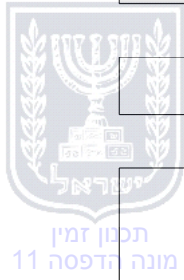


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0411330

נת/מק/366/ה - שינוי הוראות - שכונת נאות גנים



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 חלה על יעוד מגורים ומסחר בכל תחום תכנית נת/366/ד. מטרת התכנית הינה לבטל את הוראה בדבר הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה, קביעת הוראות בינוי במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד ושינוי קווי בנין לשב"צ. כל הוראות תכנית נת/366/ד ימשיכו לחול למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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	189461
קואורדינאטה Y	691291

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נאות גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8215	מוסדר	חלק	12-200, 202-207, 209-210, 212-307, 311-322, 324-330, 332-340, 347-369, 372, 377, 379-407, 409, 413, 416, 418	412
8216	מוסדר	חלק	92-96	97
8217	מוסדר	חלק	3, 11-210, 212, 220-247, 249-318, 322-326, 332-341, 350-377, 379-381, 383, 388-389, 394-395, 397, 401-402, 404, 406, 408, 410-411, 414-416, 418-419, 421-424	
8218	מוסדר	חלק	3, 18-22, 26-27, 29-31	
8235	מוסדר	חלק		138
8236	מוסדר	חלק	150-155, 157-159, 184-187, 191, 194-197, 202	200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/10/2008	81	5857	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/366/ד ממשיכות לחול.	שינוי	נת/366/ד
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7



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: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	נתניה	(1)	6	09-8603188	09-8608913	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: -

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	נתניה	הצורן (1)	6	09-8603188	09-8608913	

(1) כתובת: -

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע שונים

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		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tzionah@neta nya.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מטרת התכנית הינה לבטל את הוראה בדבר הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה למגורים ולמסחר, במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד לרבות קביעת הוראות בינוי וקביעת קווי בנין לשב"צ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק ע"י:

1. ביטול הוראה בדבר הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה למגרשים ביעוד מגורים וביעוד מסחר.
2. קביעת הוראות בינוי במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד.
- ב. שינוי קווי בנין לשב"צ בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

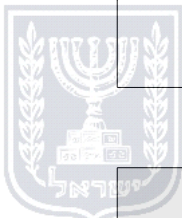
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,275,718.69	100
סה"כ	1,275,718.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת נת/366/ד
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תכנית זו מבטלת את הוראות בדבר הצורך בהגשת בינוי כתנאי למתן היתר למגרשים ביעוד מגורים וביעוד מסחר בלבד.</p> <p>1.</p> <p>א. בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת יח"ד(שתחליף את הצורך בתכנית בינוי) תכלול את כל הנדרש לרבות העמדת מבנים קיימים ועתידיים בכל החלקה, קווי בנין, גובה גגות, כניסה לבתים ולחניה, שיפועי קרקע מתוכננים ואופן ניקוז והתחברות לביוב, פרטי גמר, חומרי גמר, פרגולות, מתקנים טכניים, אשפה, מעקות וכיוצ"ב כמפורט בנת/366/ד למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. הבקשה להיתר בניה תעמוד בהנחיות מרחביות ובהוראות החוק ותכלול העמדת המבנים עתידיים בכל החלקה כולל המבנים שאינם נכללים בבקשה להיתר. תכנית זו תהיה מנחה. חתימת השותף בנכס תהיה על תכנית העמדה.</p> <p>ב.1: תוספת מעל 50 מ"ר או תוספת יח"ד יחייבו בשיפוץ או הריסה של המבנה הקיים ופיתוח מלא של החצר.</p> <p>2. במקום סעיף 12 יבוא:</p> <p>א. בקשה להיתר לתוספת יח"ד תכלול מספר מבנים, העמדת כל המבנים העתידיים בחלקה, העמדת החניות ודרכי הגישה הפנימיות, גובה גגות, כניסות לבתים, שיפועי קרקע מתוכננים בחלקה, אופן ניקוז המים מתחומי החלקה וחבורים לביוב. לא יהיה צורך באישורים בנפרד מהבקשה להיתר. כל זאת בתנאי שליחת הבקשה להיתר לכל שותפים בחלקה.</p> <p>ב. בקשה להיתר תכלול פרטים לעניין הגגות, הגדרות, חומרי גמר, פרגולות, מתקנים טכניים (מזגנים, דודי שמש, מיכלי גז ודלק, פחי אשפה וכד'), מבנה החניה, כרכובים, מעקות וכד'.</p> <p>ג. אופן הבינוי יקבע עבור כל חלקה בשלמות עפ"י הנחיות ס.ק. א', ב' כאשר תתאפשר הצמדת מבנים בקו בנין צדדי ו/או אחורי אפס, בקיר אטום ליח"ד אחורית.</p> <p>ד. בניה בקו בנין צדדי או אחורי אפס, לא יקבעו בה פתחים ולא יותקנו מרזבים או צנורות לצד שכנים/גובלים.</p> <p>ה. אם הוקמה בחלקה מסוימת יח"ד אחורית בקו צדדי ו/או אחורי אפס, ראשית הועדה המקומית לחייב בניית יח"ד חדשה בחלקה סמוכה בקו בנין אפס בצמוד ובהתאמה ליחידה הקיימת.</p> <p>ו. הוגשה בקשה לבנייה בקו אפס תינתן הודעה על כך לשכנים הגובלים.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

ז.

1. קו בנין קדמי עפ"י רוזטה.

2. קו בנין צדדי ואחורי 0 מ' או 3 מ'. מרחק מינימלי בין המבנים יהיה 6 מ'. מעבר צדדי 3 מ' לכלי רכב או דרך משותפת ברוחב 3 מ' מכל צד בהסכמת השכן, עם רישום זיקת הנאה.

בקו בנין צדדי ו/או אחורי אפס לא יקבע פתחים ולא יותקנו מרזבים או צינורות לצד שכן גובל.

3. קו בנין קדמי לקומה שלישית ומעלה בבניה מדורגת יהיה בנסיגה של 4 מ' מקונטור הקומות התחתונות. חניה קדמית לא מקורה בקו אפס במגבלות תנועה.

4. קו בנין למגורים הגובלים בשב"צ :

קדמי עפ"י רוזטה

צדדי 3 מ'

אחורי 3 מ'

5. קו בנין למגורים הגובלים בשב"צ פ: צדדי ואחורי יהיו 0 מ' בקיר אטום או 3 מ'.

ח. בבניה מדורגת יוצמדו מרפסות גג לדירות גג.

ט. תינתן גישה משותפת לחניה/חניה תת קרקעית. תירשם זיקת הנאה לגבי שימוש משותף בדרכי גישה משותפות לשתי החלקות הצמודות.

י. תתאפשר הטמנת צוברי גז משותפים, אנטנה מרכזית, מעבר קווי תשתיות, פחי אשפה משותפים עם הפרדת פסולת. מיקום אשפה יקבע בעת הבקשה להיתר בניה עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה.

יא. על גבול המגרש מגורים הפונה לרשות הרבים שב"צ, שב"פ, דרכים, תחול חובת בניית גדר בצפוי אבן (עפ"י הנחיות מה"ע).

יב. מתקנים טכניים ביח"ד חדשה : תליית כביסה, בלוני גז, מזגנים, מיכלי דלק וכד' יוסתרו מהרחוב. מערכת סולרית (דוד וקולטים) תשולב בעיצוב הגג. מסתור מזגנים יבוצע מחומרים מתאימים להגנת אקוסטית.

יג. ניקוז המגרש : ניקוז המגרש יהיה בתחום המגרש.

יד. דרך הגישה לחניות תהיה מרוצפת באופן אחיד בתחום החלקה.

3. במקום סעיף 14 יבוא :

א. תותר הקמת מבנה עזר/אחסנה בשטח לבניה חדשה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו ליח"ד בצמוד ובמשולב למבנה בתחום קווי בנין או לחלופין במרתף.

ב. לא יותרו מבנים נוספים כלשהם שאינם צמודים ומשולבים למבנה העיקרי (הראשי).

ג. לא תותר הקמת שטח שרות ליח"ד חדשה בלי הקמת שטח עיקרי שלא יפחת מ- 50 מ"ר וצמוד אליה.

ד. במידה ובונים יח"ד חדשה או מוסיפים שטח מגורים מעל 50 מ"ר שימוש



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

4. במקום סעיף 16 יבוא :

א. תותר הקמת גגון/מבנה חניה בתנאים הבאים :

1. שטח מבנה חניה לא יעלה על 15 מ"ר נטו ליח"ד ושטחו נכלל בסך שטחי השרות.
2. מבנה החניה ימוקם לא פחות מ- 2 מ' מחזית המגרש.
3. מבנה החניה יהיה חלק אי.

5. במקום סעיף 19 יבוא :

א. יש להותיר 30% משטח המגרש לגינון. יתאפשר שימוש בריצוף מחלחל כחלק מאחוזי הגינון עד 50% מסך השטחים המיועדים לגינון.

6. סעיפים 22 ח' 5 ו- 6 מבוטלים.

7. במקום סעיף 23 ג' יבוא :

בקשה להיתר תכלול בינוי למגרש המבקש בלבד תוך השתלבות עם שטחים הציבוריים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורי המגורים.

8. סעיפים 32 א', ו' ו- ז' 1 מבוטלים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 ועל תיקוניהן.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.3

היטל השבחה

הוועדה מקומית תגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

