

בית אריאל נת/מק/19/554

דברי הסבר לתוכנית

בית אריאל נתניה נת/מק/19/554

מבוקש מבנה תעשייה באזור"ת קרית ספיר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בית אריאל נתניה</p> <p>נת/מק/19/554</p> <p>5,999 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים להפקדה</p> <p>6</p> <p>14.9.2011</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62א(א)(9), 62א(א)(4) לחוק</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
--	---	--

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי מרחב מקומי נתניה
 קואורדינטה X קואורדינטה Y
 187/425-187/625 688/250-688/375
- 1.5.2 תיאור מקום
 אזה"ת קריית ספיר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית נתניה
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות המרכז
 נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 אזה"ת קריית ספיר רחוב המחשב פינת רחוב הצורן 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7934	מוסדר	חלק מגוש		90
8970	בהסדר	חלק מהגוש	34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
554/נת	6

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/07/1981	2729	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של נת/554 ימשיכו לחול	שנוי	נת/554
26/08/1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של נת/7/400 על תקוניה ימשיכו לחול.	שינוי	נת/7/400 על תקוניה
01/12/1996	4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של נת/מק/7/400 /7/96 ימשיכו לחול	שינוי	נת/מק/7/400 /7/96

תכנית מסי/נת/מק/19/554

מבא"ת 2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל יעקב גיל-עד	18.8.2011		17		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אדריכל יעקב גיל-עד	18.8.2011	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	אדריכל יעקב גיל-עד	18.8.2011	1		1:750	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	נספח מס' 1 בניין
	ועדה מקומית	מהנדסת זחבה שפיגלר	18.8.2011	1		1:500	מנחה	נספח מס' 2 תנועה ותניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

14/9/11

עמוד 6 מתוך 17

תכנית מסי נט/מק/19/554

מבא"ת 2006

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש ויזם התוכנית										
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' ת.פ. תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	demrie@netvision.net.il	09 9553308	09 9555138	רחוב משכית 5 הרצליה	5114745 ת.פ. 53	דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ.			דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ.	חברה בע"מ

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' ת.פ. תאגיד	שם תאגיד	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב	ת.פ. 512020 ת.פ. 249 ת.פ. 510007 792	מילתל מקרקעי ישראל ארנון ואירית נכסים אחים חירשברג				חוכר

14/9/11

עמוד 7 מתוך 17

תכנית מיסי נתי/מקי/19/554

מבא"ת 2006

1.8.3

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
studio@gfiadarc.org	09-9573202	050-5239259	09-9573303	משכית 27 הרצל ת.ד. 11259	24039	008252207	יעקב גיל-עד	אדריכל	
lazarby@netvision.net.il	09-8624674		09-8828151	תל חי 6 נתניה	700	056499239	ירון ליר	מורד מוסמך	מורד
nily@netvision.net.il	08-9322173	0523330386	08-9322173	אמנון 27 יבנה	33664		זרבה שפיגלר	יועץ תנועה	יועץ תנועה

14/9/11

עמוד 8 מתוך 17

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת הוראות בניה לרבות קומות וקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הגדלת השטחים העיקריים בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.

ב. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(9).

ג. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

ד. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.999 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוספת 11%		7859 מ"ר	660 מ"ר	7199 מ"ר	מ"ר	תעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תעשייה
		6	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי"ט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי"ט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מ"ר	יעוד	↑	מ"ר	יעוד	
100	תעשייה		100	תעשייה	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
תעשיה על פי נת/554 ו נת/7400		א.
הוראות		4.1.2
זכויות בניה	זכויות הבניה וקוי הבנין יהיו כמופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה. במבנה תותר חריגה נקודתית של 0.5 מ' בקומה 4 (כמסומן בנספח הבינוי).	א.
תכליות ושימושים:	א. יעוד שטחי הקומות לתעשיה, מרתפים ביעוד לחניה, מחסנים, מתקני ספורט ומתקנים טכניים, כולם על פי נת/554 ו נת/7400 ב. חצרות לשימוש מעברים, תפעול, חניות, גינון ורחבות. ג. חניון עילי ורמפת רכב לנגישות רכב לחניונים בקומות ועל הגגות. ד. גגות לחניות רכב, מרפסות גן, פרגולות ומתקנים טכניים. ה. שטח הגגות מיועדים לחניות, מבואות למעליות ולמדרגות, חדרים למתקנים טכניים. מעל קומת הגג תותר הקמת חדרי מכוונות למעליות, מתקנים טכניים ואנטנות.	ב.
נספח הבינוי:	א. תכנית הבינוי מראה מגמת התכנון ואינה מחייבת. ב. ניתן יהיה לשנות את צורת המבנים, מיקומם, צורת החצרות והעצוב האדריכלי באישור הועדה המקומית ובלבד שישמר השטח המותר לבניה כמפורט בטבלת הוראות וזכויות הבניה וקוי הבנין וכן מספר הקומות המירבי, גובה המבנים המירבי, והיקף החניות.	ג.
מרתפים	יותר מרתפים בקו בנין קידמי 3.5 מ' לרחוב הצורך ורחוב המחשב וקווי בנין 0 לצדדים.	ד.
גינון	שטחי הגינון וככרות לא יפחתו מ-20% ללא מעברים, חניה ומשטחי תמרון. יישמר אזור לחלחול מי נגר בתאום עם מבי"ת והאגף לאיכות הסביבה ובתנאי בניה משמרת מים כמפורט בסעיף 6.1 ג להלן.	ה.
חומרי גמר	חזיתות במבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים.	ו.
שילוט	צורת השילוט, מיקומו וגודלו יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.	ז.

ח.ה.	שנאים	חדרי שנאים יהיו בתחום הבניינים תת קרקעיים או על הגגות אספקת חשמל לבניינים, לתחנות השנאים, לתאורת רחבות ושטחים מתוחים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
ט.	נגישות	יובטחו דרכי גישה לנכים מהמדרכות למבואות הבניינים והמעליות המבנים ולמבואות המעליות של מרתף החנייה.
י.	בניה ירוקה	הבניה תעמוד בתקן לבנייה ירוקה 1581 מינימום 55 נקודות.
יא.	בינוי ופיתוח	יותר 2 מבנים על החלקה, האחד למבנה התעשייה והשני למבנה חניה עילי..

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת			
תעשייה	6	5,999	מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת	6	תעשייה	
			עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי			
			12,659 שטחי + שטחי חסבת תכניות 5%+ בגין מעלית	4800 שטחי					
			211 * שטחי + שטחי חסבת תכניות 5%+ בגין מעלית						
			40%+ תכנית שטחי שרת עפ"י חסבת תכניות 5%+ מעלית						
			25 מגרש מפלס תכנית חסבת תכניות 5%+ מעלית						
			4+ קומה חלקית - 6 קומות במבנה החניה						
			מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת	מזרחית לקניסה הקובעת			
			קדמי	קדמי	קדמי	קדמי			
			קניסות	קניסות	קניסות	קניסות			
			קניסות	קניסות	קניסות	קניסות			
			קניסות	קניסות	קניסות	קניסות			

* הוספת 1% ל 120% שטחים עיקריים לפי צרף 6% משטח המגרש, 2.5% לקומה נוספת, סה"כ 131%
 ** חדר מכונת מעלית, מבואות מותקן חג למעלית ומחוקי מיזוג מעל קומת חג אינם נחשבים כקומה.
 *** קני בניה למתופים כמפורט בסעיף 4.1.2 ד, ח'.

6. הוראות נוספות**6.1 פתוח ותשתית :**

- א. פיתוח ותשתית: אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ב. אספקת המים לבניינים, כולל רשת הידרנטים תבוצע עפ"י הנחיות כבוי אש ואגף תשתית של העירייה. בכל מבנה תותקן קריאה ממוחשבת של מד מים. פריסת ברזי כיבוי אש ואביזרי צנרת יהיו לפי דרישת כיבוי אש. רשת הביוב תבוצע עפ"י הנחיות אגף תשתית של העירייה.
- ג. בניה משמרת מים:
באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליו וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ד. פינוי עודפי עפר:
1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.
 2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.2 אחזקת שטחים משותפים :

כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. אחזקת השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה

6.3 תנאים למתן היתר בניה :

- א. ניתן להוציא היתר בניה בניפרד לכל אגף. ניתן לקבל אישור איכלוס נפרד לכל אגף.

- ב. מתקני האוורור והמיזוג יותקנו באופן מוסתר מאחורי קירות ופרגודים.
- ג. אזורי התפעול לפריקה טעינה ופינוי אשפה ימוקמו באופן המאפשר נגישות רכבי תפעול.
- ד. רשת הביוב תבוצע עפ"י הנחיות אגף תשתית של העירייה. יש להבטיח הפרדה מוחלטת בין השפכים התעשייתיים והסניטריים. איכות השפכים התעשייתיים תעמוד בדרישות חוקי העזר העירוניים. תאי דיגום יותקנו במוצא של שפכי התעשייה, לפני חיבורם למערכת העירונית באופן המאפשר ביצוע דיגומים.
- ה. עמידה בתקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות מח' איכות סביבה.
- ו. אישור האגף לאיכות הסביבה לשימושים המבוקשים.

6.4. תנאים לטופס 4:

- א. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית, יותאמו להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.
- ב. הסכם חתום עם חברת אחזקה

6.5. חניה:

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התאמת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 הסדרי החניה ומס' מקומות החניה יקבעו בעת הגשת תוכנית להיתר בניה ובהתאם למס' המקומות הדרושים והמופיעים בנספח החניה.
- ב. כמות חניה בחניון עילי עפ"י דרישות רשות.
- ג. תנועה וחניה יתכננו באופן שלא ישפיעו על רמות זיהום האוויר בפתחי המבנים ומערכות האוורור.
- ד. לחניה תת קרקעית תצורף פרשה טכנית לתיאור מערכת האוורור.
- ה. חניה על קרקעית תבוצע על תשתית למניעת היווצרות אבק ומשולבת בצמחיה.
- ו. הבטחת שדה ראייה במעברים לחניית בין מפלסי הגגות.

6.6 היטל השבחה:
היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

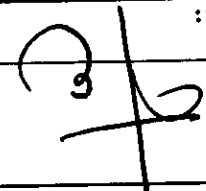
7. ביצוע התוכנית

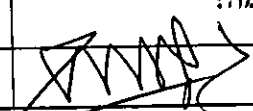
7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש ויזם התוכנית
תאגיד		מספר תאגיד:	
דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ		ח.פ. 511474553	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
יעקב גיל-עד		ת.ג. 008252207	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
ארנון ואירית נכסים אחים הירשברג		ח.פ. 512020249 ח.פ. 510007792	