

4-11358

התקבלה
מס' ת.מ.
מס' ת.מ.

אריה שילה - אדריכלים

מרחב תכנון מקומי נתניה

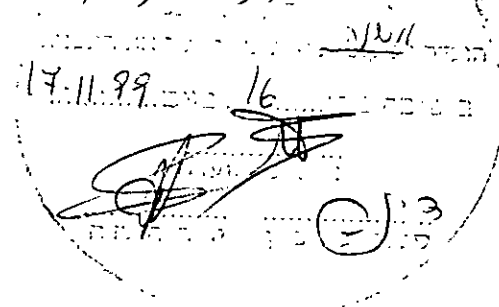
תכנית מיתאר מקומית מס. נת/מק/10/700

בסמכות ועדה מקומית

שינוי לתוכניות מיתאר נת/400/7, נת/100/ש-1, נת/מק/400/7/96/ב' ולתכניות מפורטות נת/474,

נת/1/217

אישור תכנית 10/700/מק/10



תוכן העניינים:

- | | |
|-------|---------------------------|
| 1 עמ' | חלק ראשון - נתוני התכנית |
| 2 עמ' | חלק שני - עיקרי התכנית |
| 3 עמ' | חלק שלישי - הוראות בינוי |
| 7 עמ' | חלק רביעי - הוראות כלליות |

תיעוד שינויים במהדורות

- מהדורה 1 - מסמך מקורי
- מהדורה 2 - תוספת סעיף 3.2 ג' (תכסית)
- מהדורה 3 - תיקונים לפי הנחיות העיריה (מכתב מיום 01/07/98)
- מהדורה 4 - תוספת סעיף 3.3 ג' (תיאום לתכנית עיצוב אדריכלי)
- מהדורה 5 - תיקונים לפי הנחיות העיריה (מכתב מיום 6.12.98)
- מהדורה 6 - תיקון קו בנין (לפי פגישה מ- 11.4.99)
- מהדורה 7 - תיקונים טכניים (אליסיה 24.5.99)
- מהדורה 8 - תיקון טכני לדרישות מינהל התכנון (6.10.99)

1. חלק ראשון - נתוני התכנית

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו נקראת תכנית מיתאר מקומית נת/מק/700/10.
- שינוי לתכניות מיתאר נת/7/400, נת/100/ש-1, נת/מק/400/7/96' ותכניות מפורטות נת/474, נת/1/217.
- 1.2 מחוז : המרכז
- 1.3 נפה : השרון
- 1.4 עיר : נתניה
- 1.5 מקום התכנית : רחוב הרצל פינת רחוב גבע
- 1.6 גוש, חלקה : גוש 8233, חלקה 68, חלק מחלקות 379,383 (דרכים).
- 1.7 שטח התכנית : 1.87 דונם
- 1.8 יוזם התכנית : חב' מודיסופט בע"מ, אחד העם 38, תל-אביב. טלי : 5608608.
- 1.9 בעלי הקרקע : חב' מודיסופט בע"מ, אחד העם 38, תל-אביב. טלי : 5608608.
- עיריית נתניה.
- 1.10 עורך התכנית : אריה שילה - אדריכלים, רשיון מס. 10328, צידון 12 תל-אביב. טלי : 5440566.
- 1.11 מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב, תשריט בקני"מ 1:250, נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200 (טבלת זכויות בגוף התקנון), נספח תנועה.

2. חלק שני - עיקרי התכנית

2.1 מטרות התכנית

- א. שינוי קו בנין לרחוב מ - 8 מ' ל - 0 מ'.
- שינוי קו בנין לכיוון חלקה 97 מ - 6.6 מ' ל - 5 מ'.
- שינוי קו בנין למרתפים בכל הכיוונים ל - 0 מ'.
- ב. הגדלת שטחים עיקריים ב - 11% בהתאם לסעיף 62א'9 לחוק.
- ג. קביעת שטחי שירות עפ"י המותר ב - נת/100/ש/1 וב - נת/400/7, עד 303% מתחת לקרקע, ועד 36% מעל הקרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה והנחיות פיתוח.
- ה. שינוי תכסית קרקע מ - 30% ל - 60%.
- ו. הריסת מבנה חממות קיים.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי בקולונדה מתחת למבנה וקביעת זיקה הנאה הדדית עם חלקה 69 לגישה ולפינוי פחי אשפה.

2.2 יחס לתוכניות

על התכנית הזו חלות הוראות הכלולות בתכניות המיתאר נת/400/7, נת/100/ש-1, נת/מק/400/7/96 ב', וכן לתכניות מפורטות נת/474, נת/1/217. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, תהייה עדיפות הוראות תכנית זו.

3. חלק שלישי - הוראות בינוי

3.1 טבלת זכויות הבניה מצב קיים לפי תכנית נת/100/ש-1

חלקה רשומה מס.	שטח חלקה (מ"ר)	יעוד השטח	מס. קומות	גובה בניה (מ')	קווי בניין				שטחי הבניה (%)					
					הרצל	גבע	חלקה 69	חלקה 97	למטרה עיקרית	למטרות שדות	שטח כולל	ת"ק	ע"ק	סה"כ
68/2	826	אזור מסחרי IV	7		8	5	0	6.6	155% 6% 3%	(בניה) (הריסה) (מבנה- עזר)				
383,379	1,040	דרך												
סה"כ	1,866								---	164%				
סך - הכל %														

טבלת זכויות הבניה מצב מוצע

חלקה רשומה מס.	שטח חלקה (מ"ר)	יעוד השטח	מס. קומות	גובה בניה (מ')	קווי בניין				שטחי הבניה (מ"ר)					
					הרצל	גבע	חלקה 69	חלקה 97	למטרה עיקרית	למטרות שדות	שטח כולל	ת"ק	ע"ק	סה"כ
68/2	826	אזור מסחרי IV	7	22	0	5,0	0	5	175%	303% 36%	211%			
383,379	1,040	דרך												
סה"כ	1,866								---	175%	303%	36%	11%	
סך - הכל %														

* 3 קומות מרתף, קומת קרקע, 6 קומות נוספות.

3.2 הבהרות לטבלת הזכויות - מצב מוצע

- א. זכויות הבניה נגזרות מתכנית נת/100/ש-1, דהיינו 155%+6% הריסה+ 3% מבנה עזר, בצרוף הקלה בסמכות ועדה מקומית - 6%, מעלית - 5%, סה"כ - 175%.
- ב. תכנית הבניה תהיה עד 60%, על אף האמור בתכנית נת/100/ש-1.
- ג. קו הבנין אפס לכיוון רחוב גבע מתייחס לגגון בקומת קרקע בלבד. יתר חלקי הבנין יהיו בקו בנין 5 מ'.

3.3 הוראות הבינוי

3.3.1 אזור מסחרי IV

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר מותחם באדום הוא שטח לאזור מסחרי IV וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים הם :
 - במרתפים תחתונים - שטחי שרות, חניות.
 - במרתף עליון - שטחי שרות, חניות.
 - בקומות מעל הקרקע - מסחר, משרדים.
- ב. מותרות גלריות לפי חוק התכנון והבניה.
- ג. חניה תת-קרקעית מותרת מתחת לכל שטח המגרש (קוי בנין אפס בכל הכיוונים). גובה קומות החניה יהיה כמסומן בנספח הבינוי, ולא יותר מאשר 3 מ' נטו לקומה.
- ד. קוי הבנין יהיו לפי תכנית הבינוי וטבלת זכויות הבניה.
- ה. מספר הקומות וגובה מקסימלי לבנין ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו לפי נספח הבינוי וטבלת זכויות הבניה.
- ו. גמר חזיתות וחומרי גמר יהיו בהתאם לתכנית הכניסה לעיר ובאישור מהנדס העיר.
- ז. קולטי שמש ואנטנות על הגג יוסתרו על-ידי אלמנטים ארכיטקטוניים.
- ח. לא תותר הצבת מתקני מיזוג-אוויר על-גבי החזיתות הקדמיות של הבנין לרחוב.
- ט. מתקני עזר לאשפה, גז וכיו"ב, ימוקמו בקומת הקרקע או במרתף, באישור מהנדס-העיר.
- י. גימורים עמידים ונוחים לאחזקה, כגון - אבן נסורה, קירות מסך.
- יא. קבועות חיצוניות, כגון - מעקות וחלונות, מחומרים בלתי קורוזיביים.
- יב. גימורים עמידים ונוחים לאחזקה בפיתוח השטח.
- יג. גינון ומערכת השקיה.
- יד. הבינוי והעיצוב יהיו תואמים לתכנית עיצוב אדריכלי כניסה לנתניה, נספח לתכנית נת/7/400, נת/100/ש/1, בכל מקרה של אי-התאמה בין התוכניות יקבעו הוראות תכנית העיצוב האדריכלי, לפי קביעת מהנדס העיר.

3.4 תנאי להוצאת היתרי בניה

- א. במסגרת היתר הבניה ייכלל תכנון פיתוח השטח, לרבות שטח הדרך עם זיקת הנאה, שיבוצע ע"י היזם, בתחום המסומן בנספח הבינוי.
- ב. הסדרת מקום נסתר וגישה נוחה לאחזקה עבור אנטנות, מתקני מיזוג וכי'.
- ג. כל הסידורים הנדרשים לביצוע עבודות חפירה ושיגומים למרתפים.
- ד. סימון זיקת ההנאה החדית לחלקה 69 והבטחת רישומה כחוק.
- ה. סימון מבנה החממות המיועד להריסה.
- ו. הגשת תכנית לצרכי רישום, היא תנאי להוצאת היתר.
- ז. תשלום עלות פיתוח והתאמת תשתיות.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום זיקת מעבר כמסומן בתשריט נספח הבינוי.
- ט. ביצוע מרתפי החניה יותנה בהיתר בהסטת תשתיות אם קיימות כאלה בתחום הדרך, והבטחת סידורים להפעלתן התקינה.

3.5 הריסת מבנים

היזם יהרוס את המבנה הקיים בחלקה על חשבונו, בעת התחלת הבניה.

3.6 חישוב שטחים

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה ע"י מודד מוסמך לזר בן-ציון מיום 26.1.99.

3.7 תנועה וחניה

- א. קביעת תקן חניה ומקומות חניה עפ"י תכנית מיתאר מקומית נת/87/7/400 - חניה (היי-טק).
- ב. פריקה וטעינה יהיו לפי נספח הבינוי. היזם יתקין עמודים פניאומטיים לחניה התפעולית, כדי למנוע מעבר בתחום זה, שלא לצרכי פריקה וטעינה.

3.8 תנאים להוצאת טופס 4

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא יינתן טופס 4 בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והיכולת לבצוע עבודות התשתית.
- ב. ביצוע קו המים ע"י עיריית נתניה.
- ג. רישום זיקת הנאה.

3.9 נספח בינוי

נספח הבינוי הוא מנחה, ותואם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שנערכה ע"י אדריכל אריק לדרמן ואושרה בועדה המקומית.

3.10 הוראות שונות

- א. אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ב. תותר העברת מערכות תשתית עירונית בחזית הרחובות הרצל/גבע בתחום המגרש.
- ג. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת.
- ד. קווי מים וחשמל בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

3.11 דרכי גישה לנכים

היזום/מגיש התכנית מתחייב לבצע גישה לנכים בקומת הקרקע מהרחוב, באמצעות רמפה בשיפוע נוח (על-פי התקן).

4. חלק רביעי - הוראות כלליות

12.2 הוראות רישום התכנית

- א. היזם/מגיש התכנית אחראי להכנת ולמימון תשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין.
- ב. התשריט יכלול את רישום זיקת ההנאה.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו על-שם עיריית נתניה ללא תמורה במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.

12.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

12.4 זמן בצוע

זמן ביצועה של תכנית זו, מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתרי בניה הוא 10 שנים.

חתימות	שם	כתובת, טלפון	תאריך
בעלי	חב' מודיסופט,	אחד העם 38, תל: 03-5608608	28.10.99
הקרקע	באמצעות מר ס. עזורי	אחד העם 38, תל: 03-5608608	28.10.99
יזם	חב' מודיסופט,	אחד העם 38, תל: 03-5608608	28.10.99
התכנית	באמצעות מר ס. עזורי	אחד העם 38, תל: 03-5608608	28.10.99
עורך	אריה שילה-אדריכלים	ציידן 12 ת"א	28.10.99
התכנית		תל: 03-5440566	

