

40487

תכנית
התקבל ביום 2.1.2000
מס' תכנית
מס' תיק

מרחב תכנון מקומי נתניה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

15-02-2000

נתקבל

תכנית מתאר מקומית נת/800/26

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות המתאר נת/400/7 ונת/100/שיג מס'
שינוי לתכנית מפורטת נת/28/229.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

נבדק וניתן לחתום **לאשר**
חלטת הועדה המחייבת **מטעם** מיום 2.1.2000

מתכנת המחוז

תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אשר 15.10.96
מיום 1.4.97

מס' 46

מנהל העיר

בית החלוצים - נתניה

- בעל הקרקע: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ ואחרים.
- היוזם: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- המגיש: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1960

אישור תכנית מס' נת/800/26

התכנית מאושרת ת"ח
סעיף 108 (ג) לחוק

מהדורה - 10
דצמבר 1999

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/800/26

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1
שינוי לתכנית מפורטת נת/28/229.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

בית החלוצים - נתניה

בעל הקרקע: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ ואחרים.
היוזם: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
המגיש: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

תכנית מתאר מקומית נת/800/26

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות המתאר המקומיות נת/7/400 ותכנית נת/100/ש-1 ושינוי לתכנית מפורטת נת/28/229. התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
נפה: השרון
מרחב תכנון מקומי: נתניה
מקום: מרכז נתניה, פינת הרחובות פתח תקוה, החלוצים והס.
גוש: 8265, חלקות 8-11 וחלק מחלקות דרך: 1, 13 ו-186.
2. **בעל הקרקע:** פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ ואחרים.
3. **היזם:** פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
4. **המגיש:** פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
דרך השבעה 30 אזור, טל': 03-5564575, פקס': 03-5509328
5. **המתכנן:** אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים.
מ.ר. 33038, רח' חנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947, פקס': 09-7486195
6. **שטח התכנית:** 3.319 דונם.
7. **קנה מידה:** 1: 500, 1: 1,250, 1: 12,500
8. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. **מסמכי התכנית:** א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון);
ב. תשריט בקנ"מ: 1: 500, 1: 1,250, 1: 12,500 (להלן: התשריט);
ג. נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1: 250. נספח זה הינו מנחה בלבד;
ד. נספח תחבורה (תקנון + תשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית (התקנון) לשאר מסמכיה תגברנה ההוראות.
10. **מטרות התכנית:**
א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ב', עפ"י תכנית נת/100/ש-1, לאזור מסחרי מיוחד.
ב. קביעת הוראות בינוי, העמדת הבניין ומספר הקומות.
ג. קביעת שטחי הבניה ושימושי המפלסים השונים.
ד. קביעת קו הבניין לקומות המרתף בגבולות המגרש.
ה. קביעת שפ"פ בו תהיה זיקת הנאה למעבר הציבור בין חזית הבניין המסחרית והדרך.
ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו.
ז. איחוד וחלוקה בהסכמה.
11. **כפיפות לתכניות:**
תכנית זו תגבר על כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחומה. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1 וכן בתכנית מפורטת נת/28/229, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
12. **פרוט מונחים והגדרות:**
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

2/...

13. שטח מסחרי מיוחד - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:

תכנית הבינוי המוצעת היא מנחה ועקרונית אך לא יותרו שינויים ב- : גובה הבניין בקומות, מפלסים, קווי הבניה והשימוש בשטחי הקומות השונות. הפתרון המלא יובא לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה. פרט לכך חלות על המגרש ההנחיות הבאות:

- א. השימושים המותרים בתחום המגרש המסחרי המיוחד יהיו כל השימושים למטרות מסחר ומשרדים וכן השימושים המותרים באזורי מסחר ומשרדים בתכניות נת/7/400 / ונת/100/ש1- (85), מתקנים הנדסיים ותשתיות עבור הבניין.
- ב. על מנת לנצל את הפרשי הגובה שבין רחוב הס לרחוב פתח תקווה תותר בנית קומת כניסה תחתונה לשימוש מסחר וחניה כמוצג עקרונית בנספח הבינוי לתכנית.
- ג. תותר הקמת 3 קומות מרתף בגבולות המגרש בתנאי הבטחת מעבר תשתית וזכויות המגרשים הגובלים, לשימושים הבאים: חניה, חדרי מכונות ומערכות, אחסון, מגדלי מדרגות ומעליות, מתקני בטיחות, מיקלוט וכיו"ב.
- ד. קומת הכניסה הראשית, העליונה, המשמשת למסחר תבנה בגובה של 6.0 מ' כדי לאפשר בנית יציע (גלריה) בשיעור של עד 50% משטח רצפת החנות. קומת הכניסה התחתונה המשמשת כקומת מסחר תיבנה בגובה של עד 3.5 מטר נטו.
- ה. מעל קומת הכניסה העליונה תותר בנית 7 קומות משרדים וקומת גג חלקית בה תותר בנית חדרי מערכות טכניות של הבניין. שטחי הבניה למסחר ולמשרדים יהיו עפ"י המצוין בטבלת הוראות הבניה, למטרות עיקריות ולמטרות שרות במסגרת התכנית המותרת: 55% בקומות הכניסה המסחריות ו-50% בקומות המשרדים. תותר בנית המרתפים בגבולות המגרש. קווי הבניה בקומת הקרקע המסחרית ובקומות המשרדים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
- ו. הבניין ייתן דגש מיוחד למיקומו בהתייחסות אל פינות הרחובות פתח תקווה, החלוצים והס בעיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח השטח שבין חזית הבניין והרחוב. פיתוח השטח בין חזית הבניין והרחוב, כולל המדרכה שבתחום זכות הדרך יהיה כחטיבה תכנונית אחת עם הפתרון האדריכלי של הבניין.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית עד להריסת כל המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, על ידי מבקש ההיתר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת הבניין בתחום התכנית יהיה הבטחת מקורות המימון להצבתו של הרמזור בצומת הדרכים הס-החלוצים (להלן: "הרמזור"). תנאי למתן טופס 4 לבניין בתחום התכנית יהיה הצבת הרמזור על ידי יזם התכנית/ בעל הקרקע.
- ג. הגשת תכנית פיתוח וגינון לאישור מהנדס העיר.

15. חניה וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל:

- א. החניה תינתן בתחומי המגרש עפ"י השימושים המבוקשים בעת הוצאת היתרי הבניה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובכל מקרה, לא פחות מהמופיע בנספח התחבורה המצורף לתכנית.
- ב. החניה למסחר ולמשרדים תהיה על פי עקרונות נספח התחבורה לתכנית.
- ג. פריקה וטעינה למשאיות תהיה במפרץ חניה בתחום הדרך של רח' החלוצים. תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המסומן כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר הציבור וכן גם בשטח הארקדה עד לחזית החנויות. המדרכה והפיתוח המקיפים את מפרץ החניה ימשכו עד לחזית המסחרית של הבניין.

16. טבלת הוראות בניה - מצב מוצע

זכויות הבניה והוראות הבניה בתחום התכנית יהיו בהתאם לקבוע בטבלה להלן:

קווי בנין במ'			תכנית מרבית	שטח הבניה במ"ר		השימוש והגובה בקומות		חלקה/ מגרש שטח במ"ר	יעוד הקרקע
אחורי	צדי	קדמי		שטח שירות	מטרות עיקריות				
0.0	0.0	0.0	100%	7407	—	חניה ושטחי שירות	3 קומות מרתף	1 2469	מסחרי מיוחד
6.8	6.8	לפי רוזטה	55%	1815	332	חניה ומסחר	כניסה תחתונה		
				560	734	מסחר	כניסה ראשית (עליונה)		
				280	367	מסחר	קומת גלריה		
			50%	2777	5872	משרדים	קומות א' - ז'		
				550	—	טכנית	קומת גג		
				13389	7305				סה"כ
								2 850	דרך

17. הוראות שונות:

- א. **אספקות** - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. מתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק יקבלו את פתרונם במסגרת התכנון האדריכלי של הבניין ויכללו במסגרת הבקשה להיתר.
- ב. **אתר עתיקות** - כל עוד קיימת על חלקה מס' 8 הכרזה כאתר עתיקות יחולו לגביה הוראות החוק בעניין עתיקות.

18. חישוב שטח התכנית:

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על ידי המודד המוסמך יצחק בן אבי ב-19.08.98

19. היטל השבחה: עפ"י הוראות החוק.

20. ביצוע התכנית:

מועד משוער לביצועה של תכנית זו - תוך 10 שנים מיום אישורה.


דורון אחלי
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 33038

המתכנן: דורון אחלי
 אדריכל ומתכנן ערים
 מ.ר. 33038

פרידמן
 בעל הקרקע
 חברה להנדסה ולבניה בע"מ ואחרים
 ג.ר. 12.95
 ז' יא' נ'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז

פרידמן חכשורי
 חברה להנדסה ולבניה בע"מ
 היזם: פרידמן חכשורי
 חברה להנדסה ולבניה בע"מ

- מהדורה: -5 20.02.98
- מהדורה: -6 23.02.98
- מהדורה: -7 22.03.98
- מהדורה: -8 28.06.98
- מהדורה: -9 22.12.98
- מהדורה: -10 15.12.99