8236	גוש 8236 מגרש 99 א	סגול	תעשייה
	-	4	5	2930	675	תעשייה	2254	כניסה						
	-	4	5	2930	676	"	2254	א'						
	-	4	5	2930	676	"	2254	ב'						
	-	-	-	338	-	-	-	ג'						
			22928	16166		6762	סה"כ							
1. יו"תרו 3 מרחפי חניה. 2. תו"ת חלוקת סה"כ השטח העיקרי ומשחי השרות ל-3 או 4 קומות (כולל קומת כניסה) התכנית בהתאמה.	0	0	5	27900	3X9300	חניה	-	מרחף	3=4	10177	מגרש 450	סגול	תעשייה ומלאכה	
	4	4	5	5292	1221	תעשייה+מלא'	4071	כניסה						
	4	4	5	5292	1221	"	4071	א'						
	4	4	5	5292	1221	"	4071	ב'						
	-	-	-	611	-	-	-	ג'						
			44367	32174		12213	סה"כ							
1. יו"תרו 3 מרחפי חניה. 2. תו"ת חלוקת סה"כ השטח העיקרי ומשחי השרות ל-3 או 4 קומות (כולל קומת כניסה) התכנית בהתאמה. המגרש כולל עפ"פ במפת של 1221 ס"ר.	0	0	5	57600	3X19200	חניה	-	מרחף	3=4	21930	מגרש 112	סגול	תעשייה	
	4	4	5	13255	3059	תעשייה	10196	כניסה						
	4	4	5	13255	3059	"	10196	א'						
	4	4	5	13255	3059	"	10196	ב'						
	-	-	-	1530	-	-	-	ג'						
			98895	68307		30588	סה"כ							
1. יו"תרו 3 מרחפי חניה	-	-	-	-	-	-	-	מרחף	2	975	מגרש 440	הום תחום חוג כהה	כב"צ	
	4	4	5	672	192		480	כניסה						
	4	4	5	672	192		480	א'						
			1344	384		960	סה"כ							
2. במושים פתורים עפ"י סעיף 18.3 באשור הועדה הסדומית.	-	-	-	-	-	-	-	מרחף	2	1006	מגרש 441	"	"	
	4	4	5	700	200		500	כניסה						
	4	4	5	700	200		500	א'						
			1400	400		1000	סה"כ							

11-א-5

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נונתה
אשר
ביום 22 מיום 7/95
* יו"ר הועדה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
23-04-2001
נתקבל
תיק מס' :

הערות	קרוי בנין			סה"כ שטח בניה	הוראות בניה				קופה	מס' קופסה	שטח מגרש בפ"ר	נוש והלקה ספ'	סיפון כתש"פ	יעוד
					שטחי צורה		שטחים עיקריים							
	א	ב	ק		יעודים	מס' ס"ר בקומה	יעודים	מס' ס"ר בקומה						
מבוישם סותרים ע"פ סעיף מס' 18.2 באשור הועדה המקומית.										5133	נוש מגרש 424	8236	ירוק	שצ"פ
"										18541	מגרש 425		"	"
"										3613	מגרש 426		"	"
"										525	מגרש 428		"	"
"										410	מגרש 429		"	"
"										1108	מגרש 430		"	"
"										2605	מגרש 433		"	"
"										45851	מגרש 407		אוקר	דרך
"										232	מגרש 408		"	"
"										9123	נוש מגרש 406	8235	"	"
"										640	מגרש 427		ירוק	שצ"פ
"										443	מגרש 432		"	"
"										3328	מגרש 406		אוקר	הניה ציבורית
"										2917	מגרש 406		"	"

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה	הוראות בניה				קומה	מס' קומות	שטח פגרים במ"ר	גוש וחלקה מס'	סימון בתשריט	יעוד
	ק	צ	א		שטחי גרות		שטחים עיקריים							
					יעודים	מקס' ס"ר בקומה	יעודים	מקס' ס"ר בקומה						
											50	גוש 8217 פגרים 403	ארז	דרך
											6349	מגוש 404	"	"
											545	פגרים 405	"	"
עמונים כותרים ע"פ סעיף מס' 18.2 באשור הועדה המקומית.											13065	מגוש 422	ירוק	שצ"פ
"											1377	פגרים 423	"	"
"											34	פגרים 431	"	"
											15573	גוש 8215 פגרים 400	ארז או אוקר	דרך
											46	פגרים 402	"	"
עמונים כותרים ע"פ סעיף מס' 18.2 באשור הועדה המקומית.											6970	מגוש 420	ירוק	שצ"פ
"											2050	מגוש 421	"	"
											180,333			סה"כ: