

26/10/11

74

נבדק וניתן לתפקיד / לאשר
מסגרת מיום 7.12.09

עיריית נתניה
מינהל הנדסה ומעקב ת:3.ע
מס' תכנית 17/368
התקבל ב- 5.10.2011

מינהל הנדסה ומעקב ת:3.ע
מס' תכנית 17/368
החליט ביום 26.10.2011
ישפרו נתניה נת/17/368

1

מתכנת המחוז

תאריך 3.1.11

מרחב תכנון מקומי נתניה

מ/צ'ק-9

תכנית מתאר מקומית נת/17/368

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 לתכנית מפורטת 6/368/ג הכולל הסבת תכ' לשטחי

שרות ותכנית מתאר מקומית נת/מק/6/96/7/400/ב.



משרד הפנים
מחוז מרכז
26.10.2011
נתקבל
תיק מס'

- 1. מקום התכנית : מחוז המרכז
- נפה : השרון
- מקום : נתניה
- גוש : 7962
- חלקה : 35
- אזור : אזה"ת קרית ספיר בין הרחובות גיבור ישראל, המלאכה ויצירה

אזה"ת קרית ספיר בין הרחובות גיבור ישראל, המלאכה ויצירה

2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

החוכר : ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
ויצמן 4 תל-אביב טל : 03-5672727 פקס : 03-5672728

3. היזם : ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

ויצמן 4 תל-אביב טל : 03-5672888 פקס : 03-5672728

4. המתכנן : סטודיו גיל-עד אדריכל יעקב גיל-עד

רח' משכית 27 הרצליה טל : 09-9573303 פקס : 09-9573202
נייד : 0505239259 רשיון מס' 24039 דוא"ל studio@giladarc.org

5. שטח התכנית : 25.560 דונם

6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול

7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

א. 9 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה בגוף התקנון (להלן : "התקנון")

תשריט בק"מ 1:5000 ו-1:1000 (להלן : "התשריט")

נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1000 ו-1:500 (להלן : "נספח מס' 1") מחייב בחלקו ובהתאם להוראות סעיף 11.

נספח תנועה וחניה מנחה בק"מ 1:1250 (להלן : "נספח מס' 2") כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה, במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט,

הוראות התקנון תגברנה והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 17/368
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.10.11 לאשר את התכנית.
מינהל תכנון ובינוי
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישורה מס' 23/11
י"ר הועדה
מהנדס העיר

4.7.2011

מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מתעשייה לאזור מעורב.
- ב. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- ג. קביעת מס' מבנים על החלקה- מבנה אחד בן 30 קומות ו-6 מבנים בני 2-10 קומות.
- ד. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
- ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב למעבר הציבור.
- ו. קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים.
- ז. שינוי קביעת קווי בניין.
- ח. קביעת מבנים להריסה.

9. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר נת/7/400 על תקוניה, תכנית נת/6/368/ג, הסבת תכניות נת/6/368/ג נספח לועדה המקומית מס' 24 מיום 13.9.95 ונת/מק/7/400/96/ב' לרבות התיקונים לתכנית שאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות להוראות תכנית זו.

10. טבלת זכויות בנייה

מצב קיים

שימוש	קווי בניין מ'	גובה בניין מרבי מ'	שטחי בנייה %			מס' קומות	יעוד
			שרות תת קרקעי	שרות על קרקעי	עיקרי		
חניה תפעולי וטכני	נת/מק/7/400/96/ב'	12 או 15	89			מרתף	תעשייה
תעשייה	קידמי 5 צידי 4 אחורי 4			30 מעיקרי	40 או 30	3 או 4	
			89	36	120		סה"כ

מצב מוצע

שימוש	קווי בניין מ'י	גובה בניין מרבי מ'י	שטחי בנייה %			מס' קומות	יעוד
			שרות תת קרקעי	שרות על קרקעי	עיקרי		
לפי סעיף 11 ג' לפי סעיף	קידמי 5 צדדי 4 אחורי 4	145	235			4 מרתפים	אזור מעורב
לפי סעיף 12 א' לפי סעיף				27 מעיקרי	* 45	קרקע וביניים	
לפי סעיף 12 ב' לפי סעיף				25 מעיקרי	235	30 קומות מעל ביניים	
לפי סעיף 12 ג' לפי סעיף				10	10	קומת גג	
			235	81	290		סה"כ

* שטחי המסחר לא יעלו על 11.500 מ"ר.

