

8606

2/198

24/3/96

משרד הפנים  
 מינהל תכנון ובנייה - רמ"מ  
 12-3-1996  
 ח"ט מס'

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/114/53

משרד הפנים מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' נת/114/53  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 17.4.94 לאשר את התכנית.  
 גוש : 8264 חלקות 84, 85 (חלק) הועדה המחוזית  
 (חלק) רח' רמז פלנת רח' סמך לנסק

שינוי לתכניות מתאר נת/400/7. נת/100/ש-1985.  
 לת.ב.ע. מפורטת מס' נת/114/4.

*[Handwritten signature]*

- 1. מקום התכנית : מקום : נתניה.
- 2. בעל הקרקע : ישעיהו שקד, עיריית נתניה.
- 3. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.
- 4. עורך התכנית : א. גבריאל - ע. כ"ץ - אדריכלים.
- 5. שטח התכנית : 2.289 דונם.
- 6. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 7. מסמכי התכנית :
  - 1. דפי הוראות בכתב, לתכנית - להלן: התקנון.
  - 2. טבלת שטחים וזכויות בניה על מגרש 2 להלן: נספח מס' 1.
  - 3. תשריט לתכנית בק.מ. 1:250. 1:500 - להלן: התשריט.
  - 4. תכנית הסדר חניה בק.מ. 1:250 - להלן: נספח מס' 3.
  - 5. תכנית בינוי בק.מ. 1:250 - להלן: נספח מס' 3.
  - 6. התפלגות החניות לפי היעודים בבנין.
- 8. מטרת התכנית : כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

לשנות ולפרט חלק מתכנית נת/100-ש-1 ונת/4/114 ע"י.

- א. שינוי יעוד של חלקה 84 מאיזור מסחרי 5 לאיזור מסחרי מיוחד.
- ב. שינוי רוחב הדרך ברח' רמז בקטע התכנית ולבטל חלק ההפקעה להרחבת דרך.
- ג. קביעת זכויות בניה.

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1985  
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
 אושר  
 בישיבה מס' 17... מיום 17.7.94  
 יו"ר הועדה

נבדק וניתן להכשיר / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום  
 24/3/96  
 תאריך  
 נותנת החוזה

ד. קביעת הוראות בניה.  
ה. קביעת מבנים להריסה.

9. כפיפות לתכנית : הוראות תכנית המתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1 חלות על השטח הכלול בתכנית זו. באם קיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר, אזי עדיפות הוראות תכנית זו.

10. הוראות מיוחדות : א. על מגרש מס' 2 ייבנה בנין אחד בלבד לייעודים הבאים: מסחר, משרדים, בית אבות, מגורים למטרת "דיור מוגן לקשישים". מלון דירות. בשטחים המיועדים למסחר - יחידה מסחרית לא תקטן מ-100.0 מ"ר.

ב. מבואות, חדרי מדרגות ומעליות נפרדים יוקצו לייעודים השונים בבנין.

ג. הבינוי המוצע בנספח מס' 3 משקף את מגמות התכנון באופן עקרוני. שינוי הבינוי לא יהווה שינוי תכנית או סטיה מתכנית, בתנאי אישור הועדה המקומית.

ד. מפלס תקרת מרתף חניה א' יהיה 2.00 - מ' ממפלס הכביש על מנת שניתן יהיה להעביר התשתיות העירוניות במדרכה.

11. הוראות בניה : א. מרתפים : מרתפים לחניה ייבנו בקו בנין 0.00 מ' בגבולות המגרש. השימושים המותרים בקומות המרתף יהיו: חניה, מקלטים, חדרי מכונות שירותי בית ואחזקה.

ב. גלריות : בקומת קרקע מסחרית תותר בנית גלריות בשטח רצפה שלא יעלה על 40% משטח רצפת קומת הקרקע, ובתנאי שהגובה הכולל של הקומה, המדוד מרצפתו לתקרתו, לא יעלה על 5.10 מ'.

ג. קומת שרותים : בקומת שרותים תותר בניה לשרותים משותפים לדיירי הבית בלבד. בדיור מוגן ובמלון דירות - מנהלה, שרותים רפואיים וסיעודיים, דירת אם הבית, מועדון, מסעדה וקפיטריה, מטבח, שרותי תחזוקה וכו'. ניתן יהיה למקם חלק מהשירותים הנ"ל בקומת הכניסה (קומת קרקע) ובקומה א' למגורים. קומת השרותים תשרת אך ורק את הקומות מעליה ולא את הקומה המסחרית.

ד. תנועה וחניה : החניה תהיה תת קרקעית, באחד או יותר מרתפי חניה, במספר מקומות הדרוש לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) וכן לפי תכנית המתאר נת/87/7/400 - חניה, בהתאם לליעודי הבניין.

תוספת מרתפי חניה מעבר לדרוש כנ"ל, תאושר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. תכניות ביצוע למרתפי החניה, כולל פתרונות לתשתיות עירוניות במדרכות רח' רמז ורח' סמילנסקי וכן תכנית להסדר תנועה בצומת רח' רמז וסמילנסקי - תוגשנה לאישור מהנדס העיר, שרם הוצאת היתר בניה. תכנון ופיתוח השטח יבוצעו ע"י יזם התכנית. ינתן פתרון זמני למעבר הולכי רגל בעת בניית המרתף מתחת לדרך.

יוקצו שני מקומות חניה תפעולית.

ה. בשטחים הבנויים המפורטים בטבלת השטחים להלן, (נספח מס' 1) לא יכללו: חדרי מדרגות, מעליות, פירים, מבואות, מעברים ומסדרונות המיועדים לקהל, שטחים המיועדים למקלטים, חדרי מכוניות והסקה, מתקני אשפה, מרתפים לחניה, וכן גלריות. הכל עפ"י אישור מהנדס העיר.

ו. העברת שטחים בנויים מקומה לקומה תותר בתנאי שסה"כ השטחים הבנויים לא יעלה על המותר. העברת שטחים כנ"ל לא תהווה סטייה מתכנית בתנאי אישור הועדה המקומית בלבד.

ז. קוי בנין : קידמיים - 5.00 מ' .  
צדדיים - 7.40 מ' .  
0.00 מ' קיר משותף  
מרתפי חניה ייבנו בקו בנין 0.00 מ'

12. תנאים להיתר בניה :  
א. ינתן היתר בניה לבנין בתנאים הבאים:  
א. תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת הכוללת העמדת המבנה, חתכים וחזיתות, תכנית הקומות, וחומרי גמר.  
ב. תוגש לועדה המקומית תכנית פיתוח הכוללת מדרכות, מעברים וחניה.  
ג. יוגש דו"ח אקולוגי שיקבע הסידורים התברואתיים ומפלסי הזיהום למיניהם. הסדרים בטיחותיים למניעת דליקות, באישור מכבי אש, סידורי מקלטים ודרכי מילוט.  
הדו"ח האקולוגי יערך ע"י המשרד לאיכות הסביבה וישומו יעשה בהתאם.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature: *שש*  
Below it, another signature: *אש*  
To the right, another signature: *אש*

ד. לא יוצא היתר בניה טרם הריסת כל המבנים המיועדים להריסה.

א. חיבור למערכות מים, חשמל וביוב עירוני, ניקוז וסילוק אשפה, יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע התשתיות ועבודות הפיתוח, לרבות כבישים, מדרכות, ביבים, אספקת מים, תאורה וכיו"ב.

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה טופוגרפית של מודד מוסמך: בן-ציון לור, מהנדס גאודט ומודד מוסמך. מיום 12.11.80 ועודכנה ביום 22.10.91.

א. השטחים בתכנית המיועדים לדרך, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה, אלא אם יועברו על שמה בדרך אחרת.

ב. בתחום המסומן א', בתשריט, תירשם זיקת הנאה וזכות מעבר להולכי רגל ושימוש ציבורי להרחבת המדרכה, כביש, והעברת תשתיות, ברח' רמז.

היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות החוק.

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.



13. תשתיות :

14. חישוב שטחים :

15. רישום שטחים :

16. היטל השבחה :

17. ביצוע התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת יוזם התכנית :

חתימת עורך התכנית :

תאריך: 27.3.95

24.4.95

4.12.95

מספר ינר: 234/95

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 17/114/96  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
כיום 17.4.94 לאשר את התכנית.

