

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0411330

נת/מק/366/ה - שינוי הוראות - שכונת נאות גנים

מרכז

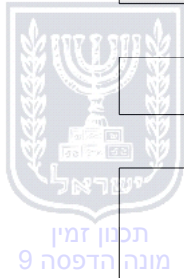
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על יעוד מגורים ומסחר בכל תחום תכנית נת/366/ד.
מטרת התכנית הינה לבטל את הוראה בדבר הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה, קביעת הוראות בינוי במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד וקביעת קווי בנין לשב"צ.
כל הוראות תכנית נת/366/ד ימשיכו לחול למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/366/ה - שינוי הוראות - שכונת נאות גנים

408-0411330

מספר התכנית

1,276.380 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נתניה

קואורדינאטה X

189461

קואורדינאטה Y

691291

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נאות גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8215	מוסדר	חלק	12-200, 202-207, 209-210, 212-307, 311-322, 324-330, 332-340, 347-369, 372, 377, 379-407, 409, 413, 416, 418	412
8216	מוסדר	חלק	92-96	97
8217	מוסדר	חלק	3, 11-210, 212, 220-247, 249-318, 322-326, 332-341, 350-377, 379-381, 383, 388-389, 394-395, 397, 401-402, 404, 406, 408, 410-411, 414-416, 418-419, 421-424	
8218	מוסדר	חלק	3, 18-22, 26-27, 29-31	
8235	מוסדר	חלק		138
8236	מוסדר	חלק	150-155, 157-159, 184-187, 191, 194-197, 202	200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 366 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 366 / ד ממשיכות לחול.	5857	81	12/10/2008
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ציונה הופמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2250	1		ציונה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	נתניה	(1)	6	09-8603188	09-8608913	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: -

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	נתניה	הצורן (1)	6	09-8603188	09-8608913	

(1) כתובת: -

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציונה הופמן		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tzionah@neta nya.muni.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מטרת התכנית הינה לבטל את הוראה בדבר הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה למגורים ולמסחר, במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד לרבות קביעת הוראות בינוי וקביעת קווי בנין לשב"צ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק ע"י:

1. ביטול הוראה בדבר הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה למגורים ולמסחר

2. קביעת הוראות בינוי במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד

ב. קביעת קווי בנין לשב"צ בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

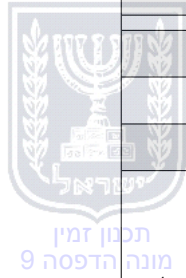
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,275,718.69	100
סה"כ	1,275,718.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים עפ"י תכנית מאושרת נת/366/ד
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. א': בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת יח"ד (שתחליף את הצורך בתכנית בינוי) תכלול את כל הנדרש לרבות העמדת מבנים קיימים ועתידיים בכל החלקה, קווי בנין, גובה גגות, כניסה לבתים ולחניה, שיפועי קרקע מתוכננים ואופן ניקוז והתחברות לביוב, פרטי גמר, חומרי גמר, פרגולות, מתקנים טכניים, אשפה, מעקות וכיוצ"ב כמפורט בנת/366/ד למעט הוראות ששונות בתכנית זו. הבקשה להיתר בניה תעמוד בהנחיות מרחביות ובהוראות החוק ותכלול העמדת המבנים עתידיים בכל החלקה כולל המבנים שאינם נכללים בבקשה להיתר. תכנית זו תהיה מנחה. חתימת השותף בנכס תהיה על תכנית העמדה. 1. ב': תוספת מעל 50 מ"ר או תוספת יח"ד יחייבו בשיפוץ או הריסה של המבנה הקיים ופיתוח מלא של החצר. 2. כל הוראות סעיף 12 למגורים וסעיף 23 למסחר בתכנית נת/366/ד יהיו חלק מהדרישות בבקשה להיתר ויהווה חלק מהבקשה פרט להוראות ששונות בתכנית זו. לא יהיה צורך באישורם בנפרד מהבקשה להיתר. כל זאת בתנאי שליחת הבקשה להיתר כל שותפים בחלקה. 3. במקום סעיף 12 ז' (2) יבוא: קו בנין צדדי ואחורי 0 מ' או 3 מ'. מרחק מינימלי בין המבנים יהיה 6 מ'. מעבר צדדי 3 מ' לכלי רכב או דרך משותפת ברוחב 3 מ' מכל צד בהסכמת השכן, עם רישום זיקת הנאה. בקו בנין צדדי ו/או אחורי אפס לא יקבע פתחים ולא יותקנו מרזבים או צינורות לצד שכן גובל. 4. במקום סעיף 12 ז' (4) ו- (5) יבוא: קו בנין למגורים הגובלים בשב"צ: קדמי עפ"י רוזטה צדדי 3 מ' אחורי 3 מ' קו בנין למגורים הגובלים בשב"פ: צדדי ואחורי יהיו 0 מ' בקיר אטום או 3 מ'. 5. במקום סעיף 12 י' יבוא: תתאפשר הטמנת צוברי גז משותפים, אנטנה מרכזית, מעבר קווי תשתיות, פחי אשפה משותפים עם הפרדת פסולת. מיקום אשפה יקבע בעת הבקשה להיתר בניה עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

6. סעיף 12 יא' מבוטל.

7. סעיף 14 יתווסף לסעיף הקיים :

ב. לא תותר הקמת שטח שרות ליח"ד חדשה בלי הקמת שטח עיקרי שלא יפחת מ- 50 מ"ר וצמוד אליה.

סעיף נוסף : לא יותרו מבנים נוספים כלשהם שאינם צמודים ומשולבים למבנה העיקרי (הראשי).

8. סעיף 16 :

במקום סעיף 16 א' (1) יבוא :

שטח מבנה חניה לא יעלה על 15 מ"ר נטו ליח"ד ושטחו נכלל בסך שטחי השרות.

במקום סעיף 16 א' (3) יבוא :

מבנה החניה יהיה חלק אינטגרלי של המבנה הראשי. מבנה החניה יבנה מבניה קשיחה.

9. במקום סעיף 19 א' יבוא :

יש להותיר 30% משטח המגרש לגינון. יתאפשר שימוש בריצוף מחלחל כחלק מאחוזי הגינון עד 50% מסך השטחים המיועדים לגינון.

10. סעיפים 22 ח' 5 ו- 6 מבוטלים.

11. במקום סעיף 23 ג' יבוא :

בקשה להיתר תכלול בינוי למגרש המבקש בלבד תוך השתלבות עם שטחים הציבוריים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורי המגורים.

12. סעיפים 32 א', ו' ו- ז' 1 מבוטלים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 ועל תיקוניהן.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
באזור זה יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.3

היטל השבחה

הוועדה מקומית תגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית