

151  
16.9.94

מרחב תכנון מקומי נתניה

4005128

g.h. 2 p4

תכנית מתאר מקומית נת/11/800

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400 ולתכנית נת/100/ש-1

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: מרכז נתניה, בפינת רח' שטמפר רמז ודיזנגוף.

גוש: 8264 חלקה: 22 בשלמותה.

2. בעל הקרקע: "ניר" - חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ.

3. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

4. המגיש: דירות נ. שקד בע"מ.

5. המתכנן: אהלי דורון - גל אביב, אדריכלים ומתכנני ערים.

6. שטח התכנית: 2.933 דונם.

7. קנה מידה: 1:250, 1:2000.

8. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. מסמכי התכנית: א. הוראות בכתב (להלן: תקנון).

ב. תשריט בקנ"מ 2000 (להלן: תשריט).

ג. טבלת הוראות בניה (להלן: נספח 2).

ד. נספח חניה.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב', ואזור מסחרי 5-

עפ"י נת/100/ש-1, לאזור מסחרי ומשרדים מיוחד.

ב. קביעת הוראות בנוי, העמדת הבנין, מספר הקומות,

והשמוש בשטחי החוץ הנלווים.

ג. קביעת שטחי הבניה ושמושי המפלסים השונים.

ד. קביעת קו בנין קדמי וצדדי "אפס" בקומות המרתף.

ה. בניה קולונדה ופרגולת הצללה בתוך תחום הדרך.

ו. רישום זיקת הנאה לציבור בין קו החנויות והדרך.

11. כפיפות לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

נת/7/400 ונת/100/ש-1 לרבות השינויים שיחולו

בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות

תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה

הוראות תכנית זו עדיפות.

12. פרוט מונחים והגדרות: -

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה

להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים

ואגרות) תש"ל להלן "התקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה

המשמעות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות

אחרת.

2/....

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1986  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
6.12.92 מיום 26  
ד. ג. 2

נבדק וניתן להפקד/לאשר  
2.6.94  
הוועדה המקומית/משנה מיום  
התכנון והבניה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. נת/11/800  
סעיף 108(ג) לחוק  
להלן  
ואגרות) תש"ל להלן "התקנות".  
המשמעות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות  
אחרת.

13. שטח מסחר ומשרדים מיוחד - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

התכנית קובעת את מספר הקומות, השטחים למטרות עיקריות ושירות, קוי הבניה, השימוש בשטחי קומת הקרקע והשימוש במרתפים. הפתרון הארכיטקטוני המלא יובא לאישור הועדה המקומית לפני המצאת היתר הבניה. פרט לכך חלות על המגרש ההנחיות הבאות:-

1.) תותר הקמת מרתף ב-3 קומות בגבולות מגרש 2 עד לקו "0" לשמושים הבאים:- חניה, מקלט, חדרי מכונות ומערכות, אחסון ומגדלי מדרגות. גובה המרתף, מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.2 מ' מגובה אמצע שפת המדרכה ברח' רמז כדי לאפשר אוורור ותאורה טבעיים.

2.) בקומות המסחר, קומת קרקע וקומה א', תותר בניה בקו "0", עד גבול החלקה הצפוני והמזרחי הגובל ברח' שטמפר, כמצויין בתשריט התכנית. קומות המסחר תוכלנה להבנות בגובה ברוטו של 7.5 מ', בהתאמה לגובה הקומה המסחרית בבנין הצמוד מצפון. מבנים מקורים לאשפה ולמערכות חשמל כלליות שבק' קרקע לא יכללו בתכנית. בקומה א' יותר השימוש למשרדים ומסחר. תותר הקמת מחסנים וחדרי מערכות הבנין במסגרת שטחי השירות מותרים. שטחי פריקה וטעינה לא מקורים לא יכללו במנין אחוזי הבניה.

3.) מעל קומות המסחר תותר בנית קומה ב' למשרדים בה ניתן יהיה לבנות שטחים למטרות עיקריות ושטח שרות למטרת קומת עמודים מפולשת עפ"י המוגדר בנספח הוראות הבניה. תותר העברה של שטחים למטרות עיקריות לעיקריות ושירות לשירות בין קומות הבנין, במסגרת התכנית המותרת, פרט לשטחי המרתפים. במרפסות הפתוחות המהוות את גג קומת המסחר ואשר רצפתן מהווה המשך ישיר לקומת העמודים, תותר הקמת פרגולות צל שלא במנין אחוזי הבניה.

4.) מעל לקומה ב' תותר בנית 6 קומות משרדים וקומת גג חלקית בה תותר בניה לחדרי מערכות הטכניות של הבנין. שטחי הבניה למשרדים יהיו עפ"י המצויין בתשריט ובנספח מס' 2 למטרות עיקריות ולמטרות שרות. תותר העברה של שטחים למטרות עיקריות לעיקריות ושירות לשירות בין קומות הבנין, במסגרת התכנית המותרת, פרט לשטחי המרתפים. קוי המתאר של הבנין בקומות המסחריות ובקומות המשרדים תיהיה כמצויין בתשריט, במצב המוצע:- תכנית קומות המסחר המותרת 62%, תכנית קומות המשרדים המותרת 45%.

5.) הבנין יתן דגש מיוחד למיקומו בהתייחסות אל פינות הרחובות שטמפר-רמז ורמז-דיזנגוף בפינותיו, בעיצוב החזיתות וחומרי הגמר ובעיצוב החזית המסחרית הקולונדה ופרגולת הצל שהיא נושאת ומחברת לבנין. תותר הקמת הקולונדה בתוך תחום הרחוב על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.) עיצוב הבנין יקבל ביטוי בפיתוח "כיכר עירונית" בפינת רח' רמז-דיזנגוף שתשורת מתוך הקומה המסחרית של הבנין. בכיכר תותר הקמת פרגולת צל, עמודי תאורה, שילוט וריהוט רחוב. הכיכר תהיה בגובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין ותיהיה אליה גישה במדרגות אל רחוב דיזנגוף. שולי הכיכר לרחוב יהיו מדורגים ומגוננים.

7.) בפינת המגרש הצפון מערבית תותר הקמת מבנה טרנספורמציה במידות הנדרשות ע"י חברת החשמל בקו בנין אפס. המבנה יקבל ביטוי עצובי המתאים לכיכר, לביתן האשפה, למדרגות ולגינון.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:-

- א. היתר הבניה ינתן בתנאי אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית.
- ב. היתר הבניה ינתן לאחר שתוגש תכנית לצרכי רישום לחלוקת החלקה לאישור הועדה המחוזית.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

15. חניה:-

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983.

16. חישוב שטחים:-

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על פי תכנית מדידה של המודד המוסמך והמהנדס גאודט מר בן ציון לזר.

17. הטל השבחה:- עפ"י הוראות החוק.

18. בצוע התכנית:-

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. בצועה בפועל יהיה מותנה וכפוף להסכמי פיתוח בין היזמים לבין עיריית נתניה או כל גוף כלכלי המייצג אותה.

19. חתימות:-

בעל הקרקע: "ניר" חברה שיתופית  
להתיישבות עובדים עבריים

המגיש: נ. שקד, דירות בע"מ

הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז המרכז - רמלה

היזם: הועדה המקומית לתכנון  
ובניה - נתניה

עידכון:

דורון אהלי אביב גל  
אדריכלים ומתכנני ערים

רח' חנקין 40, רעננה 43465 טל. 052-32947

המתכנן:

- 16.8.92
- 22.11.92
- 26.11.92
- 30.11.92
- 03.01.93
- 22.03.93
- 30.03.93
- 27.06.93
- 03.06.93
- 05.01.94



נת\800\11 - יבית רחמי

טבלת מאזן חזניה לתכנית -

משרדים	חסות		מסעדה בית קפה	חני החניה
	לחנוניות עד 2000 מ"ר	חניה פרטית עד 500 מ"ר לכל 30 מ"ר - 500 מ"ר לכל 2000 מ"ר לכל 35 מ"ר		
מקום חניה לכל 40 מ"ר	חניה תפעולית לכל 500 מ"ר לכל 200 מ"ר	חניה פרטית עד 500 מ"ר לכל 30 מ"ר - 500 מ"ר לכל 2000 מ"ר לכל 35 מ"ר	מקום חניה פרטית לכל 10 מ"ר	שימוש המדומע
			7	70 מ"ר מסעדה בית קפה
	2	30		953 מ"ר חנויות
118				4722 מ"ר משרדים
118 חנויות לרכב פרטי	2 חנויות למשאית	30 חנויות לרכב פרטי	7 חנויות לרכב פרטי	סרי"כ

סרי"כ - 155 חנויות לרכב פרטי ו-2 חנויות תפעוליות