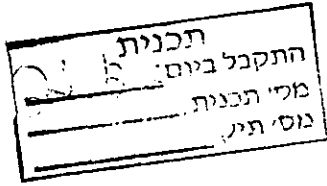


4-12323



עולי-הגרדום

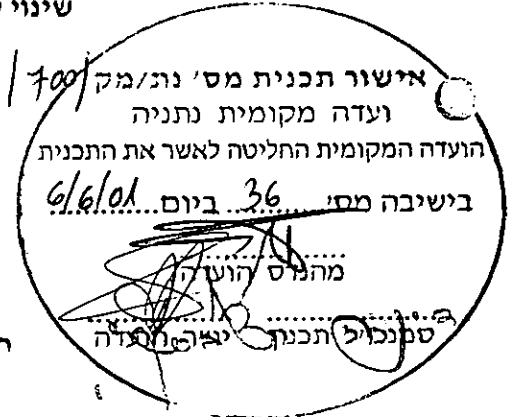
אריה שילה - אדריכלים



מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מיתאר מקומית מס. נת/מק/13/700
בסמכות ועדה מקומית

שינוי לתוכניות מיתאר נת/7/400, נת/100/ש/1, נת/מק/96/7/400 ב'
ולתוכניות מפורטות נת/1/217, נת/3/217.
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים

15/700



תוכן העניינים:

- 1 עמ' חלק ראשון - נתוני התכנית
- 2 עמ' חלק שני - עיקרי התכנית
- 3 עמ' חלק שלישי - זכויות הבניה והוראות בנין
- 7 עמ' חלק רביעי - הוראות כלליות

תיעוד שינויים במהדורות

- מהדורה 1 - מסמך מקורי
- מהדורה 2 - תיקונים לפי הנחיות העיריה (מכתב מיום 1.7.98)
- מהדורה 3 - תיקונים לפי הנחיות העיריה (מכתב מיום 25.11.98)
- מהדורה 4 - עדכון קו בנין (בהתאם לפגישה 11.4.99)
- מהדורה 5 - תיקונים טכניים והוספת לוח הקצאת שטחים (אליסיה - 24.5.99)
- מהדורה 6 - תיקון סעיף 3.3.1 ט' (פינוי אשפה)
- מהדורה 7 - תיקון סעיף 2.1 בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 24.2.99

1. חלק ראשון - נתוני התכנית

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו נקראת תכנית מיתאר מקומית נת/מק/13/700.
שינוי לתכניות מיתאר נת/100/ש/1, נת/7/400, נת/מק/96/7/400 בי
ולתוכניות מפורטות נת/1/217, נת/3/217.
- 1.2 מחוז : המרכז
- 1.3 נפה : השרון
- 1.4 עיר : נתניה
- 1.5 מקום התכנית : רחוב עולי-הגרדום פינת הרצל
- 1.6 גוש, חלקה : גוש 8233, חלקות 184, 185 (1-זמני), חלק מחלקות 48, 383 (דרכים)
- 1.7 שטח התכנית : 2.07 דונם
- 1.8 יוזם התכנית : חב' מודיסופט בע"מ, שדי רוטשילד 25, תל-אביב. טל' : 5608608
- 1.9 בעלי הקרקע : חב' מודיסופט בע"מ, שדי רוטשילד 25, תל-אביב. טל' : 5608608
עיריית נתניה
- 1.10 עורך התכנית : אריה שילה - אדריכלים, רשיון מס. 10328,
צידון 12, תל-אביב. טל' : 5440566.
- 1.11 מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב כולל דף פתיחה, תשריט בקני"מ
1:250, נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200 (טבלת זכויות בגוף התקנון), לוח
הקצאה, נספח תנועה.

2.1. מטרות התכנית

- א. שינוי קווי בנין קידמיים וצדדיים.
- ב. הגדלת שטחים עיקריים ב - 6% בהתאם לסעיף 62א(א)9.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. שינוי תכנית מ - 30% לקומה ל - 60%, מתוקף סעיף 62 א (א)9.
- ה. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי בקולונדה מתחת למבנה, וקביעת זיקת הנאה החדית עם חלקה 32 לגישה ופינוי אשפה.
- ו. איחוד חלקות עפ"י סעיף 62א(א)1, בהסכמת הבעלים.
- ז. הריסת מבנה צריף קיים.

2.2. כפיפות לתוכניות

על התכנית הזו חלות הוראות הכלולות בתכניות המיתאר נת/7/400, נת/100/ש/1, נת/מק/7/400/96/ב' וכן לתכניות מפורטות נת/1/217, נת/3/217. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות, תהינה עדיפות הוראות תכנית זו.

3. חלק שלישי - זכויות הבניה והוראות בנייה

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

שטחי הבניה (%)						קווי בניין				גובה בניה (מ')	מס. קומות	יעוד השטח	שטח חלקה (מ"ר)	חלקה רשומה מס.
שטח כולל	למטרות שרות		למטרה עיקרית	חלקה 27	חלקה 32	צולי הרצל	גודל	צולי גודום						
	ת"ק	צ"ק							ת"ק	צ"ק				
157.5%	-	-	157.5%	7.4	7.4	4	10		8	אזור מסחרי IV	1,000	185,184 (1-זמני)		
6%			6% (בנייה)	או	או									
			6% (חריסה)	0 מ'	0 מ'									
										דרך קיימת	1,067	383,48		
163.5%			163.5%	סך - הכל באחזים							2,067	סה"כ		

- שטחי שירות לפי נת/7/400, נת/100/ש/1

טבלת זכויות הבניה מצב מתוע

שטחי הבניה (מ"ר, %)						קווי בניין				גובה בניה (מ')	מס. קומות	יעוד השטח	שטח חלקה (מ"ר)	חלקה רשומה מס.
שטח כולל	למטרות שרות		למטרה עיקרית	חלקה 27	חלקה 32	צולי הרצל	גודל	צולי גודום						
	ת"ק	צ"ק							ת"ק	צ"ק				
163.5%	-	-	163.5%	5	0	4,0	8	35	3 - מרתף	אזור מסחרי IV	1,000	184,185 (1-זמני)		
+ 6%			+ 6%						1 - קרקע					
									7 - קומות נוספות					
										דרך	1,067	48,383		
169.5%			169.5%	סה"כ באחזים							2,067	סה"כ		

- שטחי שירות לפי נת/7/400, נת/100/ש/1

3.2 הבחנות לטבלת הזכויות - מצב מתוע

- א. זכויות הבניה נגזרות מתכנית נת/100/ש/1, דחינו 163.5%, בצרוף הקלה בסמכות ועדה מקומית - 6%, סה"כ - 169.5%.
- ב. תכנית הבניה תהיה עד 60%, על אף האמור בתכנית נת/100/ש/1.

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. מתקן האשפה יכלול מסוע להסעת עגלות-אשפה אל הרחוב. המסוע יבוצע ויתוחזק ע"י הבעלים ויתופעל ע"י העיריה.
- 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 והעישוב 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.
- טו. קביעת שטחי השירות לפי תכניות תקפות נת/7/400, נת/100/ש-1

3.3.2 זיקות הנאה

השטח בתשריט המשובץ בקווים דקים, הוא שטח שיש בו זיקת הנאה וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. השטח המסומן בקולונדה מהווה זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע בלבד.
- ב. בתחום השטח למתקן האשפה תהיה זיקת הנאה למעבר למגרש 32 כנגד זיקת הנאה הדדית להעברת מתקן האשפה וזכות השימוש בו לתחום מגרש 32.

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 וכ"ו.
- ג. כל הסידורים הנדרשים לביצוע עבודות חפירה ושיגומים למרתפים.
- ד. סימון זיקת ההנאה החדית לחלקה 32 והבטחת רישומה כחוק.
- ה. סימון מבנה החממות הנלווה להריסה.
- ו. הגשת תכנית לצרכי רישום, היא תנאי להוצאת היתר.
- ז. תשלום עלות פיתוח והתאמת תשתיות.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה הוא רישום זקת 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 למטע 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 בוועדה 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/עולי הגרדום בתחום המגרש.
- ג. קריאת מוני מים תהיה ממוחשבת.
- ד. קווי מים וחשמל בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

3.11 דרבי גישה לנכים

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

4. חלק רביעי - הוראות כלליות

4.1 לוח הקצאות שטחים

מצב מוצע		מצב קיים				
בעלים	מס. מגרש	בעלים	יעוד הקרקע	שטח החלקה בדונם	חלקה	גוש
מודיסופט בע"מ	1 - זמני	מודיסופט בע"מ	אזורי מסחרי IV	0.500	184	8233
				0.500	185	
עירית נתניה	2 - זמני	עירית נתניה	דרך קיימת	0.552	383 - חלק	8233
				0.515	48 - חלק	

4.2 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 עירית נתניה ללא תמורה במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.

4.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

4.4 זמן בצוע

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

תאריך	חתימה	כתובת, טלפון	שם	חתימות
20.12.2000		שד' רוטשילד 25, ת"א טל: 03-5608608	חב' מודיסופט, באמצעות מר ס. עזורי עירית נתניה	בעלי הקרקע
20.12.2000		שד' רוטשילד 25, ת"א טל: 03-5608608	חב' מודיסופט, באמצעות מר ס. עזורי	יזם התכנית
		צידון 12 ת"א טל: 03-5440566	אריה שילה-אדריכלים	עורך התכנית