24/3/96

מרחב תכנון מקומי - נתניה  
תכנית מתאר מקומית מס' נת 53/114

שינוי לתכניות מתאר נת/400.7 נת/100.ש-1985  
לת.ב.ע. מפורטת מס' נת/4114.

משרד הפנים  
מנהל מחוז המרכז - רמלה  
12-3-1996  
צו תק 2 ל  
ה"ע מס'

נספח מס' 1

טבלת שטחים וזכויות בניה

אגף ב'			
קומה	יעוד	שטח במ"ר	%
קרקע	מבואה	120	שטחי שרות
שרותים	שרותים משותפים	200	שטחי שרות
א'-ד'	משרדים או בית-אבות או מגורים למטרת דיור מוגן לקשישים או מלון דירות	1680	119.4

אגף א'			
קומה	יעוד	שטח במ"ר	%
קרקע	מסחרי	450	32.0
קומה א'	משרדים	200	14.3
קומה ב'	משרדים	200	14.3
סה"כ		850	60.6

סה"כ שטחים בנויים: מ"ר 2530 = 1680+850 - 180% = 119.4%+60.6%

ביעודים של בית-אבות, או מגורים למטרת "דיור מוגן לקשישים", או מלון דירות, מס' יחידות הדיור הכולל לא יהיה יותר מ-35 יח"ד.

לא יותרו משרדים ומגורים באותו בנין, אלא אם המשרדים משמשים את היעודים הראשיים - מגורים או מסחר.

נבדק וניתן להשגת לאש  
12/4/94 משנה מיום  
מטכנת המחוז

24/3/96 תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
בישיבה מס' 17... מיום 17.4.94  
יו"ר הועדה

מונהס העיר

התפלגות חניות לפי היעודים בבנין אלטרנטיבה א': מסחר ומשרדים

אגף ב'						אגף א'				
מיקום	יעוד	שטח מ"ר	מקדם חניה	מקומות חניה דרושים	חניה תפעולית	מיקום	יעוד	שטח במ"ר	מקדם חניה	מקומות חניה דרושים
קרקע	מבואה	120	-			קרקע	מסחר	450	1/30	15
קומת שרות	שרותים צבוריים	200	-			גלריה	מסחר	180	1/30	6
ק.א.	משרדים	240	1/40	6		ק.א.	משרדים	200	1/40	5
ק.ב.	משרדים	240	1/40	6		ק.ב.	משרדים	200	1/40	5
ב-ז	משרדים	1200	1/40	30						
				42						31
2	סה"כ 73 חניות									

אלטרנטיבה ב': מסחר ובית-אבות/דירור מוגן

אגף ב'						אגף א'				
מיקום	יעוד	שטח מ"ר	מקדם חניה	מקומות חניה דרושים	חניה תפעולית	מיקום	יעוד	שטח במ"ר	מקדם חניה	מקומות חניה דרושים
קרקע	מבואה	120	-			קרקע	מסחר	450	1/30	15
קומת שרות	שרותים צבוריים	200	-			גלריה	מסחר	180	1/30	6
ק.א.	בית אבות או דירור מוגן	240	לכל ח.4			ק.א.	משרדים	200	1/40	5
ק.ב.		240	שינה 35X2			ק.ב.	משרדים	200	1/40	5
ב-ז		1200	4	18						
				18						31
2	סה"כ 49 חניות									

אלטרנטי' ג': מסחר ומלון דירות/דיוור מוגן

אגף ב'					אגף א'				
מיקום	יעוד	שטח מ"ר	מקדם חניה	מקומות חניה תפעולית	מיקום	יעוד	שטח במ"ר	מקדם חניה	מקומות חניה דרושים
קרקע	מבואה	120	-		קרקע	מסחר	450	1/30	15
קומת שרות	שרותים צבוריים	200	-		גלריה	מסחר	180	1/30	6
ק.א.	מלון דירות	240	1/1	35	ק.א.	מסחר	200	1/30	7
ק.ב.	או דיוור מוגן	240			ק.ב.	מסחר	200	1/30	7
ב-ז	35 יח"ד	1200							
				35					35
					סה"כ 70 חניות				
2									

תאריך: 26.3.95