

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0606095

נת/מק/11/542 - הגדלת שטח לצורכי ציבור

מרכז

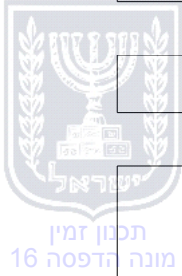
מחוז

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

תכנית זו באה לענות על הדרישות לצרכי ציבור המשתנים לאורך הזמן.
מטרת התכנית זו להגדיל את שטחי הציבור ולקבוע זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/11/542 - הגדלת שטח לצורכי ציבור

408-0606095

מספר התכנית

3.986 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
(א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) 1)
(5), 62א (א) 1) 6)

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

186907

קואורדינאטה Y

690890

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

רמת חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסדר	חלק	137	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 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/ 542	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 542 ממשיכות לחול.	2829		21/06/1982
נת/ 542 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 542 / 10 ממשיכות לחול.	0		
נת/ 229 / 26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 229 / 26. הוראות תכנית נת/ 229 / 26 תחולנה על תכנית זו.	1807		24/02/1972
נת/ 356	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 356 ממשיכות לחול.	805		01/12/1960

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית 408-0162438. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.

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: 250	1		ציונה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			16/04/2018	ציונה הופמן	10: 50 16/04/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2018	ציונה הופמן	09: 59 12/06/2018		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



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	הצורן	6	09-8603188	09-8608913	

1.8.2 יזם

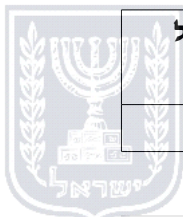
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	נתניה	הצורן	6	09-8603188	09-8608913	

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	09-8603188	09-8608913	

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	09-8603188	09-8608913	tzionah@neta nya.muni.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 המיועדים לצורכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 62א (א) (1) (5)
2. תוספת שימושים והגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 62א (א) (1) (6).
3. תוספת קומות בהתאם לסעיף 62א (א) (4א)
4. קביעת קווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	347.32	8.75
מבנים ומוסדות ציבור	1,490.83	37.56
שטח ציבורי פתוח	2,131.08	53.69
סה"כ	3,969.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.
2. מסחר המשרת את היעוד העיקרי.
3. שימושים במרתפים: חניות המשרתים 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.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש.
2. תותר הקמת קירוי, פרגולות אשר יהוו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר בניה.
3. שטחי הקירוי יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.
4. יותר שימוש משני למסחר המשרת את היעוד העיקרי במגרש. תנאי למימוש שטחי המסחר הנלווים יהיה מימוש כלל זכויות הבניה במגרש עבור השימושים הציבוריים העיקריים.

קווי בנין

ב

- קווי בנין מעל פני הקרקע:
1. קו בנין קדמי: יותר קו בנין 0 מ'
 2. קווי בנין צידיים: יותר קו בנין 0 מ' ותותר פתיחת פתחים לכיוון מגרשים אלו.
 3. תותר הקמת מצללה וסככה עד גבולות המגרש.
- קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית מקסימלית של 85%.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

גינון ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונופש, מגרשי משחקים לילדים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות, גידור, תאורה, מתקנים למי שתייה, מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים, תשתיות קוויות ת"ק, מחסן לתחזוקת השצ"פ עד 6 מ"ר, מתקנים הנדסיים, ח. טרנספורמציה תת קרקעיים, מאגרי מים תת קרקעיים, תשתיות קוויות תת קרקעיים, חניה עילית ומפרכי חניה.

4.2.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

1. יותר מחסן לתחזוקת השצ"פ עד 6 מ"ר.
2. יותר מתקנים טכניים או הנדסיים מעל הקרקע בהיקף של עד 3% משטח השצ"פ במקרים חריגים ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולאחר שיוכח בפני הועדה המקומית כי לא ניתן, או לא סביר לבנות מבנים או מתקנים אלו בתת הקרקע.
3. תותר חניה עילית ומפרכי חניה עד 5% משטח השצ"פ, החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.
4. הצללות:

4.2

שטח ציבורי פתוח

יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0". הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה, בתאום עם אגף תכנון ועיצוב עיר, ובאישור הועדה המקומית. שטח הקירוי לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

ב

תשתיות

1. במגרשים ביעוד שצ"פ ששטחם מעל 2 דונם :
 - א. יותר להקים מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 4.2.2.א' 2 בכפוף באישור אגף התשתית ואגף לאיכות הסביבה.
 - ב. המתקנים ההנדסיים ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן, הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
 - ג. מתקנים העלולים לגרום לזיהום אויר או כל מפגע סביבתי אחר באישור האגף לאיכות הסביבה.
 - ד. קו בניין למתקנים הנדסיים שימוקמו מעל הקרקע קדמי לפי רוזטה ולא פחות מ- 4 מ', יתר קווי הבניין לא יפחתו מ 4 מ' מגבולות המגרש
 - ה. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה יש לשמור על מרחק של 6 מ' מחדר טרפו לכל הכיוונים לרבות מעל ובתת הקרקע.

4.3

דרך מוצעת

4.3.1

שימושים

באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.

4.3.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
דרך מוצעת	1	348													
מבנים ומוסדות ציבור	2	1353	(1) 3383	677	1150	4059	9269	685		5	4			0 (2)	0 (3)
שטח ציבורי פתוח	3	2268		187 (5)										4 (6)	4 (6)

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) יותרו 100 מ"ר למסחר.
- (2) לכוון דרום.
- קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית עד 85%.
- (3) לכוון מערב.
- קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית עד 85%.
- (4) קווי בנין למרתפים עד 0 מ' בתנאי תכסית עד 85%.
- (5) מחסן תחזוקה 6 מ"ר
- מתקנים טכניים 68 מ"ר (3%)
- חניה עילית 113 מ"ר (5%)
- סה"כ 187 מ"ר.
- (6) למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר מקומות חניה הדרושים יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

ניהול מי-נגר: התכנית חלה באיזור רגישות אי' ע"פ תמ"א 4/ב34 באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה:

1. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה מקומית.
2. אישור פקיד יערות.
3. בדיקה תנועתית לרבות כניסות ויציאות לאישור אגף תשתית ותנועה.
4. אישור אגף לאיכות הסביבה.

בקשה להיתר תכלול:

1. במידה יואשרו תוספות אין צורך במיצוי זכויות. במידה וייהרס הקיים יש להראות מיצוי זכויות מקסימלי.
2. תשמר הפרדה פיזית בין שימושים השונים.

6.4**תשתיות**

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.5**חומרי חפירה ומילוי**

א-ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, 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.

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.

6.6**רישום שטחים ציבוריים**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק ירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לדין.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור פקיד יערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

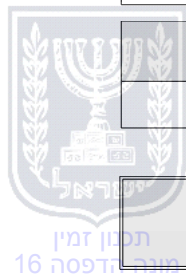
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

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

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

	מיידי
--	-------



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י נת/10/542

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה						
עיקרי	שרות	עיקרי		שרות												
מבנים ומוסדות ציבור	301	214	585	45	145	20	795	371%	95%	14 מ'	3 קומות + גלריה	1	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	302	198	585	45	145	20	795	371%	95%	14 מ'	3 קומות + גלריה	1	0	0	0	0
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור		412	1170	90	290	40	1590	385%								

*שטחי השרות יהיו לשימושים עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) כגון מבואות וחדרי מדרגות, מרחב מוגן, מערכות טכניות (חדר מזגנים ועוד) אחסנה וכו'.

** קווי בניה למרתף יהיו 0 מ' לכל הכוונים.

*** תותר פתיחת חלונות בקווי בניה 0 מ' צידי ואחורי.