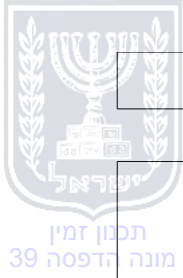


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0410340

נת/מק/401/20/א/39 הוספת שימושים לשב"צ



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 74 על פי תכנית נת/20/401 א נמצא בלב שכונת עיר ימים היוקרתית הממוקמת ברצועת החוף הדרומית של העיר נתניה. יישום התכנון במגרש הנ"ל ישלימו למעשה את רצף התכנון העירוני של שכונת עיר ימים ויוסיפו לה שימושים ציבוריים מבוקשים.

שטח מגרש 74 כ-3 דונם וחלה עליו תכנית נת/20/401 אשר אושרה בשנת 1997. מגרש 74 הינו ביעוד ציבורי והשימוש המותר בו הוא להקמת "מסוף תחבורה". מיקומו הגיאוגרפי של מגרש 74 בלב אזור מגורים יוקרתי ומימדיו הקטנים יוצר אי ישימות תכנונית, תפקודית וסביבתית של מסוף תחבורה בשטחו. לכן, במצב הקיים השימוש במגרש 74 טרם מומש וכפועל יוצא מכך נקטע הרצף התכנוני של שכונת עיר ימים.

שטח מגרש 72 כ-5 דונם (צמוד למגרש 74 אבל לא בתחום התוכנית) וחלה עליו תוכנית נת/20/401 א אשר אושרה בשנת 1997. מגרש 72 הינו ביעוד ציבורי והשימוש המותר בו הוא להקמת אכסניית נוער ותחנה לבריאות המשפחה. מיקומו הגיאוגרפי של מגרש 74 בלב אזור מגורים יוקרתי ובצמוד למגרש 74, תכנית זו נועדה ליצור רצף תכנוני בין מגרש 72 למגרש 74 ולהוסיף למגרש 74 את השימוש אכסניית נוער.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/401/20/א/39 הוספת שימושים לשב"צ
מספר התכנית	מספר התכנית	408-0410340
שטח התכנית	שטח התכנית	3.019 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א 1) (6)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	184825
קואורדינאטה Y	686450

1.5.2 תיאור מקום

רחוב שולמית פינת אופיר שייקה בשכונת עיר ימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9046	מוסדר	חלק	13	

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1997	4740	4550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/20/401/א ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 20 /401 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם השמשוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	14: 39 24/06/2019	אבירם השמשוני	13/03/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות-מצב מאושר	09: 50 14/05/2019	אבירם השמשוני	10/01/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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 מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	8	09-8604400	09-8604400	
	פרטי			אבני חושן תיירות בע"מ	תל אביב- יפו	האומנים	14	09-8604400		avi@avi-gueta.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבני חושן תיירות בע"מ	תל אביב- יפו	האומנים	14	050-5217633		avi@avi-gueta.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבירם השמשוני	15994		תל אביב- יפו	שרת משה	56	03-5625623	03-5625632	shmulik@ds-arch.co.il
מודד	מודד	יצחק בן אבי	4567	מודדי השרון בע"מ	נתניה	(1)	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירון לזר	710		נתניה	תל חי	8	09-8828151		rachel@bylazar.co.il

(1) כתובת : עמק חפר 69.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

הוספת שימוש של אכסניית נוער במגרש ביעוד שב"צ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור ע"פ סעיף 62א(א1)(6) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	13



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,019	100
סה"כ	3,019	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,021.93	100
סה"כ	3,021.93	100



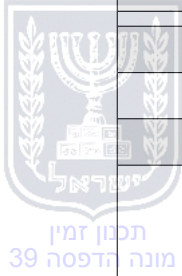
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	אכסניית נוער, מסוף תחבורתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאים למתן להיתר בניה לאכסניית נוער:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי הכוללת בינוי עקרוני וסכמטי של המבנים, מספר קומות, חתכים וחזיתות. 2. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטחים שאינם מבונים, כולל סימון שבילי גישה, תאורה, אופי הגינון, חניה, ניקוז וכדומה. <p>תנאים למתן היתר בניה למסוף תחבורתי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר בניית מסעדה או כל מבנה מסחרי אחר בשטח זה. 2. תנאי להפעלת השטח הוא אישור הועדה המקומית לנספח איכות הסביבה שידון בכל הבעיות הנוגעות לחזות השטח, זיהום אוויר, רעש, כמויות תנועה וכו'. 3. הבינוי בהתאם להוראות תכנית הבינוי והפיתוח המתחמית (ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א) ובכפוף לאישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כלי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
8 (4)	3 (3)	3 (2)	8 (1)		1	13.24	400			100	300	3019	א.נוער ומסוף תחבורה	13	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

כל השימושים כמקשה אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לחלקה 22.
- (2) לחלקה 14.
- (3) לחלקה 8.
- (4) לחלקה 24.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.2 ניהול מי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א ע"פ תמ"א 34/ב/א. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בשטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע. שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).

6.3 תשתיות

1. אספקת מים, מערכת החשמל, מערכת הביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר.
2. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו תשתיות הפיתוח הבסיסיות: כבישים, מדרכות וניקוז, רשת ביוב, בטיחות, מים, תאורה, או חלק מהן.

6.4 בניה ירוקה

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר שתקפה באותה עת וכפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.5 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחמורי החפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מעודף. כל זאת ע"פ הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית





נספח להוראות התכנית- טבלת זכויות במצב המאושר

קו בניין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל כניסה קובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	חלקה	שימוש	יעוד	
אחורי לחלקה 8	צידי לחלקה 14	קדמי לחלקה 24	קדמי לחלקה 22 ה	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה* קובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה קובעת		מעל כניסה קובעת					גודל מגרש כללי
										שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
3	3	8	8	-	ע+1	8	13.24	6.62	400	---	---	100	300	3,019	13	מסוף תחבורתי	מבנים ומוסדות ציבור

*עמודים+1

