

48/900

07.11.97
64-כ

1. מרחב תכנון מקומי נתניה תכנית מתאר מקומית נת - 820

2. שינוי לתכנית המתאר נת/400/7 ולתכנית נת/100/ש-1 עפ"י תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992

3. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: השרון
מקום: נתניה רח' הרצל, רח' ברקת רח' ספיר.
גוש: 8266 חלקות: 91 . 19

4. א. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.

ב. בעל הקרקע : חב' פטרה קלאב בע"מ - משפ' גור

ג. המתכנן : ט. ריגלר - ג. שטרן, אדריכלים ומתכנני ערים.

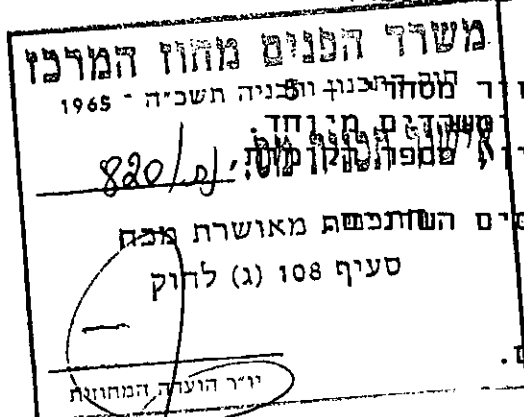
ד. שטח התכנית : 1,968 דונם.

ה. קנה מידה : 1:200 , 1:250 , 1:2500

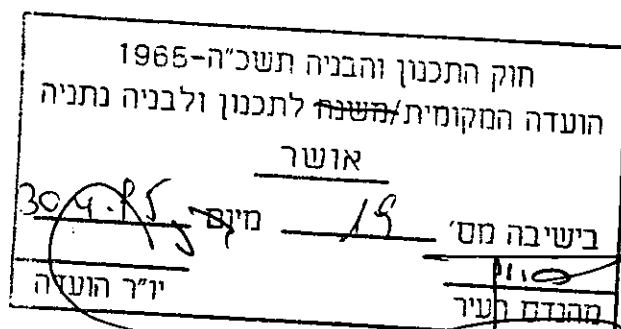
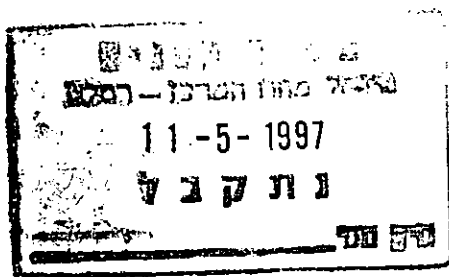
ו. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

5. מסמכי התכנית: א. 3X דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב. טבלת הוראות בניה (להלן: נספח 2) יעודי שטחים וזכויות בניה
ג. תשריט בקנ"מ 1:2500 ו 1:250.
ד. תכנית בינוי עקרוני 1:250 (להלן נספח 3) טבלת חניה
ה. חתך עקרוני 1:250 (להלן נספח 4).
ו. נספח חניה

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.



6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מסחרי 2, ואזור עפ"י נת/100/ש-1, לאזור מסחרי
ב. קביעת הוראות בנוי, העמדת הבני והשמוש בשטחי החוץ הנלווים.
ג. קביעת שטחי הבניה ושמושי המפלסים השותפים מאושרת מכח
ד. הגדלת תכנית בניה.
ה. שינוי קווי בנין.
ו. תוספת קומות.
ז. זיקת הנאה הדדית למעבר למרתפים.



נכדק ונחתם לראשון
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
21.2.96
1997
תאריך

7. כפיפות לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר (הוראות מעבר) נת/7/400 ונת/100/ש-1 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תיהנה הוראות תכנית זו עדיפות.

8. פרט 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 יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

9. 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 הוצאת היתר הבניה. פרט לכך חלות על המגרש ההנחיות הבאות:

א. תותר הקמת מרתפי חניה ב-3 קומות כולל אפשרות להתקנת מתקן הכפלת חניה לשימוש משרדים בלבד בגבולות המגרשים עד לקו "0" כלל חדרי מכונות ומערכות, חדרי מדרגות. מפלט הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.2 מ' מגובה אמצע שפת המדרכות.

ב. קומת המסחר תוכל להבנות בגובה ברוטו של 6.5 מ'. כולל גלריה. תינתן זיקת מעבר לציבור בשטח שבין קו הבנין לקו זכות הדרך.

ג. מעל קומת המסחר תותר בניה קומת עמודים מפולשת סגורה בחלקה למטרות שרות כגון: קומה טכנית שאר שטח הגג ירוצף ויוכל לשמש כמרפסת גג פתוח.

