

✓

4016328

תכנית
 התקבל ביום 19.9.06
 מסי' תכנית
 מר"ז תיק

מרחב תכנון מקומי נתניה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 4. 10. 2006
 נ ת ק ב ל
 תיק מסי:

תוכנית מפורטת נת/554/ג/1/א
 שינוי לתוכנית מתאר נת/7/400,
 ולתכניות מפורטות נת/554, נת/554/ג' ותכנית מתאר מקומית נת/554/ג/1

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 13.2.06
 20.10.06
 תאריך מתכנת המחוז

תאריך עדכון: 26/6/06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

כ"שיבה מס' 7 מיום 20/7/06
 יו"ר הועדה
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תוכנית מתאר (נת/554/ג/1)
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.2.06 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. **שם התוכנית**
תוכנית מפורטת נת 554/ג/1/א
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 תעשיה בע"מ, רח' המנופים 11, הרצליה פיתוח.
מנהל הפרוייקט - ישי יקיר טל : 8910856-09
6. **בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל.
חוכר : חברת מבני תעשיה בע"מ, רח' המנופים 11, הרצליה פיתוח.
7. **עורכי התכנית**
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב
אדריכל דב קורן - מס' רשיון 32134 טל : 6090949-03 פקס' : 6953703-03.
8. **שטח התוכנית**
15.261 דונם.
9. **גבול התוכנית**
מסומן בנספח התנועה בצבע כחול.

10. מסמכי התוכנית

- (א) 10 דפי תקנון הכולל טבלת זכויות בנייה, להלן התקנון.
(ב) תשריט ערוך בקני"מ 1:1250.
(ג) נספח בינוי מנחה - ק.מ. 1:500, 1:1250 (להלן נספח מס' 1).
(ד) נספח תנועה - ק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין נספח התנועה הוראות התקנון תגברנה.

11. מטרת התוכנית

תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
תוספת קומה משתי קומות מרתף + 4 קומות + קומת ביניים ומבני שרות בקומת הגג, לשתי קומות מרתף + 5 קומות + קומת ביניים ומבני שרות בקומת הגג.

12. יחס לתוכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית המתאר נת/7/400 לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית מפורטת נת/554 ונת/554/ג' ותכנית מתאר מקומית נת/554/ג' 1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

13. תכליות ושימושי 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 זכויות בניה

- א. שטחים עיקריים, שטחי שרות, מס' קומות וקווי בניין יהיו בהתאם לטבלת הוראות זכויות בניה.
ב. גובהו המירבי של המבנה +28.50 מ', מעל +0.00 לא כולל אנטנה.
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.
- ט. תותר הקמת אנטנות ומתקנים הנדסיים לתקשורת על גג המבנה. גובהם לא יעלה על 50 מ' מ ± 0.00 של המבנה.

15. טבלת זכויות והוראות בנייה

א. מצב קיים (ע"פ תכנית נת/554/ג')

א	קווי בנין		הכסית	שטח בניה מקסימלי ב-%				תכליות	מפלס	מקום	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	סימון בתשריט	אזור
	צ	ק		סה"כ	סה"כ לקומה	למטרות שרות	למטרות עיקריות							
5	4	8.5	68%	234% + 5%	67.5%	35%	50%	מסחר, אחסנה, היי-טק + שטחי שרות	ק. קרקע	4 קומות + 2 קומות	14,415	סגול בהיר מותחם סגול כהה	תעשיית היי-טק	
0	0	10	95%	190%	95%	95%	-	שטחי שרות בלבד	קומת גג	מרתף 1	מרתף 2	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מרתף 1 מרתף 2	

* בנוסף לקומת בנינים ומבני שירות על הגג שישמשו לחדר מכונות מ"א, חדר מעליות, ח' יציאה לגג, מאגר מים וכו'.

ב. מצב מוצע

א	קווי בנין		תכנית	שטח בניה מקסימלי ב-%				מטרות למטרות עיקריות	תכליות	מפלס	מקום	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	סימון בתשריט	אזור
	צ	ק		סה"כ	לקומה	סה"כ	שירות								
5	4	8.5	68%	252%	67.5%	35%	50%	מסחר, אחסנה, היי-טק + שטחי שרות	ק. קרקע	מפלס	5 קומות + 2 קומות * מרתף *	14,415	סגול בהיר מותחם סגול כהה	תעשיית היי-טק	
0	0	10	95%	190%	95%	95%	-	שטחי שרות בלבד	קומת גג	מתחת למפלס	1 מרתף				
					95%	95%	-	שטחי שרות בלבד	קומות א, ב, ג, ד	הכניסה הקובעת	2 מרתף				

לקומה. * בנוסף לקומות ביניים ומבני שירות על הגג שישמשו לחדר מכונות מ"א, חדר מעליות, חי יציאה לגג, מאגר מים וכו'. ** ניתן להעביר אחוזי בניה על קרקעים מקומה לקומה.

חשמל

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

תקשורת

- תהייה תת-קרקעית.
- תותר הקמת אנטנה על גג המבנה.

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 העיריה. 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 והיח' 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 חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים 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 מע"י 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. **איכות סביבה**
כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של ע. נתניה: עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אוויר בחניון/נים, רעש, שפכים, רישוי עסקים ושילוט.
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 וכיו"ב.
21. **חישוב שטחים**
התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך לזר בן ציון מס' רשיון 296 מיום 10/6/97 אשר עודכנה ביום 27/3/2006.
22. **מרחבים מוגנים**
בנייתם תהיה בהתאם לדרישות הג"א ואישורה.
23. **חניה**
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
24. **היטל השבחה**
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
25. **עתיקות**
על תוכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
26. **ביצוע התכנית**
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

גבולי קורן אדריכלים בני"מ
רח' נחלת צחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 - פקס: 03-695-7933

10/9/06

עורך התוכנית:

חברת מבני תעשייה וצמיח

11/9.06

היזם:

בעל הקרקע:

ועדות: