

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1108356

שינוי קוי בנין חלקה ציבורית שכונת גלי- ים נת/מק/600/א/58

מרכז

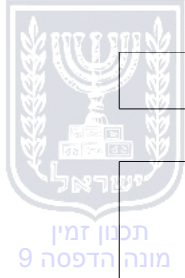
מחוז

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

התכנית החלה על החלקה, שיעודה שב"צ נמצאת בבעלות עיריית נתניה.
מטרת התכנית היא שינוי קוי הבנין תוך ניצול מיטבי של הקרקע המוקצית.

זכויות הבניה תואמות את תכנית 408-0546879 - נת/400/7/צ המאושרות במקום.

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה או מבטלת תכליות ו/או שימושים שנקבעו בתכניות תקפות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוי בנין חלקה ציבורית שכונת גלי- ים נת/מק/600/א/58

58/א

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-1108356

מספר התכנית

3.700 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

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

185460

קואורדינאטה Y

689380

שכונת גלי- ים.

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	שד בן גוריון		

שכונה גלי- ים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8568	מוסדר	חלק	126	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון 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	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תיקוניה.	2844			26/08/1982
נת/ 607 / א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 607 / א. הוראות תכנית נת/ 607 / א תחולנה על תכנית זו.	5419	3534		24/07/2005
408-0546879	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020



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				תומר דבורצ'ק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תומר דבורצ'ק		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			18/09/2022	תומר דבורצ'ק	09: 56 13/11/2022		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/06/2022	תומר דבורצ'ק	14: 14 18/09/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/07/2022	ירון לזר	14: 12 18/09/2022		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		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		taliabn@netanya.muni.i

1.8.2 יזם

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תומר דבורצ'ק	7812520	חסין דבורצ'ק אדריכלים	כפר חב"ד	הרבי מליובאוויטש	21	03-7167711		tdvorachek@hdarchi.com
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151		office@bylazar.co.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

שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין קדמיים וקו בנין צדדי לשטח ציבורי פתוח מדרום לסעיף 62 א(א)(4) לחוק.



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,700	100
סה"כ	3,700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,703.37	100
סה"כ	3,703.37	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט, חברה ומשרדי הרשות העירונית. 2. מסחר המשרת את הייעוד העיקרי. 3. שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, שטחי אחסנה המשרתים את השימושים המותרים ושימושים נוספים המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו. 4. ערוב שימושים בכל חלקה יקבע עפ"י מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור שיעודכן מעת לעת. 5. אין בתכנית זו לבטל תכליות ושימושים ו/או להפחית זכויות שנקבעו בתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות הבינוי הינן בהתאם לתכנית 408-0546879 החלה על המקרקעין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	60	11100	3145	1850	9150	3700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	5					100 (2)		מסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) מסחר המשרת את הייעוד העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. במקרים בהם נדרש לבנות יותר ממבנה אחד במגרש, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
2. בקשה להיתר תכלול:
 - א. תמהיל השימושים ואופן השילוב ביניהם.
 - ב. העמדת מבנים.
 - ג. מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה. ניתן יהיה לשנות את התכנון עם הגשת בקשה חדשה להיתר. הבקשה החדשה, תציג גם היא תכנון למיצוי אופטימלי של זכויות הבניה.
 - ד. הפרדה פיסית בין השימושים השונים. (במידה ותידרש).
 - ה. תקני חניה בהתאם לתמהיל השימושים.
 - ו. כניסות ויציאות לרכבים, העלאת והורדת נוסעים, פריקה וטעינה (במידה ותידרש), פינוי אשפה, רחבת כיבוי אש.
 - ז. פיתוח שטח.
 - ח. תכנית גגות לרבות פירוט מתקנים טכניים וגינון.
 - ט. הנחיות ואמצעים למניעה וצמצום מפגעי רעש.
 - י. כל דרישה נוספת עפ"י הנחיות מה"ע.
3. ככל שתוגש בקשה בתחום חלקה שעליה חלים מגבלות בניה לעניין תשתיות יעשה תאום מול הגורמים הרלוונטיים כתנאי להיתר בניה.

6.2**חניה**

תקן החניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף.

6.3**בניה ירוקה**

הבניינים ייבנו עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקוניו כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי A או תקן שווה ערך.

תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.

6.4**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.

6.5**חומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 50,000 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/400/7/צ

יעוד ראשי	שימוש	מ"ר	מ"ר		% מתא שטח	מספר חפשי	מטר						
			שטחי בניה				קו בנין						
			מגדל	מגרש			מפלגת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צפוני	צידני-דרומי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3700	9250	1850	3145	11100	60	5	4	5	5	(1)	(2)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

(1) לפי תשריט

(2) קדמי לרחוב בן גוריון 10 מ'

קדמי לרחוב בני בנימין 5 מ'