

דברי הסבר לתכנית

שיפור רמת השירות למשתמשים ולמבקרים במרכז העיר, ככר העצמאות, גן המלך, חוף הים וטיילת החוף הסמוכה, כל זאת על ידי הקמת חניון תת קרקעי לרווחת הציבור. החניון הציבורי יהיה תת קרקעי, וישמש את באי הסביבה, החסרה נגישות של תחבורה ציבורית, אשר במתכונתה המחודשת תמשוך כמויות גדולות של תושבים מבית ומבקרים מחוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חניון גן המלך נת/552/59
		מספר התכנית	408-0107631
1.2	שטח התכנית		10.610 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 186150

קואורדינאטה Y 693184

1.5.2 תיאור מקום גן המלך**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	דוד המלך		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8270	מוסדר	חלק	14-15	124, 142

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

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
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
נת/ 434	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 434 ממשיכות לחול.	1097		11/06/1964
נת/ 318 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 318 / 9 ממשיכות לחול.	1747		19/08/1971

הערה לטבלה:

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		אבנר שהין		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא			אבנר שהין				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גיליון נספח ניקוז	02/12/2015	אירנה זברובסקי	26/02/2015	1	1:500	מחייב	ניקוז
לא	נספח ניקוז - דברי הסבר	02/12/2015	אירנה זברובסקי	26/02/2015		1:1	מחייב	ניקוז
לא	נספח בינוי ופיתוח - יחייב בכל הקשור ל- גבולות המרתף, מיקום המסעדה ומיקומה בתוך קפל קרקע, מעבר פתוח ורחב לציבור דרך רחוב דוד המלך לכיוון הטיילת ועל גבי המדרון המלאכותי שנוצר מעל המסעדה, הבריכות המשמשות כפיר אנכי שקוף המכניס אור לחניון.	24/02/2016	נתנאל בן יצחק	14/01/2016	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	25/11/2014	עדנה הוד	25/11/2014	1	1:500	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	02/12/2015	אבנר שהין	01/12/2015	1	1:500	רקע חלקית	מצב מאושר

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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן (1)	6	09-8603495	09-8603127	Sara_g@netanya.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: רח' הצורן 6 א.ת. קריית ספר נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603495	09-8603127	Sara_g@netanya.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603495	09-8603127	Sara_g@netanya.mu ni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
avner@shahin-ap.com	03-6957704	03-6013713	36	נמל תל אביב	תל אביב-יפו	א.שהין אדריכלות ותכנון	38503	אבנר שהין	עורך ראשי	אדריכל
Ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444	09-8844482	69	עמק חפר	נתניה		618	יצחק בן אבי	מודד	מודד מוסמך
neltancelbi@gmail.com	03-6059172	03-6059166	16	שור (1)	תל אביב-יפו		11611	נתנאל בן יצחק	יועץ נופי	אדריכל
Ednahod@zahav.net.il	03-5739966	03-5739739	3	תפוצות ישראל	גבעתיים		35307	עדנה הוד	יועץ תחבורה	מהנדסת
balasha@bj-is.com	04-8603601	04-8603600	31	דרך העצמאות (2)	חיפה	כלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	54331	אירנה זברובסקי	יועץ תשתיות	מהנדסת

(1) כתובת: רחוב פרופסור שור 16.

(2) כתובת: ת.ד. 33600.

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

שיפור רמת השירות למשתמשים ולמבקרים במרכז העיר, ככר העצמאות, בגן המלך, חוף הים ובטיילת החוף הסמוכה, כל זאת על ידי הקמת חניון תת קרקעי מתחת לחלק מתחום השצ"פ (תא שטח 124B).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שימושים בשצ"פ:

על קרקעי: הגדלת שטח המסחר הקיים.

תת קרקעי: חניון ציבורי המיועד לעד 600 מקומות חניה.

ב. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שרות בשצ"פ.

