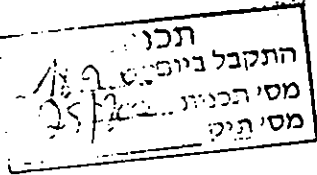


נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הוועדה הממונה / משנה מיום 21.08
מחנות המחוז תאריך

מרחב תכנון מקומי - נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/25/800

שטח לתכנון מתאר נת/7/400 ו - נת/100/ש/1, נת/96/7/400
ולתוכנית מפורטת נת/28/229

איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים
על פי פרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965



1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה
גוש : 8265
חלקה : 186, 47, 181 (חלק)
רחוב : פינסקר פינת החלוצים
2. בעל הקרקע : חבה יוסף, עיריית נתניה ואחרים.
3. היוזם : חבה יוסף, רח' פינסקר 18 נתניה. טל. 09-8825085
4. המגיש : חבה יוסף, רח' פינסקר 18 נתניה. טל. 09-8825085
5. המתכנן : אריק שניידר - אדריכל, מסי רישוי 18679, רח' הרצל 53 נתניה, טל. 09-8822770
6. שטח התכנית : 2.005 דונם
7. גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול
8. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

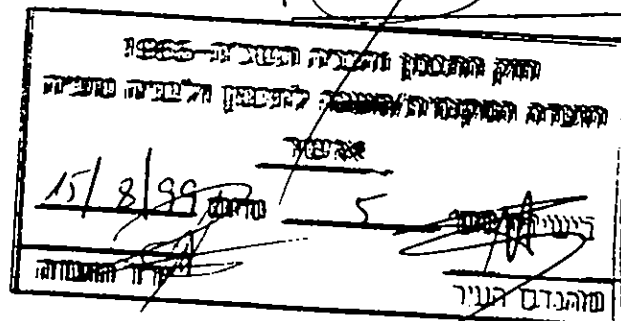
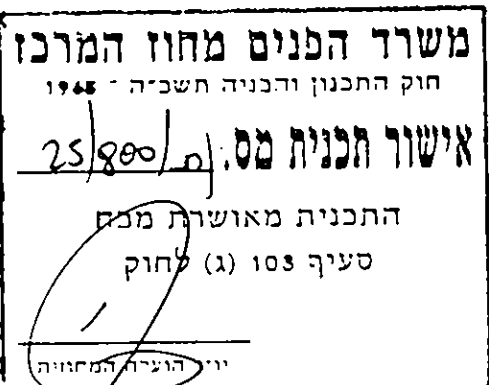
6 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון הכולל טבלת הוראות וזכויות בניה)

תשריט בקני"מ 1: 250, 1: 2500, 1: 12500

נספח חניה (להלן : נספח 2)

תכנית בינוי 1: 250 (להלן נספח 3)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.



תכנית מתאר מקומית מס' נת/25/800
 בית חבה - רח' פינסקר פינת החלוצים
 דף מס' 2 מתוך 6

8. מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד מאיזור מסחרי 5 ודרך לאיזור מסחרי מיוחד, דרך ודרך פרטית.
- ב. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- ג. תוספת קומות.
- ד. שינוי קווי בניין.
- ה. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים.
- ו. קביעת הוראות והנחיות בנין.
- ז. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום הדרך הפרטית על קרקעי.

9. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות
 המתאר נת/7/400, נת/100/ש/1 נת/96/7/400/ב
 ו - נת/28/229. לרבות השינויים שיחולו בה מזמן
 לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו
 לבין תכניות קיימות אחרות. תהיינה עדיפות
 לתוכנית זו.

10. הוראות בניה :

השטח המסומן בצבע אפור ותחום במסגרת אפורה הוא איזור מסחרי מיוחד וחלות לגביו
 ההוראות הבאות :

א. תכליות מותרות -

במרתפים : במסגרת שטחי שירות : חניה, מחסן משותף, מחסנים פרטיים,
 מתקנים טכניים.

בקומת קרקע : במסגרת שטחי שירות : חניה, לובי, מעברים ציבוריים,
 כניסה לבנין, מחסנים, מתקנים טכניים וממ"ק.
 במסגרת שטחים עיקריים : מסחר וחדרי שירותים.

