

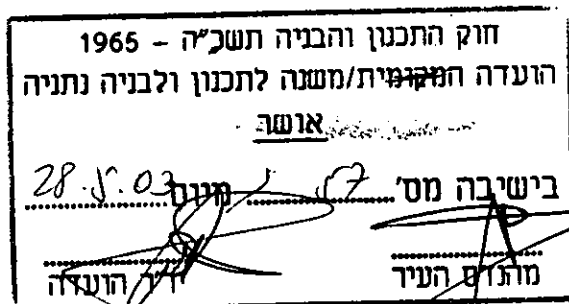
4018279

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת תכנון
מס' תכנית 3/28/307
התקבל ביום 1.8.2010

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/28/307/3

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש-1 ונת/28/307
ולתכנית מתאר מפורטת נת/28/307/ו'

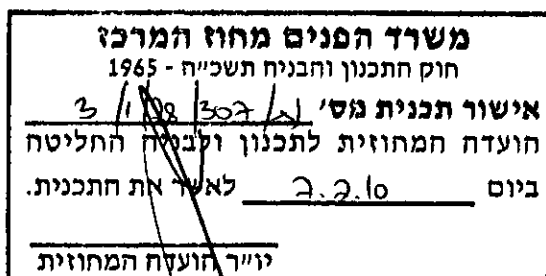


בעל הקרקע: עיריית נתניה, מר מנחם סודר ואחרים
היוזם והמגיש: עיריית נתניה, חברת מטרופוליטן בע"מ באמצעות מר מוני סלטי

המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

מהדורה 15-
יולי 2010

07.07.10



307-286A.015

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/28/307/ו'3

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ש-1 ונת/28/307,
 ולתכנית מתאר מפורטת נת/28/307/ו'.

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
 נפה: השרון
 מקום: מרכז נתניה, בפינת הרח' וייצמן-הרב הרצוג.
 גוש: 8273 חלקות: 420, 421, 422, ו-423 (בחלק)
2. בעל הקרקע: עיריית נתניה, מר מנחם סודר ואחרים.
3. היוזם והמגיש: עיריית נתניה, חברת מטרופוליטן מפיצים בע"מ, באמצעות מר מוני סלטי.
 רחוב הרב הרצוג 36, נתניה, טל': 09-8622051
4. המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.
 רחוב חנקין 40, רעננה 43465, טל': 09-7432947
5. שטח התכנית: 3.926 דונם.
6. קנה מידה: 1: 500, 1: 5,000, ו-1: 10,000.
7. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
8. מסמכי התכנית:
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).
 - ב. תשריט בקני"מ: 1: 500, 1: 5,000, ו-1: 10,000 (להלן: התשריט).
 - ג. נספח בינוי וחניה עקרוני (להלן: נספח 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד מאזור "מגורים מיוחד" לאזור "מגורים ומסחר מיוחד".
 - ב. תוספת שטחי בניה.
 - ג. קביעת הוראות בניה, זכויות בניה, שימושים ותכליות
 - ד. שינוי קו בנין.
 - ה. הריסת מבנים.

10. כפיפות לתכניות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400, נת/100/ש-1 תכנית המתאר נת/28/307, ותכנית מפורטת נת/28/307, לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצדן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

א. התכנית המוצעת מוסיפה שטחי מסחר ואחסון לבנין הקיים. כל ההנחיות וההוראות וכן תוספת שטחי הבניה מתייחסים לקומת הקרקע ולקומת הגלריה שמעליה. התכנית אינה מוסיפה שטחי בניה לקומה המפלשת ולקומות המגורים 1-6 העליונות מעבר למותר לאזור עפ"י נת/28/307 ו' שבתוקף.

ב. על הבניין יחולו ההוראות הבאות:

בקומת המסחר שבמפלס הקרקע, תותר תוספת שטח מסחר, אחסון וטכני עד ק.ב.ק אפס לשצ"פ, תוך ניצול מרווח הבניה, פרט לזה שבחזית המערבית כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תותר בנית גלריה פנימית למשרדי הנהלת החנות כחלק אינטגרלי של קומת המסחר בלבד. הגישה לגלריה תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. בנית השטחים העיקריים ושטחי השרות תהיה עפ"י המצוין בטבלת הוראות הבניה. לא יאושרו כל הצללות נוספות מעבר לקו הבניין.