ג. קביעת הוראות בניה והנחיות פיתוח בתחום השצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.61
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	316
+184		500
		השטחים מתייחסים לתא שטח 124B.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

תאי שטח	יעוד
2	דרך מאושרת
124A, 124B, 15, 14	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
124A, 124B, 15, 14	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
124B	שטח ציבורי פתוח	חניה
124B	שטח ציבורי פתוח	להריסה
124B	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
124A, 15, 14	שטח ציבורי פתוח	קו חוף

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	520.35	4.90
דרך מוצעת	52.05	0.49
חניה	840.47	7.92
שצ"פ	9,199.06	86.69
סה"כ	10,611.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	572.41	5.39
שטח ציבורי פתוח	10,039.38	94.61
סה"כ	10,611.8	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	768.19
חניה	5,172.56

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	א. על קרקעי - כיכרות, גינות, מזרקות, גני נוי, ברכות נוי, מגרשי משחקים, מתקני נופש וספורט ציבוריים, סככות צל, ריהוט רחוב ופסלים. בתאי שטח 15, 124A ו-14 השימושים המותרים כמפורט לעיל ובנוסף דרך שרות לרכב המובילה לתא שטח 124B. ב. על קרקעי ת"ש 124B בלבד - יחולו השימושים המותרים בסעיף א' לעיל ובנוסף שימושים למסחר הכולל מסעדה, בתי קפה, שטחי ישיבה מקורים, ביתני שוער, חדרי מדרגות, מעליות, מתקנים טכניים הקשורים לחניון, דרכי שרות, כניסות ויציאות לכלי רכב, משטחים מרוצפים לשימוש הציבור. ג. תת קרקעי ת"ש 124B בלבד - שטח המיועד לחניה ציבורית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, החניון ישמש למעבר התשתיות הנדרשות, חניית רכבים, רכב דו גלגלי ואופניים, מקום חניה אחד לפריקה וטעינה עבור שטח המסחר העילי, מקלטים ו/או מרחבים מוגנים, משרדים לתפעול החניון ומתקנים לשרות רוכבי אופניים, חצר משק, שטחי שרות ואחסנה, שירותים ציבוריים כולל מקלחות ומלתחות ציבוריים, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי שנאים, מתקני תשתית.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים - בתחום תא שטח 124B תותר הקמת חניון תת קרקעי בגבולות תא שטח זה. - בתקרת החניון יתאפשר מעבר מי נגר עילי. - גובה תקרת המרתף העליון יהיה לפחות 2 מ' מתחת לפני הקרקע באופן שיותיר מקום לגידול עצים בוגרים. תותר חריגה מקומית מגובה זה עד חצי מטר. - המרתפים יבנו בהתאם להוראת המפורטות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. - לא תותר חפירה פתוחה ורחבה החפירה תחויב בקירות דיפון בקו גבולות המרתף, כפי שמופיע בנספח הבינוי.
ב	חניה - החניון ישמש את הציבור הרחב בלבד, ולא יותר שימוש פרטי. - החניה תהיה תת קרקעית בלבד. - יותר עד 600 מקומות חניה במקסימום בעד 5 מפלסי חניה תת קרקעיים. כמו כן יוקצה בקומת החניון העליונה מקום עבור 150 זוגות אופניים. - בכל קומת מרתף, בסמוך למעליות יוקצו מקומות חניה לנכים. חניות אלו יסומנו על פי הנחיות משרד התחבורה.
ג	הוראות בינוי

שטח ציבורי פתוח	4.1
לתא שטח 124B- 1. יותרו בתא שטח זה שימושים ושטחי בניה עיליים כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל וכמפורט בטבלה 5 להלן. מתוך סך השטחים העיקריים התת קרקעיים המבוקשים תותר הקמת משרדי הנהלת החניון בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. 2. שטחי השרות לחניון הכוללים חדרי מדרגות, מעלית, שירותים ציבוריים ביתני אבטחה ומתקנים טכניים לא יעלו על 15% מסך השטח העיקרי וכמפורט בסעיף 5 להלן.	
זיקת הנאה בתחום תאי שטח 14, 15, ו 124A תותר זיקת הנאה תת קרקעית לכלי רכב לכניסה לחניון מתחת לתא שטח 124B כמסומן בתשריט.	ד
הנחיות מיוחדות 1. יש להבטיח פיתוח אחיד והמשכי בכל שטח השצ"פ, לשמירה על הרצף הנופי של הגן והטיילות. 2. בתחום תא שטח 124B יותרו שימושים מסחריים כגון בתי קפה ובתי אוכל. יותרו שטחי ישיבה מחוץ לתחום המבנה. כל השטח המסחרי יבנה במבנה אחד ובמקשה אחת. 3. מיקום מדויק של המבנה המסחרי יקבע לעת הכנת היתר בניה. 4. התחום והצורה של המבנה המסחרי, כולל סגירות חורף עונתיות, יקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח המהווה תנאי למתן היתר כמפורט להלן.	ה
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרכים ציבוריות בהתאם למאשר בחוק.	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				
7.5	0	0	0		8	28100	(2) 3600	24000	(1)	500	5230.35	124B	שטח ציבורי פתוח
								(3) 245			2803.73	124A	שטח ציבורי פתוח
								(3) 220			967.74	14	שטח ציבורי פתוח
								(3) 168			1035.86	15	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבנין יהיו בכפוף לסעיף 6.6 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כלול בשטח העיקרי.

שטחי השרות לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי למסחר. סה"כ השטחים עיקרי ושרות לא יעלו על 500 מ"ר למסחר.

(2) עד 15% מהשטח העיקרי.

(3) השטחים מתחת לכניסה הקובעת בתא השטח זה מיועדים לקירוי הכניסות לתניה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תוכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית בוועדה המקומית. ב. אישור הרשות העירונית לאיכה"ס לנושא זיהום קרקע, גזי קרקע ואוורור חניונים. ג. אישור מחלקת התנועה בעירייה ובהתייחס לסעיף 6.4. ד. אישור רשות העתיקות. ה. אישור תכנית ניקוז בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. ו. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר. הפתרונות שיוצגו יכללו הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר. ז. בניה ירוקה - אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לענין הבניה הירוקה. ח. הריסת המבנה המסחרי הקיים. ט. כל תכנית דיפון המבקשת התערבות זמנית בשטח שמעבר לגבולות המרתף תחייב אישור של הוועדה המקומית וזאת לאחר שתוגש בדיקה הנדסית.
6.2	היטל השבחה
	היטל השבחה יקבע על פי החוק.
6.3	הוצאות הכנת תוכנית
	הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק.
6.4	תנועה
	1. שינויים בנספח התנועה המנחה לא יהיו סטיה מתכנית זו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומחלקת התנועה בעירייה. 2. נספח התנועה יחייב למיקום הנגישות לחניון, אולם תותר גמישות תפעולית שתתיר נגישות לחניון (כניסה ויציאה) מרחוב דוד המלך בהתאם לשיקולים תפעוליים של העירייה וזאת בזמנים שצפויה פעילות שיא של החניון ובטווחי זמן קצובים.
6.5	בניה ירוקה
	א. הבניה תהייה לפי עקרונות בניה הירוקה והנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. ב. תכניות בינוי או עיצוב ופיתוח אדריכלי, והדרישות להוצאת היתרי בניה יכללו התייחסות להיבטים של הבניה הירוקה לרבות היבטים חברתיים כגון נגישות לשירותים, תחבורה, שטחי ציבור ויצירת סביבה התומכת בניית קהילה (שטחים פתוחים לכל, שבילי הליכה, רכיבה וכד'). לרבות היבטים של איכות הסביבה, התייעלות בשימוש באנרגיה (שימוש במרכיבים פסיביים כגון: העמדה, הצללה, פתחים ואקטיביים כגון: התקנת מערכות יעילות ומערכות בקרה, מחזור וטיפול בפסולת, חסכון במשאבים טבעיים כגון מים (ניהול מים) וקרקע, ויצירת סביבה בריאה (אוורור, אקוסטיקה, נוחות תרמית, וכד').

6.6	ניהול מי נגר
	מי נגר- בתחום הקו הכחול יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד''). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח התכנית, אם יותקנו בתחומה מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי התכנית בהיקף הנדרש.

6.7	פסולת בניין
	פינוי עודפי עפר: א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו. 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.

6.8	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	7 שנים מיום אישור התכנית כחוק

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נתניה 500274006	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נתניה 500274006	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נתניה 500274006	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א. שהין אדריכלות ותכנון 513008078	עורך ראשי	חתימה: