

4001870

13/8/86

13/8/86

24 SEP 1986

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית בנין עיר מסי נת/519/1

שינוי לתכנית נת/400/7

תכנית זו תקרא: תכנית בנין עיר מסי נת/519/1, שינוי לתכנית מסי נת/400/7.

1. שם התכנית:

תכנית זו תחול בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל חלקה מסי 1 בגוש 8265 וחלק מחלקה מסי 6 בגוש 8233 להלן: התשריט.

2. תחולת התכנית:

לתכנית זו מצורפים:

3. תשריט התכנית:

- 1. תשריט ערוך בקניי"מ 1:1250
- 2. נספח בינוי בקניי"מ 1:500
- 3. נספח תחבורה בקניי"מ 1:500

תשריטים אלה הנושאים את שם התכנית הזו, יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העיניים הכלולות בתכנית.

משרד השיכון והתכנון והבניה תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מסי נת/519/1

חלקה מסי 1 בגוש 8233 וחלק מחלקה מסי 6 בגוש 8265

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

מיום 31.8.86 החלטה לתת תוקף לתכנית הנכנסת לעיל

ירושב ראש הועדה

מחוז: המרכז

4. מקום התכנית:

נפה: נתניה

עיר: נתניה

22.165 דונם.

5. שטח התכנית:

6. יזום ומגיש התכנית:

7. עורך התכנית:

יעלי הקרקע:

9. יחס התכנית לתכנית מסי נת/400/7:

יסקי ושות' אדריכלים - א. יסקי, י. גיל, י. סיון.

אלקנית פתוח בע"מ.

הוראות תכנית מסי נת/400/7 בשלמות יחולו על תכנית זו. אם תתגלה סתירה בין הוראות התכנית הנייל לתכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. מטרת התכנית:

- א. תכנית זו באה לשנות את התכנית נת/400/7 כדלקמן:
 - א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, בהסכמת הבעלים.
 - ב. להרחיב דרכים קיימות.

11. יעודים ושמושים:

א. היעודים של הקרקעות בתכנית יהיו בהתאם למסומן בתשריט
"מצב חדש" וכמפורט בטבלת השטחים ויעודם כדלהלן:

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

א ו ש ר

14.3.85 מיום 14

בישיבה מס' 14

[Handwritten signature]

מציב קיים לפי נח/400%		מציב חדש		מסי המגרש	מסי חלקה מקורי	מס' חלקה מקורי
יעוד	שטח במי"ר	יעוד	שטח במי"ר			
מסחרי	10,665	מסחרי מיוחד	10,107	I	I	8265
מסחרי	3,145	מגורים	2,983	II	6(חלק)	8233
	8,346		9,066	דרכים		
	22,156		22,156			
						סה"כ

כ. השימושים המותרים יהיו כדלקמן : במגרש מס' I למסחר ומשרדים; וכן כתי קולנוע ושעשועים, מסעדות וכתי קפה, אולמי תצוגה, בנקים, חנויות כל-בו, חרופות ומזון. במגרש מס' II - מגורים.

הוערה המקומית רשאית להתיר שימושים או שירותים נוספים הקשורים ו/או הדומים לשירותים הנ"ל.

השטח הבנוי ואחוזי הבניה, גובה הבניינים וקווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי שבתשריט ובכפוף ללוח זכויות הבניה כמפורט להלן.

12. הוראות בניה : א.

מסי המגרש	יעוד	שטח המגרש	שטח בניה מכסימלי		מסי קומות	קוי בנין מינימלי במי"ר		הערות
			במי"ר	%		חזיתי	צדדי	
I	מסחרי מיוחד	10,107	2700-כ-2700 ק. כניסה 5980-כ ק.א. כ-6480 סה"כ 15160	150	2 קומות מעל הקרקע 2 קומות מרתף למסחר חניה ושרותים*	כמסומן בתשריט	0 או 5 כמסומן בתשריט	* אפשרות לק. מרתף שלישית
II	מגורים	2,983	4623	155	9 קומות מעל ק.ע. מפולש	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
	סה"כ		19783					

ב. סימון הבנינים שבחכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון עקרונית. הצורה הארכיטקטונית החיצונית ותכנית בינוי ופיתוח של הפרויקט תאושר על - ידי הועדה המחוזית.

ג. תותר הקמת מרתפים לחניה ושרותים עד לקוי המגרש.

ד. שטח הרצפות הבנויות בטבלת זכויות הבניה אינו כולל שטחים לתנועה כגון: מדרגות, מעליות, דרגנועים, שטחים מנועדים למעבר קהל, וכן פירים לצנרת, מסדרונות ומעבר למילוט ולהספקה, שטחים למקלטים, חדרי מכונות והסקה, חדרים לעגלות אשפה, שטחים לחניה. בבנין המגורים, בנוסף לכך, מבואת הכניסה זשטחי- החסנה לדיירים בקומות קרקע ומרתף. הכל עפ"י הוראות והנחיות מהנדס העיר.

ה. תותר העברת שטחי בניה מקומה לקומה לפי תכניות בניה מפורטות בשיעורים של 10% משטח כל קומה, באשור הועדה המקומית; ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלה על הרשום בטבלת זכויות הבניה.

ו. תכנית פיתוח הכוללת גינות, מעברים ושטחים פתוחים בתחום התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.

א. הסידורים התברואתיים באישור מחלקת התברואה.

ב. מפלסי הזיהום למיניהם יהיו כנדרש באזור מגורים.

ג. התכנית תלווה ביעוץ אקוסטי מקצועי.

ד. הסידורים למניעת דליקות באישור מכבי - אש.

ה. סידורי מיקלטים ודרכי מנוסה, באשור הג"א.

סעיפים א. ב, ג, עפ"י הוראות והנחיות מהנדס העיר בשלב שלפני בקשה להיתר בניה.

13. הוראות כלליות:

א. שלבים:

14. תנועה וחניה

(1) לא יוצא היתר בניה טרם יאושרו ע"י משרד התחבורה תכניות - בצוע מפורטות לצמתי הגישה (הסדר ורימזור) כלהלן: הרצל- עולי הגרדום, הרצל-מינץ, הרצל-פתח תקוה-רזיאל, ופתח תקוה- הפורצים.

(2) לא תותר הפעלת הפרויקט לפני השלמת בצוע הסדר הגישות בהתאם לתכניות התחבורתיות הני"ל.

ב. בצומת הרצל-מינץ תותר פניה ימנית בלבד ביציאה מן החניון ותותר כניסה לחניון מכל הכוונים.

ג. תקן החניה בתחום התכנית כולה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983).

ד: החניון במגרש I - מסחרי מיוחד יהיה מיועד לשימוש הצבור ומקומות בחניה שבו לא יוצמדו לשימוש מסוים.

ה. חישוב החניה במגרש I ו- II

חניה תפעולית	חניה	מגרש I - מסחרי מיוחד		
		שטח	יעוד	
8	$1/1200 \times 3900 + 1/400 \times 2000$	166	$1/45 \times 3900 + 1/25 \times 2000$ מ"ר 5,900	כלבו
5	$\times 1/1200$	141	$1/45$ (לפי חפיפה) מ"ר 6,350	חנויות
-		33	950 מושבים $\times 1/10$ (חפיפה) 35% מ"ר 1,400	קולנוע
1		24	$1/10 \times 80\%$ (חפיפה) מ"ר 300	מסעדות
-		13	$1/30 \times 70\%$ (חפיפה) מ"ר 580	בנק
3	$1/200$	2	$1/300$ מ"ר 630	מחסן
17		379	15,160 מ"ר	סה"כ

הערות: (1) החניה לפריקה תתחלק ל-50% רכב גדול (משאיות), ו-50% רכב קטן (מסחרי).

(2) באם יחולו שינויים בתכנון המפורט של המבנה, מותר לשנות מיקום איזורי החניה (כולל הוספת מפלס חניה נוסף) בתנאי שמספר המקומות הכולל יתאים למספר המקומות הדרוש, לשטחים המיועדין לשמושים השונים, ובהתאם לתקנות התכנית הנייל.

דירות עד 120 מ"ר, ו חניה לדירה, מעל 120 מ"ר, 1.25 חניה לדירה.

מגרש II - מגורים:

1. פיתוח החניה, הפריקה והטעינה וכייכ הכניסות והיציאות - יהיו במקביל להקמת המבנים, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובנפרד לכל בנין ובכפוף לאשור משרד התחבורה.

כל עבודות התשתית לרבות ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה לרבות הסדרי צמתים ורמזורים לפי נספח התנועה. העבודות הכרוכות בבצוע הנייל וכדומה (להלן עבודות התשתית) יבוצעו כתנאי להיתר בניה. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקיבו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית נתניה.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבובו בלבד, כל תיקון וכל בזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

15. תשתית:

16. זמן שלבי הבצוע:

- א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה כחוק.
- ב. מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבים בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר. כל בנין ובנין יהיה שלב בצוע נפרד בפני עצמו.

ראות לחלוקה חדשה:

- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. שטחי המגרשים לאחר הבצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות באתר, ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.
- ג. האחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, להלן החוק.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות החוק.

19. רשום שטחים צבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לדרכים יופקעו ע"י הועדה המקומית כחוק, ויירשמו ע"ש העיריה.

אל-קניית פתוח בע"מ

חתימת בעלי הקרקע

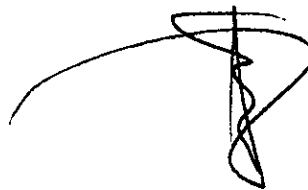
חתימת היוזם ומגיש התכנית

חתימת עורך התכנית

א. יסקי זשור/אנדרז'כלים
אברהם יט, יסקי זשור/אנדרז'כלים
רח' מוזיקר לט"ו, תל אביב, 451261

16.9.86

תאריך



* * *