בקומות : במסגרת שטחי שירות : מחסנים, חדרי בטחון ומתקנים טכניים,
 חדר יציאה לגג, מבואות, מעברים ציבוריים, חדרי מדרגות
 וממ"קים.
 במסגרת שטחים עיקריים : מסחר, משרדים, שימושים לצורכי
 דת, תרבות, לימוד, כיתות עיון, ביי"ס ערב, מועדון ספורט וחדרי
 שירותים.

ב. קווי בנין : (בהתאם לטבלת הוראות וזכויות בניה)

ג. גובה בנין : מתחת לקרקע : תותר הקמת מרתפי חניה בשני מפלסים בגובה
 של 2.75-4.50 מ'.
 מעל הקרקע : 9 קומות + גג, בגובה מקסימלי של 39 מ'.
 תותר הקמת קומת קרקע בגובה של 5.80 מ'.

ד. שטחי בניה : קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות ע"פ טבלת הוראות וזכויות בניה.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/25/800
בית חבה - רח' פינסקר פינת החלוצים
דף מס' 3 מתוך 6

11. הוראות מיוחדות :

- א. נספח הבינוי מנחה בלבד ומחייב בהבטחת עיצוב ארכיטקטוני משותף לקומת הקרקע ע"י מתן אמצעים לשילוט על חזית גגון מעל חנויות וכן בפס שילוט על קיר הגלריה.
- ב. התכליות המסחריות המותרות יהיו ע"פ נת/7/400.
- ג. בחזית החנויות תהיה ארקדה שעומקה עד 1.40 מ'. הארקדה תוכל להבנות מעבר לקו בנין קדמי.
- ד. השטח שבין גבול המגרש לחזית המסחרית ירוצף באבנים משתלבות כדוגמת המדרכה באזור ותרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר בניה כלשהי או גידור בתחום הדרך הפרטית מעל פני הקרקע.
- ה. החניה הטיפעולית תהיה במפרץ חניה בחזית המזרחית של המגרש ע"י החלפת שטחים באמצעות הרחבת הדרך והסטת המדרכה ע"י שטח המגרש ובאישור אגף התשתית.
- ו. חומרי גמר הבנין : אבן נסורה, זכוכית ואלומיניום.
- ז. תותר הקמת פרגולה בכל שטח הגג העליון בחומרי גמר התואמים את כל הבנין.
- ח. מעל מרתף הבנוי בקו בנין קדמי 0- תותר זכות מעבר לתשתית בחזית הרחבות בתחום המגרש.
- ט. תותר חניה מתחת לשטח הדרך הפרטית.
- י. בקומה ב' יוקצו 233 מ"ר לצורכי ציבור שירשמו על שם עיריית נתניה, השטח יחולק ל-2 יחיד, האחת בשטח 100 מ"ר והאחרת בשטח 133 מ"ר. החלוקה הפנימית של היחידות תהיה בהתאם לדרישות העירייה.

12. הוראות שונות :

- א. אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ב. ביוב - יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לאיכויות הנדרשות לחיבור למתקן לטיהור השפכים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה טרם חיבור למערכת הביוב, במתקן שיוקם בתחום המגרש.
- ג. פסולת - תהיה במתקן מסודר ומאוורר.
- ד. רעש - בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום למטרדי רעש ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו מניעת מטרדי רעש ועמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- ה. איחוד חלקות - האחריות ונשיאת ההוצאות הכרוכות בהכנת תשריט לצרכי רישום ורישומו במשרד רשם המקרקעין יעשה על חשבון המבקש.
- ו. סטייה מתוכנית בינוי - ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי בלבד שישמר השטח המותר לבניה, מס' הקומות, קוי בנין, כמפורט בטבלת הוראות וזכויות בניה.

13. חניה :

על התכנית יחולו תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983) וכן בהתאם להנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה, ובהתאם לנספח חניה מחייב.

תכנית מתאר מקומית מס' נת 25/800
 בית - חבה רח' פינסקר פינת החלוצים
 דף מס' 4 מתוך 6 דפים

- ב. מתוך 111 מקומות החניה בפרוייקט, ב-24 מקומות יוצבו מכפילי חניה מכניים מסוג שיאנר ע"י מחלקת ההנדסה של העיריה.
 חניות אלו יתופעלו באמצעות מפעיל חניה, ויוצמדו לשימוש למשרדים.
- ג. אחת לשנה למשך 4 שנים מיום אישור התכנית על יזם התכנית בעל הזכויות בקרקע להגיש לוועדה המקומית נתניה חו"ד של יועץ תחבורה לכך שמקומות החניה המכניים מתופעלים כיאות ומשמשים בפועל לחניה.
- בהעדר אישור כאמור, ובמידה וימצא כי החניה אינה מתופעלת ו/או אינה משמשת בפועל לחניה השימוש במשרדים בשטח שחשבו : מס' מקומות החניה הנגרעים בפועל : 40 מ"ר יחשבו לשימוש אסור, אלא אם היזם/בעל הזכויות בוכס יסדיר על חשבונו מתן חניה חלופית או תשלום עבור קרן חניה.
14. תנאים למתן היתר הבניה :
- א. הגשת תשריט לצרכי רישום.
- ב. רישום זיקת הנאה למעבר תשתית והולכי רגל בשטח שבין גבול המגרש לחזית המסחרית.
- ג. רישום השטחים המיועדים לעירית נתניה יירשמו על שם עירית נתניה ללא תמורה במידה ולא יותקנו לה בדרך אחרת. היחידה תרשם בשם העיריה כיחידה נפרדת.
15. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
16. חישוב שטחים : התוכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בן ציון לזר מתאריך 1.9.99.
17. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנית מתאר מקומית מס' נת/25/800
 בית חבה - רח' פינסקר פינת החלוצים
 דף מס' 5 מתוך 6

מצב קיים

הערות	קווי בנין במי			שטחי בניה	מס' קומות	שטח במ"ר	מס' חלקה/מגרש	סימון	איזור
	צדדי	אחורי	קדמי						
	0 בשתי קומות ראשונות	-	0	157.5%	8	671	47 (חלק) 5 ארעי	תכלת מנוקד בשחור	מסחרי V
	8-7.40 קומות	-	0	157.5%	8	480	181 (חלק) 4 ארעי	תכלת מנוקד בשחור	מסחרי V
						854	186 (חלק) 6 ארעי	חום	דרך
					8	2005			סה"כ

מצב מוצע

הערות	קווי בנין במי		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		מס' קומות	שטח במ"ר	מגרש	סימון	איזור
	צדדי	קדמי	קדמי	תת קרקעי	תת קרקעי	תת קרקעי					
תותר בנית מתחן מוטא לשטח הדרך הפרטית ברוחב של 4.5 מ' לאורך רח' החלוצים וברוחב של 5.5 מ' לאורך רח' פינסקר	0	0	3,140	2,300	540 - מסחרי - 3,899 משרדים - צרכי דת - 233 (*)	2 קומות מרתף + 9 קומות + פרנולת נג	1,151	[10] 4 ארעי 2 ארעי	אפור מותחם בקו אפור		מסחרי מיוחד
	0	0				2 קומות מרתף	393	[9]	צהוב		דרך פרטית
							461	[11]	חום		דרך
			3,140	2,300	4,662	2 קומות מרתף + 9 קומות + פרנולת נג	2,005				סה"כ

• תותר המרת שטחים בין השימושים השונים וכלכל ששמר מאזן החניה.

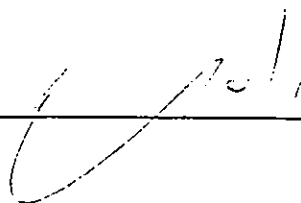
• 233 מ"ר למטרות ציבוריות.

18. טבלת הוראות וזכויות בניה

תכנית מתאר מקומית מס' נת/800/25
 בית חבה - רח' פינסקר פינת החלוצים
 דף מס' 6 מתוך 6

19. חתימות

חתימת היוזם



חתימת בעל הקרקע

בני אריכל, עו"ד
 רח' סג' העמק 2א, נתניה
 טל: 8338555-04
 בע"מ אריכל - ב"ר
 מ"ה אריכל

חתימת המתכנן

אריק שניידר אדריכל
 הרצל 53, נתניה 42390
 טל: 8822770 פקס' 8627625