13. הוראות פיתוח לש.צ.פ:

השטח הציבורי הפתוח המסומן בתשריט ברשת אלכסונית שתי וערב ישמש כמגרש חניה.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. היתר בניה יינתן לאחר שיוסדר ויאושר בין היזם לבין עיריית נתניה הסכם השימוש בש.צ.פ. לחניה בתחום המסומן בתשריט (חלקות 422, ו-423 בחלק).
- ב. היתר הבניה יינתן לאחר הריסת המבנה והגדרות המיועדים להריסה.
- ג. הגשת תוכנית פיתוח לשדרוג השצ"פ בתאום עם מהנדס העיר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לתוספת המבוקשת בתכנית זו הוא תשלום לקרן חניה.
- ה. היתר הבניה יינתן כך שהתוספת תעשה בהינף אחד תוך שיפוץ כל קומת החזית. צורת החזית והשיפוץ יעשו בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

16. זכויות הבניה:**16.1. מצב קיים:**

קווי בנין					שטח בניה במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שימוש	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע
ק.ב.צ ל-420	ק.ב.צ מערב	ק.ב.צ ל-421	ק.ב.צ צפון	ק.ב.ק							
--	--	0.0	2.5	5.0	370	--	קרקע	מסחרי	1.0	420	מגורים מיוחד
--	--	0.0	6.0	5.0	1,230	11	1-6	מגורים			
0.0	6.0	--	--	5.0	180	--	קרקע	מסחרי	1.0	421	
0.0	6.0	--	--	5.0	770	7	1-6	מגורים			
									1.426	423 (חלק)	שצ"פ
									0.5	422	חניה
					2,550	18			3.926		סה"כ

16.2. מצב מוצע:

קרקע	יעד	מס' חלקה\ מגרש	שטח חלקה בדונם	שימוש	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בניה במ"ר		קווי בנין								
							עיקרי	שירות	ק.ב.ק	ק.ב.צ צפון	ק.ב.צ ל-421	ק.ב.צ מערב	ק.ב.צ ל-420				
מגורים מיוחד	420	1.0	מסחרי	ק. קרקע	--	444	162	5.0	6.0	0.0	0.0	--	--				
														משרדי התנות	35	196	--
															מגורים	--	1,230
		סה"כ	197	1,870													
	421	1.0	מסחרי	ק. קרקע	--	260	186	5.0	--	--	0.0	6.0	0.0				
														משרדי התנות	35	196	--
															מגורים	--	770
	סה"כ	221	1,226														
	שצ"פ		423 (חלק)	1.426													
	חניה		422	0.5													
סה"כ			3.926			18	3,096	418									

17. חניה:

- א. תקן חניה – מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה הרשום בנספח הבינוי והתנועה.
- ב. פתרון החניה למגורים יינתן בתחום חלקות 420, 421 ו-422. החניה למסחר ופריקה וטעינה תינתן בתחום חלקות 422 ובחלק מחלקה 423, בתחום המסומן ותשמש כחניה ציבורית ותהייה פתוחה גם בעת שהמסחר אינו פעיל בשעות הלילה ובימי חג ומועד. בין חניית הדיירים לבין חניית המסחר תיקבע הפרדה פיזית באמצעות מחסום אוטומטי.
- ג. החניה תהיה מגוננת, עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לתוספת המבוקשת בתכנית זו הוא תשלום לקרן חניה.

18. עתיקות:

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

19. חישוב שטחים:

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על פי תכנית מדידה של המודד המוסמך והמהנדס גאודט מר בן ציון לזר שעודכנה ביום: 03.02.03

20. הטל השבחה: -עפ"י הוראות החוק.**21. בצוע התכנית: -התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.****22. חתימות:-**

מטרופוליטן מפיצים

המגיש והיוזם: חברת מטרופוליטן מפיצים בע"מ,
באמצעות מר מוני סלטי

בעל הקרקע: עיריית נתניה
ומנחם סודר

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז - רמלה

דורון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ה. 33038

המתכנן: דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים

עדכון: 06.01.98, 04.09.97, 18.7.96, 19.8.94, 24.12.93, 25.7.93, 10.6.93, 10.3.93, 15.03.98, 29.1.03, 27.06.03, 27.03.05, 25.12.05, 15.12.06, 07.08.08, 07.07.10.