11. הוראות הבינוי:

- א. נספח הבינוי מס' 1 יהיה מנחה וניתן לשינוי בסמכות הועדה המקומית.
- ב. נספח הבינוי מס' 1 יהיה מחייב לעניין היקף השטחים הפנויים, התכנית הפנויה ויחייב לכלול ככר מרכזית אחת. יתאפשרו שינוי בכמות המבנים ומיקום הכיכרות, תוך שמירה להיקף בנייה לפי אחוזי הבנייה לשטחים העיקריים ושטחי השרות.
- ג. קומות המרתפים מיועדות לחניה, חניה תפעולית, אשפה, אחסנה, חדרי מחשבים, מועדונים ומתקנים טכניים.
- ד. קווי הבניין בקומת המרתפים יהיו 0 לגבולות המגרש של רחובות גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה.
- ה. לאורך הרחובות המלאכה והיצירה תופקע רצועה עילית של 3.5 מ' לצורכי הציבור עבור הרחבת הדרכים, מדרכות וגינון. מתחת לרצועה ישמר עומק של 1.5 מ' עבור תשתיות. תתאפשר הקמת מרתפים מתחת לרצועה, שטחי ההפקעה לא יגרמו להפחתה של שטח המגרש 25.560 מ"ר לצורך חישובי אחוזי הבנייה. ההפקעה תבוצע לאחר ביצוע כל המבנים בשלב טופס 4.
- ו. קווי הבניין לקומת הכניסה הראשית למבנים ולקומות עליונות לפי הסימון בתשריט.

12

תכליות :

- א. יעוד קומת הקרקע לשימושים מסחריים, תצוגה שווק ומכירה, אחסנה, כינוסים והדרכות, מועדוני ספורט כושר ספא וברכת שחיה, בילוי ובידור, מעונות ילדים, תעשיית היי-טק, מסעדות, בתי-קפה ומזנונים. בנקים ודואר. תותר הצבת ריהוט נייד ברחבות של החזיתות המסחריות. הריהוט הנייד יהיה רק בתחום החלקה.
- ב. יעוד שטחי הקומות העליוניות לתעשיית היי-טק, מעבדות ומשרדים.
- ג. שטח הגג מיועד למתקנים טכניים, מבואות למעליות, חדרי ספורט כושר, ספא, בריכת שחיה וחדרי אוכל. מעל קומת הגג תותר הקמת חדרי מכוונות למעליות, חוות אנטנות, מוקדי שידור סלולרי ומנחת מסוקים.
- ד. תותר חניה במבני חניה עיליים ובקומות חניה מעל קומת הקרקע.

13. הוראות בנייה :

- א. חזיתות במבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים.
- ב. צורת השילוט, מיקומו וגודלו יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
- ג. מתקני האורור והמיזוג יותקנו באופן מוסתר מאחורי קירות ופרגודים.
- ד. אזורי התפעול לפריקה טעינה ופינוי אשפה ימוקמו באופן המאפשר שרות לשיטחי המסחר ולמבואות המבנים.
- ה. חדרי שנאים יהיו בתחום הבניינים תת קרקעיים או על הגגות. מערכת חשמל, תקשורת, כבלים ו כד' יבוצעו בתחום המגרש ותת קרקעיים.
- ו. מיכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. מדי המים ממוחשבים.
- ז. ישמר מרווח מזערי של 6 מ' בין מבנים עצמאיים, אולם תותר הקמת גשרי חיבור מקשרים בין המבנים.
- ח. חלקם של השטחים הפתוחים בתחום המגרש בין המבנים והמיועדים לגינון ורחבות להולכי רגל לא יקטן מ-25% מהשטח הכולל.
- ט. המעברים מרחוב גבורי ישראל לככר והכיכר יהיו פתוחים לציבור ויכללו גינון, ספסלים וכד' לרווחת הציבור.
- י. יותרו פרגודים ומבנים קלים להגנה אקלימית לאזורי הישיבה בכיכרות והרחבות של החזיתות המסחריות.
- יא. יובטחו דרכי גישה לנכים מהרחוב למבואות המעליות של המבנים בקומת הכניסה או למבואות המעליות של מרתף החנייה.
- יב. כל מבנה משולב למסחר ומשרדים ייבנה בהינף אחד.

14. חניה :

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התאמת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 ובהתאם למסי' מקומות החניה הנדרשים בהתאם לטבלת מאזן החניה שבנספח התחבורה ולהנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בנייה.

15. תשתיות:

15.1 חשמל

- א. תחנות טרנספורמציה תהיינה חלק מבניין הנבנה לפי הוראות תכנית זו, ורק בתחום הבניין.
- ב. אספקת חשמל לבניינים, לתחנות הטרנספורמציה, לתאורת רחבות ושטחים פתוחים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- ג. בתחום תכנית זו לא תורשה הצבת טרנספורמטורים על עמודים.

15.2 תקשורת

מערכת התקשורת תהיינה תת קרקעיות או משולבות בגשרים המקשרים בין המבנים.

15.3 אספקת מים

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.

15.4 ביוב ושפכים:

- א. רשת הביוב תבוצע עפ"י הנחיות אגף תשתית של העירייה.
- ב. יש להבטיח הפרדה מוחלטת בין השפכים התעשייתיים והסניטריים.
- ג. איכות השפכים התעשייתיים תעמוד בדרישות חוקי העזר העירוניים.
- ד. תאי דיגום יותקנו במוצא של שפכי התעשייה, לפני חיבורם למערכת העירונית באופן המאפשר ביצוע דיגומים.
- ה. יש לעמוד בתקנות רשוי עסקים (איסור הזרמת תמלחות) 2003 ותקנות מעודכנות יותר במידה וקיימות.
- ו. יש לעמוד בתקנות המים (מניעת זיהום מים, מתכות ומזהמים אחרים) התשס"א 2000 ותקנות מעודכנות יותר במידה וקיימות.
- ז. אישור משרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לפיתרון המוצע.

15.5 ניקוז

מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרש בשטח הפנוי מבינוי עילי ותת קרקעי באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בתאום עם אגף תשתיות של עיריית נתניה.

15.6 מוקדי שידור סלולריים

מוקדי שידור סלולריים יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבנייה והדרישות המקצועיות של היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.

15.7 עודפי עפר

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.

16. איכות הסביבה:

- 16.1 עבודות עפר, אצירת אשפה, אחסון וטיפול בפסולת חומרים מסוכנים, שפכים, מניעת רעש וזיהום אויר עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה ועפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.
- 16.2 כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית, יותאמו להנחיות היחידה לאיכות בסביבה של עיריית נתניה.
- 16.3 לכל המתקנים המוסתרים והגלויים נדרש התאמה למפלסי הרעש עפ"י חוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961 לתקנותיו השונות.
- 16.4 תכנון תשתיות פינני הפסולת עפ"י הנחיות למתקני איסוף פסולת תוך יישום דרישות למיון פסולת עפ"י חוק המחזור לתקנותיו השונות.
- 16.5 אזורי התפעול לחניה פריקה ופינוי פסולת יוסתרו חיצונית ופנימית.
- 16.6 לכל פינני פסולת בניין נדרשים אישורים עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 תקנה 16 והנחיות עיריית נתניה בדבר מסמכים (תעודות משלוח התואמים לתעודות קליטה ושקילה של אתרים מורשים).
- 16.7 תנועה וחניה יתוכננו באופן שלא ישפיעו על רמות זיהום האוויר בפתחי המבנים ומערכות האוורור.
- 16.8 לחניה תת קרקעית תצורף פרשה טכנית לתיאור מערכת האוורור.
- 16.9 חניה על קרקעית תבוצע על תשתית למניעת היווצרות אבק ומשולבת בצמחיה.
- 16.10 למערכת המיזוג תצורף פרשה טכנית לתיאור מערכת קירור המים.
- 16.11 למערכות אוורור לתהליכי ייצור ומטבחים תצורף פרשה טכנית לאופן המערכות.
- 16.12 לשפכים תעשייתיים ולמטבחים נדרשת תשתית מתקני הפרדה (כגון מתקני קדם מפרידי שומן וכד').
- 16.13 למערכות הניקוז נדרש לתכנן תשתיות לאיסוף מי הנגר העילי וממערכות עיבוי של קירור והחדרתם למערכת הניקוז העירונית.
- 16.14 חדרי שנאים יבנו עפ"י תסקיר סביבתי לתכנון תחנות משנה ויכללו סעיף השפעות אלקטרומגנטיות בלוויית הערכה סיכונית ופתרונות.
- 16.15 מנחת מסוקים יתוכנן עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית בנוסף לאישורים הנדרשים.
- 16.16 למוקדי שידור סלולריים נדרש להציג הערכת סיכונים.

17. מפת מדידה:

התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך יאיר דוידובסקי מס' רשיון 547

18. רשוי עסקים:

- א. בשימושים להכנת מזון יקבלו טיפול נאות באמצעות מערכות אוורור, נידוף, מניעת ריחות, קדם טיפול בשפכים, מתקני תברואה ואשפה נוספים עפ"י הצורך באישור היחידה האיכות הסביבה של עיריית נתניה.

ב. סוגי העסקים יעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.
לועדה המקומית הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית,
במידה והם חורגים מן התקנות והנושא של איכות הסביבה.

19. הריסת מבנים:

הרסת מבנים: המבנים מסומנים להריסה בתשריט יפוננו ויהרסו על ידי היזם בהתאם
לשלביות הבנייה. המבנים יהרסו על-ידי היזם ועל חשבוננו.

20. בטיחות הטיסה: גובה הבניין, כולל האנטנות, לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים.

