

4-15485

תכנית	17.7.05
התקבל ביום	17.7.05
מס' תכנית	554
מס' תיק	16/554

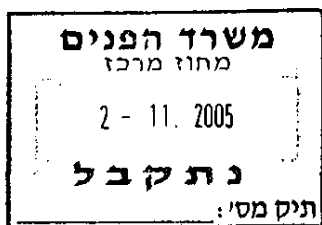
1

עדכון : 16.06.2005

תכנית מתאר מקומית

נת / מק / 554 / 16 / א





2

ערכון : 16.06.2005

מרחב תכנון מקומי נתניה

מחוז המרכז

תכנית מתאר מקומית נת / מק / 16 / 554 / א

שינוי לתכניות מתאר מקומיות נת / 554 / 9 , נת / 554 / 10

ו- נת / מק / 400 / 7 / 96 / ב' ותכניות מתאר נת / 400 / 7

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית נת / מק / 16 / 554 / א
2. מקום התכנית : מחוז : המרכז
נפה : השרון
ישוב : נתניה
מיקום : רחוב הצורן , אוה"ת ק.ספיר , נתניה.
גוש : 7934 , 8970
חלקה : 90 (חלק) , חלקות ארעיות : 23/1 , 33,32,31/1 לפי תלצ"ר
מגרשים : 4 , 5 (חלק) , לפי נת / 554 .
3. בעלי הקרקע : רשות הפיתוח , עיריית נתניה
חוכרים : עם-רם פיתוח דרום נתניה בע"מ.
רח' הצורן 1 אוה"ת ק. ספיר , נתניה.
טל . 09-8859259 , פקס. 09-8859263
4. יוזם ומגיש התכנית : עם-רם פיתוח דרום נתניה בע"מ.
רח' הצורן 1 אוה"ת ק. ספיר , נתניה.
טל . 09-8859259 , פקס. 09-8859263
ע"י מר מאיר נגה טל. 09-8859259 רח' הצורן 1 אוה"ת ק.ספיר , נתניה .
5. מתכנן התכנית : אדר' גבי טטרו בע"מ , מס. רשיון : 22254 רח' אוסישקין 40 נתניה.
טל. 09-8821540 , פקס. 09-8611440 .
אדר' דן וינטראוב , מס. רשיון : 35111 ת.ד. 8816 אוה"ת ק. ספיר נתניה.
טל. 09-8855684 , פקס. 09-8855821 .
6. שטח התכנית : 61.347 דונם.

7. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על שטח בתחום :
 גוש : 7934 , 8970
 חלקה : 90 (חלק) , חלקות ארעיות : 23/1 , 33,32,31/1 לפי תלצ"ר
 מגרשים : 4 , 5 (חלק) , לפי נת' 554 .
8. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת :
 א. 7 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן "התקנון").
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרת התכנית : א. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים בין המגרשים מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק .
 ב. תוספת קומה במגרש מספר 4 בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.
 ג. שינוי קו בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק .
10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת' 7 / 400 / על תיקוניה , תכנית מתאר מקומיות נת' 554 / נת' 9 / 554 / 10 / נת' / מק' / 7 / 400 / 96 / ב' לרבות השינויים שיחולו בהם מעת לעת. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות , תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. פרוט מונחים : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתרים תנאים ואגרות) תש"ל להלן : "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אילה יהיו משמעויות הרשומות בצידן , אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת .
12. תכליות : ייעוד לתעשיה א' בהתאם ל-נת/554 , מחסנים , מוסכים , תחנת דלק וסיכה , שטחי מתקני חניה , שרותים ציבוריים ועירוניים , שרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום , מסעדות ומזנונים לשרות העובדים , מתקנים הנדסיים לחשמל , מים, ביוכימיקל, טלפון, גאז , בתי קרור , מחסני ערובה ושיווק סיטונאי .
13. שבילים : ישמשו את כלל הציבור , יכללו צמחיה טבעית , גינון משטחים מרוצפים ושבילי גישה.
14. הוראות בניה : א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו ע"פ טבלת זכויות והוראות הבניה המצ"ב.
 ב. תתאפשר העברת שטחים עיקריים ושרות על קרקעיים מקומה לקומה ובלבד שתשמר המסגרת הכוללת של שטחי הבניה המותרים ע"פ טבלת הזכויות .
 ג. חומרי הגמר של תוספת הבניה יהיו כדוגמת הקיים ובגוונים הקיימים.
15. חניה : א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 , וע"פ נת' 7 / 400 / חניה ותיקונים שיאושרו מעת לעת.
 ב. משטחי החניה , יהיו שטחים מעל ומתחת לפני הקרקע.
 ג. המספר הכולל של מקומות החניה הקיימים במגרשים 4 ו-5 יישמר.
16. הנחיות פיתוח : מתקני עזר כדוגמת מיכלים , מערכות מיזוג אויר , מרחסים , גנרטורים ומתקני קרור , חימום ואוורור או כל מתקן אחר , ישולבו במבנה או בפיתוח בצורה מוסתרת ויהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

מצב קיים

קווי בנין				הוראות בנייה		מס' קומות	שטח מגרש	מגרש / חלקות ארעיות	גוש	יעד תעשייה א'
למשב	למזרח	לדרום	לצפון	שטחי שדות	שטחים עיקריים					
8.0	0.0	0.0	0.0	*	—	מרתף	1' 45.541	4	8970	תעשייה א'
8.0	5.0	8.0	8.0	*	54,649 מ"ר	3+ קומות				
4.0	0.0	0.0	0.0	*	—	מרתף				
4.0	4.0	8.0	5.0	*	18,616** מ"ר	3+ קומות	1' 14.445	(ת)5		
						12 מ' גובה תבנית				
							1' 0.622	[31/1]	8970	שביל
							1' 0.739	[32]		
							1' 161.347			סד"כ

* שטחי השרות ניתנים בהליך של הקלה.
שטחי השרות כהמאם להסבת תכנית :
קרקע: 15% מהשטח העיקרי המבוקש של קרקע.
קומות א-ב : 25% מהשטח העיקרי המבוקש בקומה.
מבנה הניה: 10% מהשטח העיקרי המבוקש לקומה,
בשולש קומות.

** זכויות הבניה חושבו משטח החלקה הארעית לפני ההפקעה לדרך ולפי סעיף 10א10 ב- 10/554/נת.
שטח החלקה הארעית לפני ההפקעה: 15,513 מ"ר

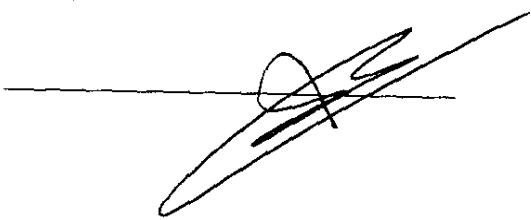
קווי בנין				הוראות בנייה		מס' קומות	שטח מגרש	מגרש/תלקות ארעיות	גוש	יערד
למערכ	למזרח	לדרום	לצפון	שטחי שדרות	שטחים עיקריים מ"ר					
8.0	0.0	0.0	0.0	*	—	מרתף	145.541 מ"ר	4	8970	תעשייה א'
8.0	5.0	5.0	5.0	*	59,649 מ"ר	4+ קומות, 16 מ' גובה הבנין, למעט מתקנים טכניים	145.541 מ"ר	(ח) 5		
4.0	0.0	0.0	0.0	*		מרתף	14.445 מ"ר	[31/1]	8970	שביל
4.0	4.0	8.0	5.0	*	13,616 מ"ר	3+ קומות ל 12 גובה הבניין	14.445 מ"ר	[32]		
							73.265 מ"ר			סה"כ

* שטחי השרות ניתנים בהליך של הקלה.
 שטחי השרות כהתאם להסבת חכנית :
 קרקע: 15% מהשטח העיקרי המבוקש של קרקע.
 קומות א-ב : 25% מהשטח העיקרי המבוקש בקומה.
 מבנה חניה : 10% מהשטח העיקרי המבוקש לקומה, בשלוח קומות.

17. תשתיות : א. התחברות המכנה לכיוב, ניקוז, תעול, אספקת מים וחשמל בהתאם להנחיות מה"ע והמוסדות הנוגעים בדבר.
 ב. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית. מוני מים ממוחשבים, מכלים ומערכת השאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו - 1965 - תוספת שניה סימן ה'. סילוק האשפה בהתאם להנחיות מה"ע והמוסדות הנוגעים בדבר.
18. תנאי למתן היתר : אישור היחידה לאיכות הסביבה לכל תוספת בניה.
19. חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של ירון לזר - מודד מוסמך וקרטוגרף, מס. רשיון: 710 רח' תל-חי 6 נתניה טל. 8828151 - 09, פקס. 8624674 - 09. תאריך סיום המפה 3.3.03 תאריך עדכון : 13.09.2004
20. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק ע"י התעודה המקומית.
21. ביצוע התכנית : 10 שנים מיום מתן תוקף.

תאריך: 09.06.2005

חתימות



יוזם ומגיש התכנית :

אדריכל דני וינטראוב
מס. רישוי: 35111

אדריכל בני מטרו בע"מ
מס. רישוי: 22254

מתכנני התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה :