

תכנית
התקבלה
מס' תכנית
מס' תיק

4-15434

משרד הפנים
מחוז מרכז
18-05-2005
נתקבל
תיק מס':

24/03/2005

050323-01-1227E

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מפורטת נת/6/368/ג/19

שינוי לתכניות נת/6/368, נת/6/368/ג ותכ' מתאר נת/7/400

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 9/5/05
25.5.05
אדריכל דורון דרוקמן
מתכננת תוכנית

מחוז
מקום התכנית:
מרכז
נפה:
השרון
מקום:
נתניה

אזור תעשייה דרומי קריית ספיר

רח' גיבורי ישראל פינת רח' האומנות

גוש וחלקה: 7962 חלקה 47

שטח התכנית: 47.754 דונם

2. היוזם: גנדר נכסי נדל"ן (2000) בע"מ מגדלי עזריאלי, ת"א. טל: 03-6075898

מגדל משולש קומה 43. פקס: 03-6075890

סיביל אחזקת בע"מ

3. בעלי הקרקע: מ.מ.י.

בחכירה: גנדר נכסי נדל"ן (2000) בע"מ מגדלי עזריאלי, ת"א. טל: 03-6075898

מגדל משולש קומה 43. פקס: 03-6075890

ישראיר תעופה ותיירות בע"מ

סיביל אחזקת בע"מ

4. עורך התכנית: אדריכל צפריר גנני, רישיון מס' 27109

ב. פלג אדריכלים ובוני ערים (1997) בע"מ, מרח' המסגר 20, ת"א טל: 03-6887001

פקס: 03-6887002

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 19/6/368/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.5.05 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון
יחיד הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה נתניה
אשר
5/2/05
מס' 54
מחוז המרכז
מחוז העיר

5. מסמכי התכנית :

- א. 4 דפי הוראות התכנית הכוללת טבלת זכויות בניה (להלן "התקנון")
 - ב. גיליון תשריט בק.מ. 1:1000 הכולל תשריט סביבה בק.מ. 1:5000 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי בק.מ. 1:1000 (להלן "נספח מס' 1")
 - ד. נספח תנועה בק.מ. 1:1000 (להלן "נספח מס' 2")
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. גבולות התכנית : השטח התחום בקו כחול בתשריט.

7. מטרת התכנית :

- א. שינוי ייעוד המגרש מאזור תעשייה א' לאזור תעסוקה.
- ב. תוספת קומות מ- 4 קומות ל- 6 קומות + גג מעל קומת מסחר גבוהה.
- ג. הגדלת תכסית.

8. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר נ/ת-7/400, נ/ת-6/368, ותכנית מפורטת נ/ת-6/368 ג', לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

9. הוראות בניה

א. תכלית ושימושים

- (1) "אזור תעשייה א" יהפוך ל"אזור תעסוקה" – מסחר, משרדים ותחנת תדלוק.
- (2) באזור תעסוקה יותרו התכליות והשימושים כלהלן:
 - (א) מסחר מכל הסוגים, לרבות מרכול, בית כל בו, עסקים למסחר סיטונאי וקמעוני, מסעדות ומזנונים, שירותים מסחריים.
 - (ב) תעשיות עתירות ידע
 - (ג) משרדים
 - (ד) מעבדות ומרפאות
 - (ה) בתי קולנוע
- (ו) תחנות תדלוק מסוג א' ע"פ תמ"א 18 על תיקוניה.
- (ז) חניה

ב. זכויות בניה

זכויות הבניה וקווי הבניין – כמופיע בטבלת הזכויות.

(1) מצב קיים

חלקה מס'	יעוד	שטח חלקה (מ"ר)	שטחים עיקריים		שטחי שירות	מס' קומות	גובה מירבי (מ')	קוי בנין (מ')
			מ"ר	%				
47	תעשייה א'	47,754	57,305	120%	(א)	3	15	קדמי – 5
						או		צדדי – 4
						4		אחורי – 4
			57,305					

הערות לטבלה:

(א) לפי פרוטוקול הועדה המקומית מס' 24 מ- 13/09/95 – תוכניות בניין עיר/ הסבת תוכניות

ורשימת שטחי השירות הנספחת להחלטה.

- שטחי שירות מותנים בהקלה

- במבנה תעשייה שהרכב מגיע לקומות (ברמפות) יהוו שטחי השרות מעל פני הקרקע 60%

מהשטח העיקרי המבוקש.

(2) מצב מוצע – טבלת זכויות

חלקה מס'	שטח חלקה (מ"ר)	ייעוד תעסוקה	שטחים עיקריים		שטחי שירות (ב) מ"ר		תכסית מירבית (%)	מס' קומות וגובה מירבי (ד)	קוי בנין (מ')
			מ"ר	%	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
47	47,754	מסחר	25,000	52.35%	25,305	לחניה ושרותים	בק. קרקע עד 55%	קרקע גבוהה + 6 קומות + קומת גג סה"כ 36.0 ± מעל 0.00 ±	5.0 בכל צד
		משרדים	6,000	12.56%	ראה הערה	טכניים עד 20,000 מ"ר			
		ת.תדלוק	1,000 (א)	2.09%	(ג)				
				20,000	25,305	32,000			
					57,305				

הערות לטבלה

(א) עד 900 מ"ר מהשטחים העיקריים בתחנת התדלוק ישמשו לאיי משאבות תדלוק, גישה ומילוי, כמפורט בנספח הבינוי.

יתרת השטחים העיקריים: לשירותים עד 15 מ"ר, ולמשרד, מחסן וחנות – עד 70 מ"ר.

(ב) שטחי השירות והתכסית המרבית לא כוללים בליטות גג להצללה בכניסות לחנויות בקומת הקרקע

(ג) מתוך סך שטחי השירות מעל הקרקע יותר עד 15,000 מ"ר לחניה ורמפות.

(ד) ראה בנספח בינוי מנחה חלוקה לקומות לפי מבנים.

ג. תמהיל שימושים

(1) במגרש לתעסוקה ניתן לשנות את תמהיל השימושים ולהעביר שטחים בין הקומות, הכל במסגרת השימושים המותרים בתכנית זו ומבלי לשנות את סה"כ השטחים העיקריים, ובכפוף למילוי תקן החניה לשינוי המבוקש.

(2) העברת שטחים עיקריים ממסחר למשרדים ולהיפך, בהיקף שעולה על 10% מהשטחים המותרים בכל שימוש תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

(3) שינוי כזה מחייב עדכון מאזן החניה ואישור הועדה המקומית.

ד. קומת הגג

קומת הגג תשמש למיקום מערכות טכניות ומתקנים אחרים, כולל אנטנות. השטח המקורה בקומת הגג לא יעלה על 25% משטח הקומה שמתחתיה.

ה. חומרי גמר

חומרי הגמר יהיו קשיחים ויציבים כדוגמת אבן, שיש, אבן מלאכותית, אלומיניום ו/או זכוכית, או שווה ערך ומתאים לבניה בסטנדרט גבוה.

10. נספח הבינוי

א. נספח הבינוי הינו לשם המחשת מגמות התכנון, וניתן לשינוי כל עוד יישמר מס' הקומות המרבי, קווי הבניין, העמדת המבנים והמרחק ביניהם.

ב. נספח הבינוי מחייב לגבי מיקום תחנת התדלוק ותכנונה, כמפורט בנספח.

11. חניה

החניה תהיה ע"פ נספח התנועה של התוכנית (נספח מס' 2) וטבלת מאזן חניה. תותרנה שתי קומות חניה במפלסים עליונים.

12. תנאים למתן היתר

- א. בקשה להיתר תכלול פתרונות חניה, תברואה, אספקת מים, ניקוז, גדרות וקירות תומכים, סידור אשפה, מתקנים לאספקת גז - הכל לאישור הועדה המקומית.
- ב. הפיכת החניון הקיים במפלס הרחוב לחניית מטע (עץ בוגר ומצל אחד לכל 4 חניות).

13. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

14. זמן ביצוע משוער

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

15. חתימות

סיביליזציה אחזקות בע"מ

(מזר נכסן נדלן) בע"מ

יוזם התכנית

(מזר נכסן נדלן) בע"מ

בעלי הקרקע

ישראיר תעמול ותיירות בע"מ

ב. פלג אזריכלים
ומתכנני ערים (1997) בע"מ

עורך התכנית