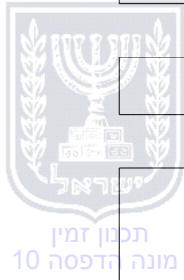


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0537274

נת/מק/542/א/9/א - קריית הממשלה שינוי קווי בנין



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

התכנית משנה קווי בניין במגרשים 1,401,100 ו 402 ללא תוספת זכויות וללא שינוי בהוראות השימושים המותרים עפ"י תכנית תקפה נת/542/א/9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/542/א/9 - קריית הממשלה שינוי קווי בנין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0537274

1.2 שטח התכנית 17.157 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	186464
קואורדינאטה Y	690615

1.5.2 תיאור מקום

שדרות בן צבי פינת הרב ראט משולם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

א/542

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9140	מוסדר	חלק	133	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1001 ,402 ,401	408-0293019

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
03/02/2003	1364	5154	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 542 /א ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 542 /א
09/08/2016	8963	7318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0293019 ממשיכות לחול.	כפיפות	408-0293019



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18/06/2017	אלבירה גולדשטיין בן-יוסף	18/06/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12/06/2017	אלבירה גולדשטיין בן-יוסף	12/06/2017		1: 1000	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	הצורן	6	09-8603187	09-8608913	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	הצורן	6	09-8603187	09-8608913	tsionah@netanya.muni.il

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	09-8603187	09-8608913	tsionah@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
אדריכלית	עורך ראשי	ציונה הופמן	2937254	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק:

א. במגרש 1001 (קריית הממשלה): ק.ב צידי צפוני מ-15 מ' ל-10 מ'.

ק.ב צידי דרומי מ-7 מ' ל-4 מ'.

ק.ב אחורי מ-20 מ' ל-10 מ'.

ב. במגרש 401 (בית משפט): ק.ב צידי צפוני מ-7 מ' ל-4 מ'.

ק.ב אחורי מ-20 מ' ל-10 מ'.

ג. במגרש 402 (היכל תרבות): ק.ב. צידי דרומי מ-15 מ' ל-7 מ'.

ק.ב. אחורי מ-20 מ' ל-10 מ'.

2. קביעת קווי בנין למרתפים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. שינוי הוראות בנין עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

4. ניווד שטחים עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	800
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1001

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	800
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1001
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1001

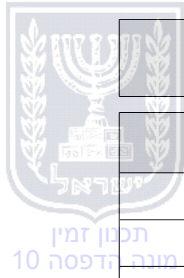
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	17,157	100
סה"כ	17,157	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,190.39	6.93
מבנים ומוסדות ציבור	11,890.7	69.24
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	4,092.33	23.83
סה"כ	17,173.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	שימושים
	תא שטח 1001 : משרדי הממשלה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותרו שימושים של משרדים לשירות הציבור כגון משרדי ממשלה ומשרדי הרשות המקומית.</p> <p>ב. זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות בסעיף 5 וקווי בנין עפ"י תשריט.</p> <p>ג. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. שטחי המסחר יהוו חלק מסך הזכויות הכולל במגרש ולא בנוסף. ככל שלא ינוצלו שטחים לטובת שימושי מסחר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בהתאם לשימושים הציבוריים העיקריים המותרים במגרש. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>ד. יותר ניוד שטח עיקרי של כ-20% מעל הקרקע לתת הקרקע לטובת שימושים של ארכיבים וחדרי בקרה וכל שימוש עיקרי אחר המוגדר בחוק.</p> <p>ה. לא יותרו מרפסות פתוחות לכיוון המגורים.</p> <p>ו. טיפול נופי : בשטח המסומן בתשריט כעיצוב מיוחד תבוצע רצועת גינון ברוחב של 3 מ' לפחות באמצעות שתילת עצים בוגרים. לא ניתן יהיה לבנות מרתפים מתחת לרצועה זו.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי בניין ל-2 הקומות הראשונות יהיו עפ"י התשריט.</p> <p>ב. תותר הבלטת קירוי זיזי עד 5 מ' מקו בניין קדמי.</p> <p>ג. קווי בניין מעל ל-2 הקומות הציבוריות :</p> <p>ק.ב. קדמי - 15 מ'</p> <p>ק.ב. צידי צפוני - 15 מ'</p> <p>ק.ב. צידי דרומי - 4 מ'</p> <p>ק.ב. אחורי - 15 מ'</p> <p>ד. קווי הבנין למרתפים :</p> <p>ק.ב. קדמי - עד לתוואי הדרך המתוכנן ובתנאי עמידה בהוראות התמ"א לעניין ניהול מי נגר עילי.</p> <p>ק.ב. צידי (צפוני ודרומי) - אפס</p> <p>ק.ב. אחורי - 3 מ'</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תא שטח 401 : בית משפט
	תא שטח 402 : היכל תרבות ומרכז תרבות חינוך ספורט ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תא שטח 401 - בית משפט</p> <p>א. זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות בסעיף 5 וקווי בנין עפ"י תשריט.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>ב. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. שטחי המסחר יהוו חלק מסך הזכויות הכולל במגרש ולא בנוסף. ככל שלא ינוצלו שטחים לטובת שימושי מסחר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בהתאם לשימושים הציבוריים העיקריים המותרים במגרש. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>ג. טיפול נופי: בשטח המסומן בתשריט כעיצוב מיוחד תבוצע רצועת גינון ברוחב של 3 מ' לפחות באמצעות שתילת עצים בוגרים. לא ניתן יהיה לבנות מרתפים מתחת לרצועה זו.</p> <p>תא שטח 402 - היכל תרבות ומרכז תרבות חינוך ופנאי</p> <p>א. יותרו שימושים של היכל תרבות, מרכז תרבות חינוך ספורט ופנאי, מוזיאונים וקונסרבטוריון.</p> <p>ב. זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות בסעיף 5 וקווי בנין עפ"י תשריט.</p> <p>ג. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. שטחי המסחר יהוו חלק מסך הזכויות הכולל במגרש ולא בנוסף. ככל שלא ינוצלו שטחים לטובת שימושי מסחר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בהתאם לשימושים הציבוריים העיקריים המותרים במגרש. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>ד. במקומות בהם מתוכננים שתילת עצים בוגרים וגינון אפקטיבי יונמך גובה גג מרתף עליון ב 1.5 מ'.</p> <p>ה. טיפול נופי: בשטח המסומן בתשריט כעיצוב מיוחד תבוצע רצועת גינון ברוחב של 3 מ' לפחות באמצעות שתילת עצים בוגרים. לא ניתן יהיה לבנות מרתפים מתחת לרצועה זו.</p> <p>ו. ניתן לשלב בין מסי שימושים בכל מגרש.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין למרתפים:</p> <p>ק.ב קדמי - עד לתוואי הדרך המתוכנן ובנאי עמידה בהוראות התמ"א לעניין ניהול מי נגר עילי.</p> <p>ק.ב צידי ואחורי אפס למעט בתחום רצועת הגינון בו לא תותר בניית מרתפים.</p>	ב



דרך מוצעת	4.3
<p>שימושים</p> <p>כמוגדר בחוק.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	57	31824	13824	5400	12600	4077	1001	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	32	29458	13858	3600	12000	4008	401		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	30	46589	20589	6000	20000	7882	402		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:

א. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש. שטחי המסחר יהיו חלק מסך הזכויות הכולל במגרש ולא בנוסף. ככל שלא ינוצלו שטחים לטובת שימושי מסחר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בהתאם לשימושים הציבוריים העיקריים המותרים במגרש. ב. יותר ניווד שטח עיקרי של כ-20% מעל הקרקע לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט והוראות סעיף 4.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג ? 1983 על תיקונו והנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאות היתר בניה ובהתאם לטבלת מאזן החניה.
 ב. החניה בכל מתחם תאפשר מעבר חופשי בין כל החניונים במתחם ותהיה פתוחה לכלל הציבור ככל האפשר.
 ג. פתרונות החניה וסימון זיקות ההנאה יקבעו בתכנית תנועה שתוכן כתנאי להיתר בניה.

6.2**תשתיות**

א. ישמר מעבר למערכות תשתית עירונית בתחום המגרשים במידת הצורך ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקתם.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, קווי חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים, תהיינה תת קרקעיות.
 ג. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר ויחוברו למערכת העירונית.
 ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.3**ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

6.4**חומרי חפירה ומילוי**

א. ככול 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 דרגי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.5**בניה ירוקה**

תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל על פי ההנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
 ב. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית לרבות זיקות הנאה.
 ג. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי הכולל חתכים לכל מתחם בנפרד. התכנית תקבע את העמדת המבנים, עיצוב חזיתות, חתכים, חומרי הגמר, גוונים, טיפול בחזית החמישית, אלמנטים של הצללה, תאורה, נטיעות גינות וריהוט גן, טיפול ברצועת עיצוב מיוחד (כמסומן בתשריט) וזיקות הנאה לצורך הסדרי התנועה. ינתנו פתרונות למתקני תשתית, מים, אשפה,



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>וכד'. התכנית תהיה באישור אגף תכנון ועיצוב עיר, מחלקת גנים ונוף ומה"ע.</p> <p>ד. אישור תכנית תנועה ע"י אגף תשתית. התכנית תקבע הסדרי תנועה וחניה לרבות סימון זיקות הנאה עפ"י תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תא שטח.</p> <p>ה. תאום עם חברת נת"ע לרבות תכנית תנועה והסדרי תנועה וחניה.</p> <p>ו. היתר בניה ראשון יכלול מתן פתרון להסדרי התנועה לתאי שטח 401, 1001 ו-402.</p> <p>ז. אישור תכנית ניקוז ע"י מחלקת מ.ב.ת.</p> <p>ח. ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשלבים בכל תא שטח. היתר בניה ראשון יכלול תכנון הכולל פתרון מלא לכל החניות הדרושות למימוש זכויות הבניה המאושרות באותו תא שטח.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. רישום תלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין לרבות זיקת הנאה.</p> <p>ב. נטיעת עצים כמפורט בהיתר הבניה.</p>

6.8	רישום שטחים ציבוריים
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>



6.9	זיקת הנאה
	<p>שטחים שסומנו בתשריט כשטחים לזיקות הנאה למעבר רגלי וכלי רכב תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בלשכת רשם המקרקעין.</p>

6.10	היטל השבחה
	<p>יגבה עפ"י חוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0293019 שם התוכנית: נת/542/א/9 – קריית הממשלה, בית משפט והיכל תרבות

קדמי	אחורי	צידדי-דרומי	צידדי-צפוני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי
15	20	7	15	4	15	57	31824	13824	5400	(1) 12600	4,077	משרדים לשרות הציבור	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
15	20	7	7	3	8	32	29458	13858	3600	(1) 12000	4,008		מבנים ומוסדות ציבור
15	20	15	10	2	5	30	46589	20589	6000	(1) 20000	7882		מבנים ומוסדות ציבור

(1) היקף שטחי המסחר לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. שטחי המסחר יהיו חלק מסך הזכויות הכולל במגרש ולא בנוסף. ככל שלא ינוצלו שטחים לטובת שימושי מסחר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בהתאם לשימושים הציבוריים העיקריים המותרים במגרש.

