

6

4-12399

תכנית
23.9.90
מס' תכנית
מס' תיק

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת / 800 / 55.

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

2001-09-18

שינוי לתכניות מתאר מס' נת / 7/400 ונת / 100 / ש / 1

ותכניות מפורטות נת / 114 , נת / 5/114 / א' ונת / 5/114 / ב'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (מ/800/55)
התכנית מאושרת מכא
סעיף 108 (ג) לחוק
יו"ר הוועדה המחוזית

1. מקום התכנית: מחוז - מרכז
נפה - השרון
עיר - נתניה, רח' שטמפר
גוש - 8264
חלקה - 57

2. מסמכי התכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה (להלן "התקנון").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500, 1:2500, 1:12500 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 (להלן נספח מס' 1).
ד. נספח תנועה וחניה (להלן נספח מס' 2).

3. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 1.860 דונם.

5. יוזם התכנית:

דירות נ. שקד בע"מ
כיכר העצמאות 12, נתניה

טל: 8616966-09; פקס: 8334689-09

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
מיום 25
מחשבים
מנהל העיר

6. בעלי הקרקע: אבתיר בע"מ, יפתח ואמנון בע"מ, דירות נ. שקד בע"מ
 כיכר העצמאות 12, נתניה
 טל: 8616966-09; פקס: 8334689-09;

7. המתכנן:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
 תובל 11 רמת גן, 52522 טל: 6123040-03; פקס: 6123050-03;

8. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי 5 לאזור מסחרי 5 מיוחד.
 ב. תוספת זכויות בניה (עיקרי + שרות).
 ג. הגדלת תכסית.

9. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' נת/7/400 ו-נת/100/ש/1 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית נת/114, נת/5/114 א ונת/5/114 ב. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה ההוראות תכנית זו עדיפות.

10. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

חלקה	שטח בדונם	יעוד	מס' יח"ד	תכסית	מס' קומות	שטחי בניה		קוי בניין			
						שירות	עיקרי	קומות	קדמי	צדדי	אחורי
57/1	1.522	מסחרי 5	22	30%	8	עפ"י	2397.2	157.5	0	7.4-0	7.6
						נת/100 ש/1	+	+			
						נת/7/400	91.3	6			
						הערה (3)	2488.5	163.5			
						הערה (1)				הערה (2)	
57/2	0.338	דרך									
	1.860	סה"כ									
	הערה (4)										

הערות לטבלה

- (1) תותר תוספת 6% עבור הריסת מבנה קיים עפ"י נת' / ש' / 100.
- (2) קו בניין 0 מתייחס רק ל- 2 הקומות מעל ק. הקרקע עפ"י נת' / ש' / 100.
- (3) תותר בניית מרתפים בקווי בנין 0 צדדי ואחורי.
- (4) עפ"י תכנית נת' / 114 / 5 / א' שאושרה ב- 30/5/63, יש הפקעה מן החלקה לשם הרחבת הדרך.

מצב מוצע

חלקה	שטח בדונם	יעוד	תכסית	מס' קומות	שטחי בניה						קו בניין מינ'		
					קומה	תכסית ב- %	שמוש	עיקרי		שירות	ק	צ	א
								%	במ"ר				
57/1	1.522	מסחרי 5 מיוחד (שטח עיקרי + שרות)	88.7%	8	מרתף	3X100	חניה ושרות	---	---	---	0	0	0
					קרקע	79.2	מסחר	41.9	638	555			
					ביניים	9.8	שרות	---	---	450			
					1	58.5	משרדים	41.4	630	275	0	0	6
					2	42.7	משרדים	32.8	500	175			
					7-3	43.7	משרדים	33.5	510	175			
								x5	x5	x5			
					מכונות + מעלית	---		---	---	400 הערה (3)			
					סה"כ			283.7	4318	2730			
					הערה (2)								
57/2	0.338	דרך											
	1.860	סה"כ											

הערות לטבלה:

- (1) תותר בניית מרתפי חניה בגבולות המגרש כנדרש.
- (2) ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים וסה"כ שטחי השרות לא ישתנה, ובתנאי שלא יחרוג מקונטור המבנה ומקווי הבנין.
- (3) חדרי מכונות ומתקנים טכניים בשני מפלסים על הגג.

11. הוראות בניה :

א. תכליות ושימושים מותרים כעיקרי ושירות :
השימושים המותרים באזור מסחרי 5 מיוחד יהיו כל השימושים המותרים לאזור מסחרי 5 לפי תב"ע נת/ 100 / ש/ 1 לרבות מסחר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ובתי מרקחת. בתי קפה ומעדניות יותרו במקומות המסחר בלבד. לא יותרו שימושים למגורים, בתי מלון, בתי הארחה, ודיור מוגן.

ב. מספר הקומות המקסימלי לא יעלה על 8 קומות, ולא יעלה על +32.00 מ' ממפלס הכניסה הקובע לבנין, למעט חדרי מכוונות ומתקנים טכניים על הגג בגובה שלא יעלה על 7 מ' בשני מפלסים יחד.

12. נספח בינוי :

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד וניתן לשנותו באישור הועדה המקומית, ובתנאי שקוי הבנין וגובה המבנה לא ישתנו.

13. תנאי למתן היתר בניה :

- א. הכנת תכנית לצרכי רישום באישור הועדה המקומית.
ב. תכנית הגשה להיתר תכלול פרוט חומרי הגמר של המבנה, הוראות שילוט (כולל מיקום) שיהיו חלק בלתי נפרד מהבנין. התכנית תכלול פתרונות תשתית, מים, אשפה, חשמל ובזק וכו'.
ג. מילוי דרישות האגף לאיכות הסביבה.

14. תנאי למתן טופס 4 :

רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.

15. חניה :

תקן החניה עבור תוספת זכויות הבניה הנובעות מתכנית זו, יהיה עבור משרדים 1:30 ועבור שטח מסחר 1:25.

16. מרתפים :

- א. תותר בניית מרתפי חניה בגבולות המגרש, ובתנאי הבטחת מעבר תשתיות.
ב. השימושים המותרים במרתפים הינם : מחסנים, חניה, חדרי מכוונות וכד'.

17. אחזקת שטחים משותפים :

- א. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם.
ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית לשביעות מה"ע, ובאופן שיבטיח שמירתם לתק' ארוכה .
ג. תנאי למתן טופס 4 תהווה הקמתה של חברת אחזקה מרכזית.

18. הוראות שונות:

אספקות אספקת מים, חשמל מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיוצ"ב.

19. הוראות מיוחדות:

האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת התשריט לצרכי רישום, ורישומם במשרד רשם המקרקעין על חשבון המבקש.

20. חישוב שטחים:

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה על-ידי מודד מוסמך בני לייבוויץ' בתאריך 24-2001-05.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

22. שלבי ביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

23. חתימות:

חתימת היוזם:

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

דירות מ' שקד בע"מ

ברוך לויסקי כותב
והדיוטתו ופניו שנים (החצ' בנים)

דירות ג' שקד בע"מ

אבתיר בע"מ
יפתח ואמונו בע"מ

שם: SNO3342.ADR.doc1

תאריך: 13 ספטמבר, 2001