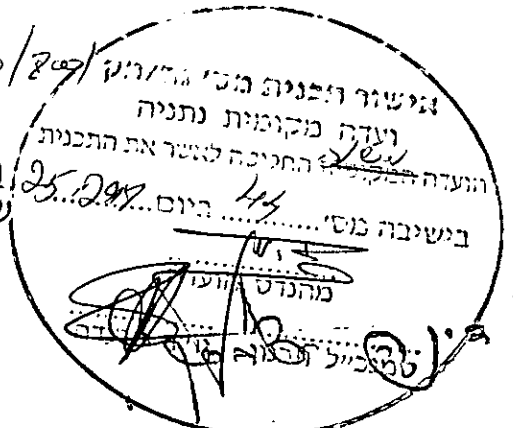


תקנון לתכנית בנין עיר
נת/מק/800/23
דף מס' 1 מתוך 3

מרחב תכנון מקומי נתניה
גרניום שופינג סנטר
תכנית בנין-עיר מס' נת/מק/800/23
שינוי לתכנון מתאר מס' נת/100 - ש
לתכנית מפורטת מס' נת/114/8
ולתכנית מפורטת מס' נת/400/7



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית בנין-עיר נת/מק/800/23 שינוי לתכנית מתאר מס' נת/100 / ש ולנת 114/8 ולתכנית מס' נת/400/7
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. גליון תשריט הערוך בקני"מ 250:1 (להלן "היתשריט").
 - ג. נספח זכויות בניה - נספח מס' 1.
 - ד. נספח בינוי - נספח מס' 2.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו-כחול על-גבי התשריט הכולל את:
 - גוש: 8269
 - חלקה: 30
4. גבולות התכנית: בצפון: חלקה 29 בגוש 8269
בדרום: חלקה 31 בגוש 8269
במזרח: חלקה 47 בגוש 8269
במערב: רח' שמואל הנציב
5. שטח התכנית: כ- 1003 מ"ר.
6. יוזם התכנית: גרניום שופינג סנטר 24 בע"מ רח' גבעתי 30, רמת-חן.
7. בעל הקרקע: גרניום שופינג סנטר 24 בע"מ רח' גבעתי 30, רמת-חן.
8. עורך התכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, קפלן 17 תל-אביב 64734, טל' 03-6955525, פקסי- 03-6912242.
9. מטרת התכנית: 1. שינוי קוי הבנין.
2. קביעת שטחי בניה בהתאם להקלות המותרות על-פי התכנית שבתוקף.
3. הקטנת חזית מינימלית המותרת של המגרש מ- 17 מ' ל- 15 מ'.
4. קביעת שטחי שירות עפ"י המותר בנת/100 /ש ובתכנית מתאר מס' נת/400/7.
10. זכויות בניה: השטח המקסימלי המותר לבניה הוא:
 - שטחים עיקריים:
 - ל- 4 קומות - 120% + הערה ח'
 - ל- 5 קומות - 150% + הערה ה'
 - ל- 6 קומות - 152.5% + הערה ה'
 - ל- 7 קומות - 155% + הערה ה'

תקנון לתכנית בנין עיר
נת/מק/800/23
דף 2 מתוך 3

שטחי שירות:

1. מרתפים - חניה עפ"י נת/100/ש
2. מחסנים - 3% משטח עיקרי עפ"י נת/400/7
3. חדרי מדרגות - 16 מ"ר לכל חדר מדרגות עפ"י נת/400/7
4. חדר בטחון, חדרי טכניים, חדר חשמל, חדר מעליות סה"כ 300 מ"ר

11. גובה הבניה:

מס' הקומות המותר לבניה כולל קומת קרקע הוא 7 קומות.
גובה הבניה המותר יהיה: קומת קרקע בגובה של 5.50 מ' ועוד 6 קומות מעליה סה"כ 28 מ' מקסימום. מעל מס' הקומות המצוינים ניתן לבנות מתקנים טכניים וחדרי מכוונות במסגרת שטחי שירות.

12. תנועה וחניה: 1. הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות ומספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לתקן החניה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

2. הכניסות והיציאות לכלי הרכב יהיו כמצויין בנספח התנועה. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שהן מסומנות בתשריט, באישור גורמי התנועה המוסמכים, לא יהיו שינוי לנספח התנועה.
3. למעט האמור לעיל יחולו על התכנית תקנות נת/400/7/87 חניה.
4. לא יוצא היתר בניה אלא אם ימצא פתרון חניה.

13. איכות הסביבה: כל מתקני מים, מיזוג אויר וחשמל, או מתקני אנרגיה שונים יהיו ממוקמים על גג המבנה ומוסתרים ע"י מעקה בגובה 1.20 מ' מינימום. לחזיתות הבנין יהיה גמר נקי ולא יראו על-גביהן צנרת, מזגנים (כמו מזגני - חלון), מרזבים וכו'.

כל בקשה להיתר בניה תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

14. הוראות נוספות: הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, יופקעו וירשמו ע"י הרשות המקומית ללא תמורה עפ"י החוק, במידה ולא יוקנו לטובת הרשות המקומית בדרך אחרת. החלק בחלקה 30 בגוש 8 8269, שבתחום תכנית זו אשר הופקע לדרך עפ"י נת/8/114, יופקע וירשם ע"ש עיריית נתניה כחוק.

15. יחס התכנית לתכניות תקיפות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר נת/7/400 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר. במידה ותתגלה סתירה בין תכנית זו, לתכנית המתאר, יקבעו הוראות תכנית זו.

16. זמני ביצוע: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

17. מס השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

תקנון לתכנית בנין עיר
נת/מק/800/23
דף 3 מתוך 3

18. חתימות:

היזם:

בעל הקרקע:

מתכנן:

ועדה מקומית:

מד/דפ

נספח זכויות בניה
 נת/מק/23/800
 דף מס' 1 מתוך 2

נספח זכויות בניה - נספח מס' 1

מכסימלי מותר				% בניה		מס' קומות מעל הקרקע	מגרש מינימלי
מוצע		תביע		לקומה עיקרי	קיים		
שירות	עיקרי * ראה הערה ה'	שירות	עיקרי				
1. מרתפים חנייה עפ"י נת/ 100-ש	120 + הערה ה'	עפ"י נת/ 100-ש ונת/ 7/400	120%		30%	4	507
2. מוטונים 3% משטח עיקרי עפ"י נת/ 7/400							
3. מדרגות 16 מ"ר לכל חדר מדרגות עפ"י נת/ 7/400							
4. חדר בטחון, חדרי טכניים, חדר חשמל, חדרי מעליות סה"כ 300 מ"ר.							
	150 + הערה ה'	עפ"י נת/ 100-ש ונת/ 7/400	150%		30%	5	5007
	152.5 + הערה ה'	עפ"י נת/ 100-ש ונת/ 7/400	152.5%		30%	6	750
	155% + הערה ה'	עפ"י נת/ 100-ש ונת/ 7/400	155%		30%	7	750

הערות:

- א. תוספת אחוזי בניה עבור הריסת מבנים קיימים בל איזור ואיזור, ככל שיש צורך בהקמת בנין חדש ובמידה ויהיה צורך לבנות ולהרוס בנין קיים ערב הגשת הבקשה להיתר בניה, תהיה הועדה המקומית מוסמכת להוסיף 6% על האחוזים הקבועים לאותו מגיש עפ"י התכנית.
- ב. כמות הקומות כולל קומת קרקע.
- ג. קומת קרקע בגובה כפול המאפשר בניית גלריה.
- ד. מעל כמות הקומות המצוינת ניתן לבנות מתקנים טכניים, חדרי מכונות.
- ה. זכויות הבניה מורכבות מאחוז בניה מצב קיים + תוספת של: 6% בגין הקלה כללית, 5% בגין מעלית וסה"כ 11%.

קווי בניין

קומות	קדמי קיים	מוצע	צדדי קיים	מוצע	אחורי קיים	מוצע
4				0 או 4		
5				0 או 4		
6	ללא שינוי עפ"י נת/100-ש	ללא שינוי עפ"י נת/100-ש	ללא שינוי עפ"י נת/100-ש	בקומה ששית * מלפנים 0 * מאחור - 4 - לכוון דרום 5 - לכוון צפון		
7				* מלפנים 0 או 160 * מאחור - כמו בקומה שישית		
				* מלפנים 0 או 240 * מאחור 0 או 740		
				* מלפנים 0 או 320 * מאחור 0 או 820		
				* מלפנים 0 או 400 * מאחור 0 או 900		

* מלפנים - מעל השטח אשר נמצא בקו בנין 0 בו המבנה הסמוך בנוי עד קו בנין 0.

* מאחור - מעל השטח אשר נמצא בקו בנין אחר מ-0.

קו בניין 0 עפ"י הכתוב בהערה לקו בנין 0 בנת/ 100-ש.