



חלק ראשון

1. מחוז : המרכז
2. מרחב תכנון מקומי - נתניה
3. עיר : נתניה
4. תכנית מתאר מקומית מק/נת/800/15
5. שינוי לתכנית מתאר נת/400/7 ו-נת/100/ש/1 ולתכנית מפורטת נת/101
6. התכנית הוכנה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. איחוד בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. התכנית הוכנה עפ"י תיקון 43, תקנות התכנון והבניה, התשנ"ו - 1996.
7. מהות התכנית : התכנית מיישמת שטחי בניה עיקריים כוללים בסך: 4675 מ"ר למטרות: חנויות ומסחר, שוק, מסעדות, חנויות מפעל, מחסני מכירות ולמלאכה. זעירה וכן שטחי שרות כוללים בסך: 9444 מ"ר.

חלק שני

1. תחום התכנית : בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש	חלקות	חלקי	חלקות
8266	29, 30, 31		107
2. מיקום התכנית : גבול התכנית המערבי - רח' שוהם. גבול התכנית הצפוני - רח' יהלום. גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול. שטחי התכנית נמצאים בתחום מע"ר נתניה ובצמוד לשוק הקמעונאי הקיים.
3. שטח התכנית : 4180 מ"ר.
4. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.
5. בעל הקרקע : חלקה 107 - עיריית נתניה. חלקות 29-31 - אוריון (1942) בע"מ, כהן ובניו תעשיות יהלומים (ש"ר) יעקב כהן, שלמה כהן, אביבה ורטהיימר, רינה שטדלר.
6. מתכנן התכנית : חיימי שניידה - אדריכל.
7. מסמכי התכנית :
 - א. 5 דפי הוראות בכתב, להלן: התקנון.
 - ב. 1 גליון תשריט בק.מ. 1:500.
 - ג. 1 דף נספח 1 - טבלת שטחים (נספח מחייב).

- ד. 2 גליונות נספח 2'א', 2'ב' - תכנית בינוי בק.מ.
1:250 (נספח מנחה).
ה. 1 גליון נספח 3 - נספח תחבורה + 3 דפי הסבר + 3
דפי גרפים + 2 תרשימים (נספח מנחה).
ו. 2 דפי נספח 4 - כתב שיפוי (נספח מחייב).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

ח ל ק ש ל י ש י

1. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר נת/7/400 ונת/100/ש/1 ולתכנית מפורטת נת/101. על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400 ונת/100/ש/1 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.
2. מטרות התכנית : לשנות ולפרט חלק מתכנית נת/100/ש-1 ונת/101 ע"י:
א. איחוד חלקות 29,30,31 כדי ליצור מגרש חדש לבניה.
ב. שינוי קווי הבנין והגדלת תכנית הקרקע.
ג. קביעת קווי בנין "אפס" בכל גבולות המגרש לקומות המרתפים. קביעת קווי הבנין מעל לקרקע בהתאם לקומה כפי שמפורט בטבלת השטחים.
ד. הגדרת שטחים עיקריים במסגרת נספחי הבינוי, ל-7 קומות מעל הקרקע.
ה. הגדרת שטחי שרות במסגרת נספחי הבינוי, ל-2 קומות תת-קרקעיות ו-7 קומות מעל הקרקע.
ו. קביעת תכנית בינוי מנחה עפ"י הגדרת שימושים, שטחים, קומות ועיצוב אדריכלי.
ז. תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה בלבד. ניתן לערוך שינויים בבינוי בתאום עם הועדה המקומית.
ז. שינוי חלק מחלקה 107, מדרך ל"מידרחוב" (חלק מרחוב שוהם).

3. תחולת מסמכי התכנית : שינויים בלתי מהותיים לא יהיו שינוי לתכנית זאת כל עוד נשמרים: א.סה"כ השטחים העיקריים ושטחי השרות כפי שהם מפורטים בנספח מס' 1 (כולל ההערות בנספח זה). ב.קווי הבנין וגובה המבנה כפי שהם מפורטים בנספחים 1, 2'א' ו-2'ב' (כולל ההערות בנספחים אלו).
כפל שיש סתירה בין התשריט והתקנון לנספחים, התשריט והתקנון הם המופיעים.

ח ל ק ר ב י ע י1. תכליות: א. אזור מסחרי 5 (קיים) - מגרש מס' 1

1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול מנוקד הם אזור קיים למסחר הכולל את היעודים העיקריים הבאים: שוק, חנויות, מסעדות, מחסני מכו, בתי מלאכה למעט מלאכות מזהמות מבחינת רעש או כל זהום סביבתי אחר, בהתאם לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה. בנוסף, יעודי שרות כפי שהם מפורטים בנספחי הבינוי.
2. תותר הקמת מרתפים תת-קרקעיים בקווי בנין "אפס" לכל החזיתות, המיועדים לחנייה ויעודי שרות נוספים כפי שהם מפורטים בנספחי הבינוי, וכן להעביר תשתיות עירוניות בהתאם לנספחי הבינוי.
3. העיצוב האדריכלי הנכלל בנספחי הבינוי הינו מנחה בלבד וניתן לשינוי בתאום עם הועדה המקומית. השוק יקורה בחלקו בתקרה משולבת "SKY LIGHT".
4. גובה כולל של קומות +1 ו-2 עד 9.00 מ' נטו. מעל קומות אלו, בתחום הקומה המפולשת יותרו אלמנטים מרחביים לקירוי. גובה נטו של קומה בין +4 ל-7 עד 3.80 מ' כל קומה. גובה קומת חנייה תת-קרקעית עד 3.50 מ' נטו. הגבהים המצוינים בנספחי הבינוי ניתנים לשינוי בהתאם לאמור בסעיף זה.
5. מספר הקומות המותר מעל לקרקע - 7 קומות, כולל קומה מפולשת (+3). מעל ל-7 הקומות במפלסי הגג יותרו שטחי שדות עפ"י המצויין בנספחי הבינוי.
6. הגגונים שבמפלס (+1) הינם חלק בלתי נפרד מעיצוב המעברים הציבוריים והרחובות הצמודים.
7. המעברים בקומות (+1) ו-2, המוגדרים ו\או יוגדרו בתכנית הבינוי כ"מעברים לכלל הציבור", הינם מעברים ציבוריים ותרשם בהם בפיקס רישום המקרקעין. זיקת הנאה לטובת הציבור.
8. יותר לבצע קרוי במפלס +3 לחיבור בין 2 מהלכי המדרגות. שטח זה יוגדר כ"מעבר לכלל הציבור".
9. תנאי להוצאת רשיון עסק יהיה תחזוקת המבנה ע"י חברת ניהול שתהיה אחראית גם לסידורי הבטיחות (כולל בלילות)

ב. דרך קיימת - מגרש מס' 2

1. השטח הצבוע בתכנית בצבע אוקר הוא דרך קיימת.
 2. תואי הדרך ורחבו יהיה כמצוין בתשריט.
 3. שלוב הדופן הצפונית של רחוב היהלום בתכנית השוק ונעיצובו במסגרת תכנית פתוח, הוא תנאי להוצאת היתר בניה (פרט להיתר בניה שיוצא למרתפי החנייה התת-קרקעיים בלבד).
 4. תותר בנית אלמנטים של תשתית ועיצוב רחוב. ניתן לחבר אלמנטים אלו למבנים שבמגרשים הסמוכים.
- ג. "מידרחוב" - מגרש מס' 3
1. השטח הצבוע בתכנית בפיקס ירוקים אלקסוניים על רקע לבן הינו "מידרחוב".
 2. שטח זה מיועד לתנועת הולכי רגל. יותר בו מעבר להקב, חרום, וג'שה. מבוקרת לפריקה וטעינה עפ"י

- תכנית תחבורה מאושרת ע"י הועדה המקומית.
3. שלוב "המידרחוב" בתכנית השוק ועיצובו במסגרת תכנית פתוח, הוא תנאי להוצאת היתר בניה (פרט להיתר בניה שיוצא למרתפי החנייה התת-קרקעיים בלבד).
4. תותר בנית אלמנטים של תשתית ועיצוב רחוב. ניתן לחבר אלמנטים אלו למבנים שבמגרשים הסמוכים.
5. תואי הדרך ורחבו יהיה כמצוין בתשריט.
6. תכניות הבינוי והפתוח של מגרש מס' 3, יוגשו לאישור הועדה המקומית עד למועד הגשת היתרי בניה למפלסים שמעל +1 (כולל).

2. חנייה : לפי חוק התכנון והבניה התשמ"ג-1983 ותכנית מתאר נת/87-7/400 - חנייה, ועפ"י נספח התחבורה (נספח 3) וטבלת חנייה (נספח מס' 2, גליון א') : 2 מרתפי חניה ל-150 מקומות ו-10 מקומות חנייה תפעוליים : 2 משאיות ו-8 טנדרים. מיקום החניות התפעוליות - בהתאם לנספח הבינוי מס' 2, גליון א'.

3. בצוע הריסה : א. המבנים המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.
4. תשתיות : אספקות: מים, חשמל, מערכת ביוב, נקוז וסלוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.
- סלוק אשפה - הנחיות מפורטות של המחלקה לאיכות הסביבה הן תנאי להוצאת היתר בניה לשטחים שמעל לקרקע. ניתן לשנות מיקום ח.אשפה וח.טרנספורמציה (ואלמנטים של תשתית בכלל) בנספחי הבינוי עפ"י הנחיות הגורמים המנחים.
- ניתן להוסיף או לגרוע אלמנטים של תשתיות עפ"י הנחית הגורמים המנחים, גם מעבר לשטחי השרות המוצעים.

ח ל ק ח מ י ש י

1. רישום : תוגש תכנית לצרכי רישום כדי לאחד חלקות 29,30,31 כתנאי למתן היתר בניה.
- השטחים המסומנים כדרך (2) וכמידרחוב (3) - ירשמו ע"ש עיריית נתניה, ללא תמורה, עפ"י חוק.
2. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.
3. חשוב שטחים : התכנית נעשתה על גבי מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך, ירון לזר, רשיון מס' 700, מתאריך 1.5.95. החלוקה למגרשים בתכנית מצב מוצע מאושרת ע"י המודד בחתימתו.
4. שלבי בצוע : ניתן לבצע את התכנית בשלבים ולהוציא היתרי בניה בהתאם, כולל בנות החניונים התת-קרקעיים לבדם כשלב א'. עיריית נתניה תהיה רשאית לקבוע שלביות בצוע באשר לפתוח השטחים המסומנים כדרך (2) וכמידרחוב (3).
5. שיפוי : המקוץ/חיוזם מחייב לשפות את הועדה המקומית נתניה בגין כל סכום שהן תאלצנה לשלם עקב תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון תשפ"ה-1965 בעקבות אישורה של התכנית.
6. מועד בצוע משוער : תוך 10 שנים מיום מתן חוקף לתכנית.

ח ל ק ש י י

נספחים מצורפים

- | | |
|------------|-------------|
| 1 - | טבלת שמחים |
| 2א', 2ב' - | נספח כינוי |
| 3 - | נספח תחבורה |
| 4 - | כתב שיפוי |

ח ל ק ש ב י ע י

חתימות

חתימת בעל הקרקע

עירית נתניה

אוריון (1942) בע"מ

כהן ובניו תעשיות יהלומים (ש"ר)

יעקב כהן

שלמה כהן

אביבה ודטהיימר

רינה שטדלר

חתימת היוזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

חתימת המתכנן

חיימי שג"י - אדריכל

חתימת הועדה המקומית

דבקה רוטשילד עו"ד
התל"מ נתניה 4400
טל: 0886-8888

מצב קיים

יעוד קרקע	צבע בתשריט	מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר קומות	שטחים עיקרים במ"ר			שטחי שרות במ"ר	קווי בנין מינמליים			
					מ"ר	%	קרקע		ק.ב.ק.	ק.ב.צ.	ק.ב.א.	הערות
אזור למסחר	מנוקד על רקע תכלת	29	2888	8 מעל לקרקע	4548.6	157.5	קרקע	אין התייחסות בתכניות קימות	4.5 רחוב היילום	2-7-0 קומות תחתונות	אין ק.ב.א. במגרש פינתי	מרתפי חניה תת - קרקעיים בקווי בנין "ס" לאחר ולצדדים
		30			173.3	6	קרקע		5.5 רחוב שוהם	7.40 לקומות עליונות		
		31			4721.9	163.5	סה"כ					
דרך קיימת	אוקר	107 (חלק)	1292									

מצב מוצע

יעוד קרקע	צבע בתשריט	מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר קומות	שטחים עיקרים במ"ר			שטחי שרות במ"ר			קווי בנין מינמליים				
					מ"ר	מתחת לקרקע	סה"כ	מ"ר	מתחת לקרקע	סה"כ	ק.ב. מערבי	ק.ב. צפוני	ק.ב. מזרחי	ק.ב. דרומי	קומה
אזור למסחר	מנוקד על רקע תכלת	1	2888	2 מתחת לקרקע + 7 מעל לקרקע	4675	---	4675	3668	5776	9444	14119				
דרך קיימת	אוקר	2	450												
מידרחוב	ירוק אלכסוני על לבן	3	842												

קומות	שטחים עיקרים (במ"ר)				שטחי שרות (במ"ר)						
	חניות ומסחר	חניות מפעל מחסני מכירות	מלאכה זעירה	סה"כ שטחים עיקריים	מקלט חנייה	מתקנים טכניים	ח. מדר' מעליות	מפולשת קומה	מעברים לכלל הציבור	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחים כוללים
(-2)	---	---	---	---	---	200	60	---	---	2888	2888
(-1)	---	---	---	---	25	208	60	---	---	2888	2888
(+1)	1150	---	---	1150	---	52	60	---	1388	1738	2888
(+2)	665	---	---	665	25	57	60	---	313	455	1120
(+3) מפולשת	---	---	---	---	25	10	100	165	40	340	340
(+4)	---	715	---	715	14.5	---	180.5	---	---	195	910
(+5)	---	715	---	715	14.5	---	180.5	---	---	195	910
(+6)	---	---	715	715	14.5	---	180.5	---	---	195	910
(+7)	---	---	715	715	14.5	---	180.5	---	---	195	910
(גג)	---	---	---	---	---	295	60	---	---	355	355
סה"כ	1815	1430	1430	4675	133	822	1122	165	1741	9444	14119

15 / 800 / נת / מר / 1
ב ס פ ח מ ס י 1

טבלת שטחים

