

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

מרכז מרחב - מחוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/02/2020

להפקיד את התכנית

## הוראות התכנית

24/06/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 408-0771691

נת/401/20/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך

תכנון זמין

מונה הדפסה 13

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 13



תכנון זמין

מונה הדפסה 13

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 שתי חלקות (חלקה 8 וחלקה 23) בגוש 9045 הגובלות ברחובות אהוד מנור, שוש עטרי ורחוב לילך.

יעוד של שתי החלקות עפ"י התכנית התקפה נת/401/20/א הוא גינון בצידי הדרך בשטח כולל של 9.048 ד'. בעבר חלקה 8 שימשה למבנים זמניים עבור משרדי המכירות של עיר ימים. כיום, נותרו בחלקה שני מבנים אותם מוצע להשמיש לטובת מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מציעה לשנות את היעוד של גינון בצידי הדרך ל-2 מגרשים. אחד ביעוד שצ"פ והשני ביעוד של שצ"פ ושבי"צ (מסומן כמפוספס).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/40/20/401/א - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

408-0771691

מספר התכנית

9.048 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	185211
קואורדינאטה Y	686785

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הלילך		
נתניה	מנור אהוד		
נתניה	עטרי שוש		

שכונה עיר ימים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9045	מוסדר	חלק	8, 23	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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/401/20/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/401/20/א.	4550	4740	31/07/1997
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית שמספרה 408-0546879 ושמה נת/400/ז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ציונה הופמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ציונה הופמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 53 08/09/2019	ציונה הופמן	08/09/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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 לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il

**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
	עורך ראשי	ציונה הופמן	2937254	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il
	מודד	רוגן אורי	1493		ראשון לציון	(1)		03-9627082	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il

(1) כתובת : נח מוזס 6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

שינוי יעוד וקביעת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגינן בצידי הדרך ליעוד שצ"פ ולשצ"פ ושב"צ משולב.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	23
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	23
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
חניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

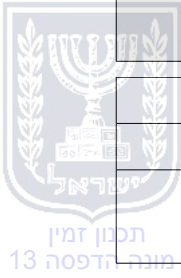
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גינון בצידי הדרך	9,048	100
סה"כ	9,048	100

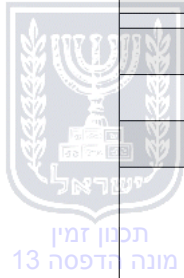
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	845.91	9.35
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,204.65	90.65
סה"כ	9,050.56	100



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים עפ"י נת/400/7/2013 (408-0162438)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל הוראות התכנית נת/400/7/2013 (408-0162438) יחולו על התכנית.
<b>4.2</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים עפ"י תכנית השב"צים שמספרה 408-0546879 ושמה נת/400/7/צ למגרש מעל 5 דונם.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל הוראות התכנית שמספרה 408-0546879 ושמה נת/400/7/צ יחולו על התכנית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	4	(1) 8	300	85	100	(1) 550	8205	1	שטחים פתוחים ומבנים 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

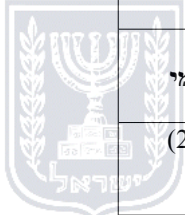
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למרתפים: יותרו קווי בנין אפס ובתנאי עמידה בתכנית מקסימלית של 85%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 300 מ"ר לשב"צ + 250 מ"ר למסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודיים בהם יותר 100 מ"ר בלבד..
- (2) קו בניין אפס יהיה בתנאי אישור תכנית פיתוח ועיצוב, והתאמת הבינוי לקו בניין הקיים בסביבה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.2	ניהול מי נגר	התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מוגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת/ כריתת עצים בוגרים הקיימים במגרש. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>
6.4	חומרי חפירה ומילוי	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חפירה, 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.

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		מיידי.