

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0556894

נת/מק/556/א/2 - הגדלת שב"צ



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 את צורתו הגיאומטרית של מגרש 1100 (עפ"י נת/556/א/1) על מנת ליצור מגרש רגולרי מבלי לשנות הוראות של התכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
נת/מק/556/א/2 - הגדלת שב"צ

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0556894

1.2 שטח התכנית 20.349 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) (1) (5)

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 186231
קואורדינאטה Y 691572

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 556 מגרש 1100 עפ"י נת/מק/556/א-1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרומית לשד' בן אב"י, מגרש 1100 עפ"י נת/מק/556/א-1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8254 | מוסדר | חלק | 134 | 152 |

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|-----------|----------------------|
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו. | ללא שינוי | תמא/ 34 / ב/ 3 |
| 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 |
| 14/07/2014 | 6718 | 6835 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 556 / א/ 1 ממשיכות לחול. | שינוי | נת/ 556 / א/ 1 |



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 | | | | ציונה הופמן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | ציונה הופמן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | | 24/05/2018 | ציונה הופמן | 24/05/2018 | | כן |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | | 05/12/2017 | גיא תמרי | 24/05/2018 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 26/11/2017 | ציונה הופמן | 04/06/2018 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|--------------|-------|-------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית נתניה | נתניה | הצורן | 6 | 09-8603187 | 09-8603187 | 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 | | נתניה | הצורן | 6 | 09-8603187 | | tsionah@netanya.muni. il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|---------|----------|---------------|-------------------------------------|-----------------|-------|-----|------------|-----|---------------------------|
| | מודד | ירון לזר | 700 | לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ | נתניה | תל חי | | 09-8828151 | | alla@bylazar. co.il |
| אגרונום | אגרונום | גיא תמרי | | | תל אביב- יפו | (1) | 72 | 03-6958120 | | g_tamari@be zeqint.net |

(1) כתובת : אבן גבירול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדלת שטחים לצורכי ציבור וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)1(5) לחוק.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך מאושרת | 2 |
| דרך מוצעת | 3 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

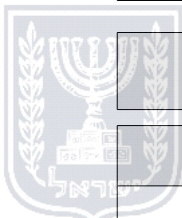
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------|--------|--------|
| דרך | 8,338 | 40.98 |
| ש.ב.צ | 12,011 | 59.03 |
| סה"כ | 20,349 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 5,976.19 | 29.37 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|---------------------|
| 7.16 | 1,456.84 | דרך מוצעת |
| 63.47 | 12,916.03 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 100 | 20,349.07 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מבני חינוך ומוסדות ציבור לפי החלטת הועדה המקומית |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | א. כל הוראות התכנית נת/מק/556/א/1 חלות על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. ב. קווי הבניין יהיו עפ"י התשריט. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך וחניה ציבורית |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | 1. שטחי החניה הציבורית בתחום תא שטח 2 יועדו לחניה ציבורית בלבד. 2. בתחום המגרש תותר חניה תת קרקעית. 3. מספר החניות הציבוריות לא יפחת מהקבוע בתכנית נת/מק/556/א/1. 4. תותר בניית תחנת מוניות אחת בלבד בכפוף לתנאים הבאים: א. שטח המבנה לא יעלה על 20 מ"ר שטח עיקרי בלבד. ב. גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת. ג. תחנת המוניות תתוכנן במשולב עם הפיתוח באותו המגרש. |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך וחניה ציבורית |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | 1. שטחי החניה הציבורית בתחום תא שטח 3 יועדו לחניה ציבורית בלבד. 2. בתחום המגרש תותר חניה תת קרקעית. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | שטחי בניה (מ"ר) | | | | 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) | (2) | (2) | (2) | 1 | 3 (1) | 10000 | | 5753 | 14382 | 12916 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | | 1 (4) | | | | 20 (3) | 5976 | 2 | דרך מאושרת |
| | | | | | | | | | | 1457 | 3 | דרך מוצעת |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 3 קומות + גג טכני.

(2) עפ"י תשריט.

(3) שטח מרבי עבור תחנת מונית.

(4) מס' קומות מירבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 על תיקונהן.
 ב. מספר החניות הציבוריות לא יפחת מהקבוע בתכנית נת/מק/556/א/1.

6.2

רישום שטחים ציבוריים

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.3

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 מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חילחול חליפיים-כתנאי להוצאת היתר.

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.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור:
 א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 2. עצים המסומנים להעתקה:
 א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה? יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 3. עצים המסומנים לכריתה:
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה? יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו? כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 4. שינוי סטטוס עצים:
 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.



| | |
|------------|--|
| 6.6 | בניה ירוקה |
| | הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| | |
|-----------|---------------------|
| .7 | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

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

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

| |
|--|
| |
|--|



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/556/א-1

תוכנית מספר: 408-0556894 שם התוכנית: נת/מק/556/א-2 – איחוד וחלוקה בשב"צ

| יעוד | מספר מגרש | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) |
|-------|-----------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|------|-----------------|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | |
| ש.ב.צ | 1100 | 12,011 | 14,382 | 5,753 | 10,000 | 3 | 5 |
| דרכים | 1300 | 12,446 | 20 | | (1) | 1 | |

(1) בתחום המגרש תותר חניה תת קרקעית