

5.7.94  
ס"ל/ע

מרחב תכנון מקומי-נתניה  
תכנית מתאר מקומית נת/800/12  
שינוי לתכניות מתאר נת/400/7, נת/100/ש-1 (1985)  
ולתוכניות מפורטות נת/229 ונת/229/28

איחוד וחלוקה מחדש לכא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק  
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לחשוב שטחים בתכניות ובהיתרי פברואר 1992 - ה' תשנ"ב

עיריית נתניה  
מנהל הנדסה  
אגף רישוי ופיקוח  
מחלקת ת.ב.ע

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1985	
הועדה המקומית/משה לתכנון ולבניה נתניה	
אושר	
בש"ב מס' 26	מיום 6.12.92
ההנדס העיר	יו"ר הועדה

1. מקום התכנית : מחוז : מרכז  
נפה : השרון  
מקום : נתניה  
גוש : 8265 חלקות : 113, 112, 15, 14, 1 (בחלק)  
רח' החלוצים פינת רח' הס ופינת רחוב  
פתח תקוה.

2. בעל הקרקע : דוד נוביק, מלכה נוביק, יוסף חיון, רונית חיון  
סגלית חיון, צינדרוף ניבה, לרמן לאומה.

3. היזום : הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה.

4. המתכנן : דני שגב - אדריכל ומתכנן צרים.

5. שטח התוכנית : 2.768 מ"ר.

6. גבולות התוכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת : -

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון)
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250, 1:1250 (להלן התשריט).
- ג. נספח מס' 1 - טבלאות יעודי שטחים וזכויות  
בניה במ"ר.
- ד. תשריט חלוקה.
- ה. לוח איזון והקצאות.
- ו. נספח הנוגה לכושא נגישות וחניה.

משרד הפנים-נתניה מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. (8265/א)  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 5.7.94 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
הועדה המקומית

8. מטרת התוכנית : לשנות לפרט ולהשלים חלק מתכניות מפורטות נה/229 ונה/28/229 ו-נה/100/ש-1 (1985) ע"י :

- א. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 113, 112, 15, 14
- ב. שינוי יעוד ממגורים ב' למסחרי מיוחד, מיועד למסחרי ומשרדים.
- ג. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי, העמדת מבנה/מבנים, מט' הקומות, קווי הבנין והנחיות ארכיטקטוניות.
- ד. קביעת מבנים להריסה.

9. כפיפות לתוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר נח/7/400 ונה/100/ש-1 (1985), לרבות התיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן וכך הוראות תכנית מפורטת נה/28/229. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות למגרשים : א. המגרשים מיועדים לבנית שתי קומות משרדים מעל קומת כניסה המסחרית במפלס הדרך (או עד 1.50 + ממפלס הדרך) + שתי קומות מרתף. כל בעל מגרש יוכל לממש את זכותו לבניה באופן עצמאי כפוף להגשת תכנית בינוי משותפת ל-4 המגרשים. התכנית תוגש לאישור הזעדה המקומית ותכלול שפה ארכיטקטונית אחידה ותכנון מפורט של מרתף החניה המראה אפשרות חיבור בין המגרשים השונים.

2, 3, 4, 5

ב. קומת המסחר שבמפלס הרחוב לא תעלה בגובהה על 5.5 מ' נטו ותותר בה גלריה שתחשב לשטח עיקרי. שטח הקומה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ג. קומות המשרדים העליונות לא תעלנה בגובהן על 3.5 מ' נטו כל אחת ושטחן כמפורט בטבלת זכויות בניה.

ד. קווי בנין: כמסומן בתוכנית. בקו בנין אחורי כוון צפון יותר קו בנין של 3 מ' לא תחשב סטייה מק.ב. אם תוגש תכנית בינוי המראה ק.ב. אחורי 1.5 מ' כמתואר בתשריט, ק.ב. צודדי 0 (בין המגרשים) ק.ב. קדמי כמסומן ברוזטה.

ה. קומות המרתף א ו- ב תבנה עד גבולות המגרש ותשמשי לחניה, מקלט, מחקנים הנדסים, תברואאים ואחסון. (בתנאי השלמת תקן החניה). יותר להקים הניון תת-קרקעי בתחום הדרך.

ו. חכנון המבנה לאפשר בנייתו בשלבים נפרדים, במודולים המתואמים עם החלקות לאחר אחודן וחלוקתן מחדש.

ז. המבנה יצור פרופיל רחוב שיטחי בחזיתו לרח' החלוצים ויתייחס לשיפוע הרחוב, תותר הקמת פרגולות המתחברות למבנה בתחום הדרך, הכל בכפוף לתכנית בינוי.

ח. מרתפי החניה יהיו משותפים לכל המבנה. הכניסות היציאות למרתפים תהיינה כמסומן בתכנית ו/או עפ"י דרישות מהנדס העיר.

ט. במקרה של בניה בשלבים כנ"ל תתאפשר הכניסה למרתפי החניה גם מן המגרשים הסמוכים. תרשמה זיקות הנאה הדדיות בין המגרשים כדי לקיים אפשרות כזו.

י. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב מכל מגרש לכל מגרש בתחום המרתפים המאוחדים, וירשם כהצעת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין השעבוד ההדדי של המרתפים לחניה והכניסות לחניה (לרבות רמפות גישה).

11. היתר בניה : א. היתר בניה יהיה מותנה באשור הועדה המקומית לתכנית בינוי מפורטת לארבעת המגרשים, תכנית פיתוח מפורטת ותכנית עיצוב ארכיטקטוני של המבנה כולו כמתואר בסעיף 10.

ב. השלוט, התאורה והפרגולות יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויכללו בתכנית הבקשה להיתר שלגיש האדריכל בהתאמה לתכנית הבינוי.

12. חניה : לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 וכן הוראות תכנית מתאר נח/400/7-87 - חניה - בכפוף לנספח התחבורה.

א. למגרשים 2, 3, 4, 5, כניסה ויציאה לחניה כמסומן באופן עקרוני בתכנית המדף הכל בכפוף לתכנית הבינוי שתוגש. (יתאפשר שינוי במידה וידרש ע"י הגורמים המוסמכים).

13. הוראות שונות : אספקות: אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
14. הריסת מבנים : היתר בניה ינתן בתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
15. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
16. הוצאות ערכות תכנית : הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12.
17. חישוב שטחים : התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מיום 29.5.92 ע"י המודד בן-אבי יצחק. עשויים לחול שינויים קלים בשטחים הסופיים בעת הגשת תצ"ר בכפוף לתקנות מודדים התשכ"ה (1965).
18. הפקעות : השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך ירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.
19. ביצוע התוכנית : תוך 10 שנים מיום מתן חוקף.

חתימת היזם : דני שגב - אדריכל  
5.6.94 פועלי הרכבת והנבעתיים  
728724.92 : חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע:

תאריך: 6.12.92  
24.12.92  
25.3.93  
24.4.94

שמאות מקרקעין, יזום וניהול פרויקטים

נת / 800 / 12

כוח זכויות קנימות

צפ"י נת/229/28 ו-נת/100

- חכקה 112 : 1140 מ"ר אקויוולנטי
- חכקה 113 : 1135 מ"ר אקויוולנטי
- חכקות 14+15 : 2178 מ"ר אקויוולנטי

כוח זכויות מוצעות

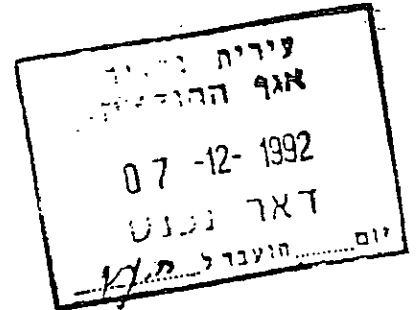
- חכקה 112 : 1395 מ"ר אקויוולנטי
- חכקה 113 : 1390 מ"ר אקויוולנטי
- חכקות 14+15 : 2730 מ"ר אקויוולנטי

שמאות מקרקעין, קום וניהול פרויקטים

נתן / 800 / 12

תכנית נת/228/29 ג' - נספח

טבלת ערכים אקונומיים



מקדם

יעוד

3	מסחר בקומת קרקע
1.25	מסחר/משרדים קומה א'
1	משרדים קומה ב'
0.95	משרדים קומה ג'
0.75	מגורים מעב מסחר
0.60	מגורים מעב מסחר בכביש עורקי

**שטוחת פקרקעין, חכנון עירוני, יזום וניהול פרויקטים**

חכנית נתי-800/12 - כוח הקצאות  
גוש 8265

תשלומי איזון (ב-1) מקב		שטח מבונוה עיקרי (מ"ר)			שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מספר	שטח יחסי 2-1	חלקים	נעלים	שטח רשום (מ"ר)	מס' חלקה
מסלם	מקב	מסרדים ק.ב.	מסרדים ק.א.	מסחר ק.ק.							
אין	אין	123.5	164	123	402	2	12.9	1/2	דוד נוביק	619	112
		123.5	164	123			12.9	1/2	מלכה נוביק	619	
אין	אין	104.5	149	105	486	3	11.1	14/32	יוסף חיון	617	113
		7.5	110.5	8			0.8	1/32	רונית חיון	617	
		7.5	110.5	8			0.8	1/32	סגלית חיון	617	
		119.5	170	121			12.7	16.32	יוסף חיון	617	
אין	אין	129	173	118	449	4	12.45	1/2	צינדורף ניבה	616	14
		129	173	118			12.45	1/2	נדמן לאומה	616	
אין	אין	123	165.5	112	483	5	11.95	1/2	צינדורף ניבה	590	15
		123	165.5	112			11.95	1/2	נדמן לאומה	590	
		-	-	-	948	1			עיריית נתניה		
		990	1345	948	2768		100				

13.12.92