ד. מעל קומת עמודים מפולשת תותר בניה 10 קומות משרדים, או יעודים המותרים ע"פ נת/100/ש (מסחרי 2 ומסחרי 5) וקומת גג חלקית בה תותר בניה לחדרי מערכות הטכניות של הבנין. שטחי הבניה למשרדים יהיו עפ"י המצויין בתשריש ובנספח מס' 2 למטרות עיקריות ולמטרות שרות. תותר העברה של שטחים למטרות עיקריות לעיקריות ושירות לשירות בין קומות על קרקעיות של הבנין, במסגרת המותר ע"פ החוק.

ה. הבנין יתן דגש מיוחד למיקומו בהתייחסות אל פינות הרחובות הרצל ברקת - ברקת ספיר, הכוללת הרחבה שתשמש בככר עם זיקת הנאה למעבר לציבור כמו גם עיצוב החזיתות וחומרי הגמר ובעיצוב החזית המסחרית על פי הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

- ו. ברחבה (ככר) תותר הקמת פרגולות צל, עמודי תאורה, שילוט וריהוט רחוב. הרחבה תהיה בגובה מפלט הכניסה לבנין. שולי הרחבה (הכיכר) לרחוב יהיו בגובה המדרכה למעבר ציבור ברוחב לא פחות מ- 25 מ' מגוננים, עם גישה לחנויות.

10. תנאים להוצאת היתר בניה: -

- א. היתר הבניה לכל חלקה ינתן בתנאי אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית ובהנחיות מהנדס העיר.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה שלא לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.
- ג. שלביות ביצוע - ניתן להוציא היתר בניה לכל בנין בנפרד, בתנאי שתובטח גישה לחניונים.
- ד. היתר בניה ינתן בתנאי רישום בשטחו זיקת הנאה למעבר במרתפי חנייה, וגם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב המדרכה בחזית רחובות הרצל, ברקת וספיר כולל הרחבות לככר ציבורית, הכל בהתאם לסימוך בנספח 3. תכנית בינוי עקרונית שרט מתן היתרי הבניה יוגש ליחידה העירונית לאיכות הסביבה מידע סביבתי הכולל היתחסות לפיתרונות סילוק שפכים ופסולת. בנוסף יפורשו הפעילויות העשויות לגרום למטרדים סביבתיים והאמצעים למניעתם.

11. תנאים לאיכלוס/טופס 4: -

- א. יש להציב מתקנים להכפלת חניה במרתף התחתון והאמצעי כתנאי למתן טופס 4 יהיה התקנה בפועל של מתקנים אלו.
- ב. עיריית נתניה תראה מיקום חלופי של חניה והצגת כופר חניה, בכדי להשלים את החסר במקומות חניה עפ"י התקן החדש.

12. חניה: -

- מספר מקומות החניה יחושב על פי טבלת מקומות החניה שבנספח התחבורה כמו כן תותר ירידת חניה משותפת לשתי החלקות. מערכת האיוורור בחניונים תבטיח דילול חד תחמוצת הפחמן לעמידה בתקנים.

13. ביוב: -

- יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית ולמתקן שיפול בשפכים. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לאיכויות הנדרשות לחיבור למתקן שיהור השפכים. קדם שיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה טרם חיבור למערכת הביוב, במתקן שיוקם בתחום המגרש.

14. פסולת: -

- יובטחו דרכי שיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים. יובטחו שטחים בתוכנית הבינוי למתקנים למיחזור פסולת, לדחיסת פסולת ולאצירת פסולת. הפסולת תופרד לסוגיה: פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, יתר הפסולות תסולקנה בהתאם להוראות הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר פסולת מוסדר ומאושר כדין.

15. רעש: -

- בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום למטרדי רעש ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו מניעת מטרדי רעש ועמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. אנרגיה ואיכות אויר -

16. אנרגיה ואיכות אויר: -

- לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלה חשמל, גז ואנרגיה סולרית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ביותר למניעת קליטות אויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים ובהנחיות לאיכות הסביבה.

17. חומרים מסוכנים: -

- לא תותר הכניסה/שימוש בחומרים מסוכנים והגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.

18. חישוב שטחים: -

- התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

19. השל השבחה: -

- עפ"י הוראות החוק.

20. בצוע התכנית: -
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה. בוצעה בפועל יהיה מותנה
וכפוף להסכמי פיתוח בין היוזמים לבין עיריית נתניה או כל גוף כלכלי
המייצג אותה.

חתימות: -

פטרה קלאב בע"מ

המגיש: חב' פטרה קלאב בע"מ

בעל הקרקע: 1. חב' פטרה קלאב בע"מ חלקה - 91
2. יאיר גור-ברבנר סונדק ורדה -
חלקה - 19.

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז - רמלה

היזם: הועדה המקומית לתכנון
ובניה - נתניה

ריגלר טומי, אדריכל
מס' רשיון 11062
הרב קוק 4 ת"ת 42404
טל. 84.278, 09-331646

המתכנן: ט. ריגלר - ג. שטרן אדריכלים
רח' הרב קוק 4 נתניה