21. תנאי למתן היתר:

- א. סימון התשתיות ופינוי האשפה של המבנה המבוקש וכמו כן השילוב של המבנים שהוקמו בעבר על פי תכנית זו.
- ב. הגשת תכנית התנועה והחניית של המבנה המבוקש והצגת חלקו בהיקף תכנית התנועה והחניית הכוללת של המתחם. יתאפשרו תוספת קומות על או תת קרקעיות למטרת חניה.
- ג. הגשת תכנית ניקוז על כל המתחם. אישור המחלקה בעירייה לפיתרון חיבורים למערכת הניקוז העירונית.
- ד. צרוף התחייבות להפעלת ניהול ואחזקה אשר תדאג לתחזוקה של כל השטחים המשותפים לדיירי המבנה.
- ה. צרוף תכנית לצורכי רישום עם סימון שטחים משותפים לדיירים וחניות.
- ו. סימון השטחים שבהם יש זיקת הנאה לציבור בשטחי התכנית הפנויה של הככר ורישוםם בלישכת רשם המקרקעין.
- ז. להקמת מנחת מסוקים נדרש קבלת אישור כל הרשויות והגורמים המאשרים הקמתו. בקשת ההיתר של המבנה הגבוה יכללו תנאים להתקנת סימון והארה לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים. נדרש אישור משרד הביטחון ואישור מנהל התעופה האזרחית.
- ח. בדיקת נושא מטרדי רוח פוטנציאליים במסגרת היתרי הבניה וזאת לצורך קביעת אמצעים הנדסיים במידה וידרשו לאישור היחידה הסביבתית בנתניה.
- ט. בדיקת הקרקע בשלושה מתחמים בהם היתה פעילות בעבר:
במיפעל "איזי כימיקלים" קידוחי ניטור ובדיקת תכולה של החומרים הלוא-אורגניים AOX בהתאם למימצאים יקבע המשך הטיפול בקרקע.
במוסכים "לב הרכב" ו"לוגאשי" קידוחי קרקע לבדיקת TPH לפי EPA 418.1.
לאחר תוצאות הבדיקה, בכל מקרה בו יזוהה זיהום בקרקע, תהיה דרישה לפינוי הקרקע. הפינוי יהיה בליווי צמוד של יועץ סביבתי שיהיה נוכח בעת הפינוי. קרקע זן תפונה ליעד מתאים בהתייחס למרכיבי הזיהום.
- י. ממצאי סקר הקרקע לפי סעיף 21ט' לע"ל יועברו לעיון רשות המים ולמשרד להגנת הסביבה ובהתאם לממצאים יקבע הצורך בבקר לאיתור זיהום במי התהום.

22. תנאי למתן טופס 4 :

- א. למתן טופס 4 נדרש להציג אישורים על פינוי פסולת בניין.
- ב. למתן טופס 4 של המבנה האחרון במתחם, נדרש להציג רישום והערת אזהרה בלישכת רשם המקרקעין בגין זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט.
- ג. ביצוע בפועל של הפתרונות למניעת מטרדי רוח בהתאם להמלצות.

23. שלבי הביצוע:

- א. בניית הפרויקט תבוצע בשלבים על פי התקדמות פיתוח מערכת הדרכים באזור הפרויקט כדלקמן:
 1. שלב ראשון - ניתן להוציא היתרי בניה בנוסף ל- 33.000 מ"ר הבנויים רק עד 50.000 מ"ר, תוספת של 17.000 מ"ר בלבד.
 2. שלב שני - ניתן להשלים את הבינוי עד 74.000 מ"ר לאחר ביצוע הרחבת הצמתים: כביש 5611 גבורי ישראל צומת היצירה/גבורי ישראל ושיפור צומת כביש 553/גבורי ישראל, על פי תכניות והסדרי תנועה שיאושרו על ידי משרד התחבורה.

ב. המבנים יבנו בשלבים בהתאמה להריסת המבנים הקיימים במגרש.

ג. ניתן להוציא היתר בניה בשלבים לכל מבנה או לחלקו או למרתפי החניות שלו בנפרד.

24. זמן ביצוע: ביצוע התכנית תוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.

25. היטל השבחה:

יגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

26. חתימות:
בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה

היזום:

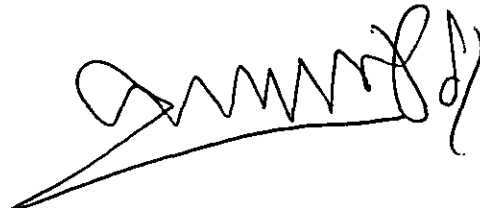
ישפרו חברה להשכרת מבנים בע"מ ויצמן 4 תל-אביב

א.ג.י
18.7.2011

בסיס 'ס' כח א.א. 17.5.2011
א.ג.י

נירית הניג, עו"ד
46824
דניאל פריש ז"ל אביב

המתכנן: אדריכל יעקב גיל-עד רח' משכית 27 הרצליה, נייד: 050- 5239259



4.7.2011