

תכנית
 התקבל ביום 20.8.04
 משי תכנית
 מלא תוק

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 8 - 03 - 2004
 נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי נתניה

תוכנית מפורטת מס' נת/554 ג'
 שינוי לתוכנית מתאר נת/7/400,
 לתכנית מתאר מקומית נת/מק/96/7/400 ב'
 ולתכנית מפורטת נת/554

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 18.9.04
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 18.9.04
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 24 מיום 21.9.04
 ב"ש/מ"מ מס'
 מוהנדס העיר

מחוז: המרכז

נפה: שרון

מקום: נתניה בירת חנון

תאריך עדכון: אוגוסט 2003

גבולי קורן אדריכלים, ת"א טלפון 03-6090949

1. **שם התוכנית**
תוכנית מפורטת מס' נת 554 ג'.
2. **מחוז**
המרכז.
3. **נפה**
שרון.
4. **המקום**
נתניה - רח' הגביש, אזה"ת בירכת חנון.
גוש : 7940
חלקה : 22 (בחלק)
מגרש : 11 ע"פ נת/554
5. **היזם**
חברת מבני תעשייה בע"מ, רח' המנופים 11, הרצליה פיתוח.
מנהל הפרוייקט - ישי יקיר טל : 09-8910856
6. **בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל.
7. **עורכי התכנית**
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב
אדריכל דב קורן - מס' רשיון 32134 טל : 03-6090949
8. **שטח התוכנית**
14.415 דונם.
9. **גבול התוכנית**
מסומן בתשריט בצבע כחול.

10. מסמכי התוכנית

- (א) 10 דפי תקנון הכולל טבלת זכויות בנייה, להלן התקנון..
- (ב) תשריט - 1:12500, 1:5000, 1:1250 - להלן: התשריט.
- (ג) נספח בינוי - ק.מ. 1:1250 מנחה בלבד. (להלן: נספח מס' 1).
- (ד) נספח תנועה - ק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד.

11. מטרת התוכנית

- (א) שינוי ייעוד מאזור תעשייה א' לאזור תעשייה היי-טק.
- (ב) הגדלת זכויות בניה במגרש (שטח עיקרי) מ- 120% ל- 170%.
- (ג) שינוי הגובה המירבי ע"י שינוי מס' הקומות המותר מ-3 קומות ל-4 קומות.
- (ד) שינוי תכסית הקרקע מ- 40% ל- 68%.
- (ה) שינוי קווי בניין למרתפים.

12. יחס לתוכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית המתאר נת/7/400 ותכנית מתאר מקומית נת/מק/96/7/400 בי לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית מפורטת נת/554. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

13. תכליות ושמושי קרקע

אזור תעשיית היי-טק (מסומן בתשריט בצבע סגול בהיר מותחם סגול כהה) מיועד לתכליות הבאות: מלאכה, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, משרדים, מסחר ומתקנים הנדסיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם.

14. הוראות וזכויות בניה

- א. שטחים עיקריים, שטחי שרות, מס' קומות וקווי בניין יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות בניה.
- ב. נספח הבינוי מחייב מבנה בעל 4 קומות בגובה מירבי של 27.50 + מ', בקווי בניין: קדמי 10 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
- ג. חיפוי חזיתות בחומרים עמידים כדוגמת אבן נסורה, קירות מסך, חיפוי אלומיניום, טיח וכד', באישור הועדה המקומית.
- ד. תובטח נטיעת עצים בוגרים בחזית המזרחית של הבנין.
- ה. מיכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה על תיקונו 1965, תוספת שניה סימן ח'.
- ו. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אויר ע"ג החזיתות של הבניין - הצבתם בגגות תהיה משולבת בפתרון אדריכלי.
- ז. דרכי גישה לנכים: מתחייב יזם התכנית לבצע גישה לנכים בק. קרקע מהרחוב באמצעות רמפה ובשיפוע נוח (ע"פ התקן) לגישה ולתנועת נכים.
- ח. מרתפים: יוקמו 2 מרתפים. התכליות המותרים במרתפים תהיינה: חנייה, אחסנה, מתקנים טכניים, מיגון, מבואות ומדרגות (ע"פ החלטת הועדה המקומית ראה סעיף 15 טבלה 2).

15. טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב קיים

1. ע"פ תכנית נת/554

הערות	קוי בנין			גובה הבנינים	שטח בניה ב-%	שטח המגרש במ"ר	צבע או סימון	ייעוד	גוש/חלקה /מגרש
	אחורי	צדדי	קדמי						
תהיה מותרת חלוקה ליחי בגודל 1.5 די לפי תכנית בנוי	5	4	10	3 קומות או 12 מ' גובה הבנין	40% בקומה. המרתף ישמש לחניה ושרותים הנדסיים ולא ינוצל מסחרית סה"כ 120%	14,415	סגול מותחם אדום	תעשייה א'	גוש 7940 חלקה 22 (בחלק) מגרש 11

תכליות מותרות ע"פ תכנית נת/554 :

מחסנים, מוסכים, תחנות דלק וסיכה, שטחי מתקני חנייה, שירותים ציבוריים ועירוניים, שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום, מסעדות ומזנונים לשרות העובדים, מתקנות הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, בתי קירור, מחסני ערובה ושווק סיטונאי.

2. תוספת שטחי שירות לנת/554 ע"פ החלטת הועדה המקומית

בהתאם לסעיף 13 להוראות המעבר לתקנות התכנון והבניה

תשנ"ב - 1992

מפלס	מרתפים	ק. קרקע		קומת גלריה	קומה א' ו-ב'	מבנה חניה
שימושים מותרים	חניה ח. בטחון ח. טכניים אחסנה מיקלוט	מבואות, ח. מדרגות מיקלוט שירותים הנדסיים ח. מכוונות	ארכדות קולונדות מעברים ציבוריים	אחסנה ומתקנים הנדסיים	אחסנה מעברים ציבוריים	חניה (2) *
שטח מקסימלי מותר	במסגרת קוי הבנין	15% מתוך השטח העיקרי המבוקש של ק.קרקע	20% מתוך השטח העיקרי של ק. קרקע (1) *	30% משטח עיקרי בקי קרקע אך לא יותר מהמותר לגלריה ע"פ חוק התכנון והבניה	25% לקומה משטח עיקרי בקומה המבוקשת	10% משטח עיקרי לקומה ב-3 קומות

חדרי טרנספורמציה ימוקמו במרתפים או בתחום הבנין בלבד.

1* כל זאת בתנאי ש-20% משטח המגרש יוותר לשטח פרטי פתוח מגונן.

2* כל זאת בתנאי שמבנה החניה הינו חלק ממבנה אותו הוא משרת.

ב. מצב מוצע

קווי בנין			תכסית מירבית לקומה	שטח בניה מקסימלי ב-%				תכליות	מפלס	מקום	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	סימון בתשריט	אזור
א	צ	ק		סה"כ	סה"כ לקומה	למטרות שרות	למטרות עיקריות							
5	4	10	68%	234% + 5% משטח הגג	67.5%	35% מהשטח העיקרי בקומה	50%	ק. קרקע, מסחר, אחסנה, היי-טק+ שטחי שרות	מעל מפלס הכניסה הקובעת	קומות 4, ב, ג	14,415	סגול בהיר מותחם סגול כהה	תעשיית היי-טק	
					16.5%	33% מהשטח העיקרי בק. קרקע	-	שטחי שרות בלבד						
					50%	25% מהשטח העיקרי בקומה	40%	משרדים והיי טק + שטחי שרות						
					5% משטח הגג	5% משטח הגג	-	שטחי שרות בלבד						
0	0	10	95%	190%	95%	95%	-	שטחי שרות	מתחת למפלס	מרתף 1-				
					95%	95%	-	בלבד	מרתף 2-	הכניסה הקובעת				

* בנוסף למרתפים קומת ביניים ומבני שירות על הגג שישמשו לחדר מכונות מ"א, חדר מעליות, חי יציאה לגג, מאגר מים וכו'.

חשמל

- תחנות טרנספורמציה כחלק מהבנין.
- כבלים תת-קרקעיים.
- מיקום ומרחקים מקו מתח כלשהו יהיו בהתאם להנחיות ח"ח.

תקשורת

- תהייה תת-קרקעית.

אספקת מים

- מקו מים עירוני, כולל פריסת רכזי כיבוי אש, היזם יתקין קריאה ממוחשבת של מד-מים לכל אגף בנפרד.

ביוב

- יוסדר לשביעות רצון הועדה המקומית ובתאום עם אגף התשתית של העירייה. כל פעולה הנדרשת לחיבור למערכת הביוב העירונית תחול על יזם התכנית.

ניקוז

- יוסדר לשביעות רצון של הועדה המקומית. לא יהיה נגר עילי מן המגרש לשטחים שסביבו. קליטת הנגר בתוך המגרש.

אצירת פסולת

- תובטח מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- תסולק לאתר מסודר בהתאם לסוגה והמתקנים יוצבו בתחום המגרש עם נגישות לרכב הפינוי, (לא בשטחים הציבוריים) ובתאום עם אגף תשתית והיחי' לאיכות הסביבה של העירייה.

פסולת חומרים מסוכנים

- הטיפול והאחסנה עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה (חוק חמרים מסוכנים התשנ"ג 1993).
- ידרשו מתקנים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגה.

אנרגיה ואיכות אויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה, אלא השמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י תנאי משרד הבריאות חוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961, חוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקונו.

איכות אויר במרתפים

יש לעמוד בדרישת 8 החלפות אויר בשעה תותקן מעי עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.

רעש - על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.

שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לחוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961 ורעש בלתי סביר על תיקונו.

עבודות עפר

- פסולת בניה ועפר ישונעו לאתר פסולת מוצקת המאושר ע"י ע. נתניה וע"ח היזם.

- פינוי הפסולת יכלול אומדן כמויות לפינוי ובעת הוצאת היתרי בניה יוצג אישור התקשרות עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניה לאתר מורשה ע"י ע. נתניה.

17. **רישוי עסקים**
מפעלים/שרותי הסעדה/מסעדות וכל מפעל להכנת מזון יקבלו טיפול נאות באמצעות מע' אויר, נידוף, מניעת ריחות, קדם טיפול שפכים וכו'.
18. **הגבלות ואיסורים**
עיריית נתניה מוסמכת להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים אשר כמות ו/או איכות אויר, שפכים, רעש וכו' עלולה לפגוע במתקנים עירוניים ובאיכות הסביבה.
19. **תנאים למתן היתרי בניה**
עם הבקשות להיתר בניה תוגש תכנית בינוי הכוללת פתוח המגרש, צורת שילוט, תשתיות, פינוי אשפה, מיקום לדחסן/מכולות וכו'.
20. **הוראות שונות**
הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכו"ב.
21. **חישוב שטחים**
התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך לזר בן ציון מסי רשיון 296 מיום 11.6.95 אשר עודכנה ביום 16.4.2003.
22. **מרחבים מוגנים**
בנייתם תהיה בהתאם לדרישות הג"א ואישורה.
23. **חניה**
קביעת תקן חניה ומקומות חניה עפ"י נספח התנועה.
24. היטל השבחה יגבה כחוק על ההשבחות והתמריצים המאושרים ע"פ החוק.
25. **ביצוע התכנית**
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

23/2/04

עורך התוכנית:

חברת מבני תעשייה בע"מ

חזים:

בעל הקרקע:

ועדות: