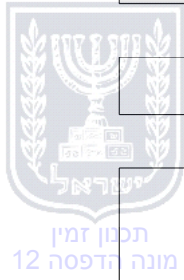


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0606095

נת/מק/11/542 - הגדלת שטח לצורכי ציבור



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו באה לענות על הדרישות לצרכי ציבור המשתנים לאורך הזמן.
מטרת התכנית זו להגדיל את שטחי הציבור ולקבוע זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: נת/מק/11/542 - הגדלת שטח לצורכי ציבור

מספר התכנית: 408-0606095

1.2 שטח התכנית 3.986 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

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

נתניה	מרחב תכנון מקומי
186907	קואורדינאטה X
690890	קואורדינאטה Y

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 רמת חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסדר	חלק	137	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 / 7
21/06/1982		2829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 542 / 542 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 542
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 542 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 542 / 10
24/02/1972		1807	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 229 / 26. הוראות תכנית נת/ 26 / 229 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 229 / 26
01/12/1960		805	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 356 / 356 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 356



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	1:250	1		ציונה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			16/04/2018	ציונה הופמן	16/04/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/06/2018	ציונה הופמן	12/06/2018		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



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	הצורן	6	09-8603188	09-8608913	

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	6	09-8603188	09-8608913	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603188	09-8608913	

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	09-8603188	09-8608913	tzionah@neta nya.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדלת שטחים המיועדים לצורכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 62א (א) (1) (5)

2. תוספת שימושים והגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 62א (א) (1) (6).

3. תוספת קומות בהתאם לסעיף 62א (א) (א4)

4. קביעת קווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים



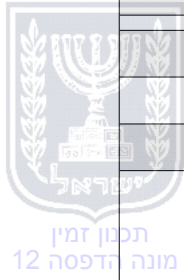
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	347.32	8.75
מבנים ומוסדות ציבור	1,490.83	37.56
שטח ציבורי פתוח	2,131.08	53.69
סה"כ	3,969.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מוסדות חינוך, דת וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש. 2. תותר הקמת קירוי, פרגולות אשר יהוו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר בניה. 3. שטחי הקירוי יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.
ב	קווי בנין קווי בנין מעל פני הקרקע: 1. קו בנין קדמי: יותר קו בנין 0 מ' 2. קווי בנין צידיים: יותר קו בנין 0 מ' ותותר פתיחת פתחים לכיוון מגרשים אלו. 3. תותר הקמת מצללה וסככה עד גבולות המגרש. קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית מקסימלית של 85%.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים בשטח זה יותר גינת נוי ופנאי, מגרשי ספורט, מעברים, חניות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, שביל אופניים, גידור, תאורה וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
															דרך מוצעת	
								960	300	210	100	350	1353		2	מבנים ומוסדות ציבור
													2268		3	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לכוון דרום.
- קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית של 85%.
- (2) לכוון מערב.
- קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית של 85%.
- (3) קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית של 85%.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מספר מקומות חניה הדרושים יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
6.2	ניהול מי נגר	ניהול מי-נגר: יש לתקן לנוסח הבא: התכנית חלה באיזור רגישות אי ע"פ תמ"א 4.ב34/4 באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).
6.3	תנאים למתן היתרי בניה	<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה מקומית. 2. אישור פקיד יערות. <p>בקשה להיתר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במידה יואשרו תוספות אין צורך במיצוי זכויות. במידה וייהרס הקיים יש להראות מיצוי זכויות מקסימלי. 2. תשמר הפרדה פיזית בין שימושים השונים.
6.4	תשתיות	<ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. 2. הוועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.
6.5	חומרי חפירה ומילוי	<p>א-ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב-בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>
6.6	רישום שטחים ציבוריים	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק ירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לדין.
6.7	היטל השבחה	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י נת/10/542

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת + 3 קומות גלריה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
0	0	0	0	1	3 קומות + גלריה	14 מ'	95%	371%	795	20	145	45	585	214	301	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	1	3 קומות + גלריה	14 מ'	95%	371%	795	20	145	45	585	198	302	מבנים ומוסדות ציבור		
								385%	1590	40	290	90	1170	412		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור		

*שטחי השרות יהיו לשימושים עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) כגון מבואות וחדרי מדרגות, מרחב מוגן, מערכות טכניות (חדר מזגנים ועוד) אחסנה וכו'.
 ** קווי בנין למרתף יהיו 0 מ' לכל הכוונים.
 *** תותר פתיחת חלונות בקווי בנין 0 מ' צידי ואחורי.