

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0185710

נת/ח/2 שרותי חוף קרית צאנז

מרכז

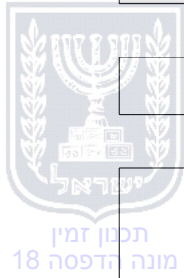
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

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

מיסוד חוף רחצה קיים ומוכרז תוך קביעת אופן פיתוח החוף על פי אופי הדופן העירונית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ומשרד הפנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

נת/ח/2 שרותי חוף קרית צאנז

408-0185710

מספר התכנית

8.505 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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	186374
קואורדינאטה Y	694668

1.5.2 תיאור מקום

חוף קרית צאנז (החוף הנפרד), החוף ממוקם בקצה ירידת הולכי הרגל הקיימת משכונת קרית צאנז ליד חניית האוטובוסים שממערב לשיבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

חוף צאנז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8273	מוסדר	חלק		1

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ 9/א. הוראות תכנית תמא/ 13/9/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/9/א
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
16/08/1950	1250	182	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/307/א.	החלפה	נת/307/א
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
27/09/1951	1375	190	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/307.	החלפה	נת/307



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתנאל בן יצחק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתנאל בן יצחק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב גליון 1	14: 44 29/03/2018	אירנה זברובסקי	12/03/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	דברי הסבר לנספח ביוב גליון 2	16: 30 17/04/2018	אירנה זברובסקי	16/04/2018	2	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין גובה המבנים.	11: 50 04/03/2019	נתנאל בן יצחק	03/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 03 04/03/2019	נתנאל בן יצחק	13/01/2019	1	1: 500	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

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		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603331	09-8603127	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	(1)	6	09-8603331	09-8603127	

(1) כתובת: הצורן 6 נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות רמ"י.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נתנאל בן יצחק	11611		תל אביב- יפו	שור	16	03-6059166	03-6059166	nettanelbi@g mail.com
מים ביוב וניקוז	יועץ	אירנה זברובסקי	54331		חיפה	(1)		04-8603628		irena-z@bj- is.com
מודד	מודד	משה פלוס	442		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: דרך העצמאות 31 חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מבנה שרותי חוף	על פי הנחיות והגדרות תמ"א 13, הנחיות משרד הבריאות והפנים
פתרונות דחופים של הגנת מצוק	הפתרונות המוצעים כמפורט ובהתאם לתכנית תמ"א 9/13/א בתא שטח 12 שבו מותרים המיגונים הבאים לפי סעיף 4.1.3: מיגונים זמניים, גידור, שילוט, והסדרת ניקוז בגג המצוק.

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**

פיתוח חוף רחצה קיים ומוכרז לאוכלוסיה הדתית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הנחיות לבינוי ופיתוח חוף רחצה מוכרז מופרד לשימוש האוכלוסיה הדתית והבטחת מעבר לאורך החוף להולכי רגל בכל ימות השנה, הנחיות עיצוב אדריכלי, הנחיות סביבתיות, הנחיות להריסת מבנים.
2. קביעת שימושים הוראות בנייה, זכויות בנייה, וקווי בניין.
3. שינוי יעוד משטח פארק החוף ומלונאות לחוף רחצה.
4. הוראות למתן היתרי בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חוף רחצה	1	להריסה	חוף רחצה	1
		מבנה להריסה	חוף רחצה	1
		קו חוף	חוף רחצה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים		
אזור פארק החוף ומלונאות	1,021	12.01		
חוף רחצה	7,484	88		
סה"כ	8,505	100		
מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב		
חוף רחצה	8,505.7	100		
סה"כ	8,505.7	100		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חוף רחצה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנה שרותי חוף במבנה קבע, יכלול: שרותים ציבוריים ומלתחות (גברים נשים ומבואה), תחנת עזרה ראשונה, מחסני ריהוט חוף, מחסן חומרי ניקוי ותחזוקת חוף, קיוסקים, תחנת שיטור.</p> <p>ב. תחנת הצלה</p> <p>ג. סככות צל</p> <p>ד. תחנת שאיבה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית מבני קבע קשיחים בחוף היס על פי המוגדר בסעיף 4.1.1 לשרותי חוף ונספח בינוי פריסת המתקנים ועיצובם.</p> <p>2. כמות מתקני התברואה תקבע על פי הנחיות משרד הבריאות למתקני תברואה בחופי רחצה.</p> <p>3. המבנים יבנו בבניה קשיחה. למניעת פגיעה חזותית המבנים והפיתוח יבוצעו בחומרי גמר עמידים לסביבה ימית קשה כדוגמת: חיפוי קירות חוף באבן טבעית או מלאכותית, טיח כורכרי או גרנוליט ואו כל חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>4. גגות המשמשים כשביל הולכי רגל יחופו באריחי ריצוף משולב בערוגות צמחיה. פתחים עשויים מסגרות אלומיניום.</p> <p>5. מיקום המבנים על פי נספח הבינוי פריסת המתקנים ועיצובם ואיתורם בהתאם לקווי הבנין המסומנים יבטיח את שמירה על מערכת החוף הטבעית ושלמות המצוק. הבינוי והפיתוח יוקמו בסמוך לרגל המצוק באופן שיגנו על רגל המצוק.</p> <p>6. שמירה על רצף תנועת הולכי הרגל לאורך חופי היס תישמר גם בעת הפעלת חוף מוכרז באמצעות דרך שתיבנה על גבי גגות מבנה שרותי החוף (ראה/י חתכים בנספח הבינוי והעיצוב) תוך הבטחת מבט חופשי אל היס בתקופה שאינה בשימוש מתרחצים דתיים. גובה המבנים למעט תחנת ההצלה לא יעלה על 3.5 מ'. גובה תחנת ההצלה 7.5 מ' מעל מפלס קו החוף (0.75).</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הבטחת מעבר בכל ימות השנה לכלל הציבור בכיוון צפון דרום באמצעות שביל ורמפות מעל מבנה שרותי החוף המוצע וכן כניסה לחוף הנפרד באמצעות מהלך מדרגות קיים ממזרח בקרית צאנז עד למפלס החוף באמצעות מעבר מתחת לשביל המוצע בכיוון צפון-דרום.</p> <p>2. סגירת החוף הנפרד בעונת הרחצה היא עונתית וזמנית ותפורק בסיום עונת הרחצה. בעונת הרחצה ישמר מעבר לרכב הצלה, רוחב השערים לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>3. תותר הקמת רכיבי פיתוח על פי תכנית בינוי מאושרת של כל מרכיבי החוף אשר כוללים: סככות צל, כבש להנגשת אנשים עם מוגבלויות, משטחים מרוצפים כחלק מטיילת החוף רוחב 3 מ' עד</p>

4.1	חוף רחצה
	<p>1000 מ"ר, כניסה מוסדרת מפלס העיר למפלס החוף מותאמת לכל סוגי הולכי הרגל באמצעות מתקנים טכניים כגון: מדרגות ממפלס +5.10 עד למפלס +18.40, מקום לצבירת אשפה בחצר סגורה על ידי קירות מותאם לדרישות משרד הבריאות, מתקני ספורט נייחים, ריהוט רחוב, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מקלחות חוף, מתקני שטיפת רגליים וניקוי זפת, גינון ונטיעות המותאמים לסביבה ימית. כמו כן, כמות המתקנים תתואם לקיבולת המשוערת של המשתמשים על פי הנחיות הרשות המקומית ומשרד הבריאות. מקלחות החוף ומתקני שטיפת הרגלים יוצמדו ככל הניתן, אל הרחבה המרוצפת.</p> <p>4. תותר הקמת משוכות הסתרה מודולאריות זמניות עונתיות לסגירת החוף הנפרד בעונת הרחצה ובתנאי שתפורקנה בתום עונת הרחצה.</p> <p>5. תותר הקמת סככות צל בשטח ביחידות שלא יעלו על 25 מ"ר בתחום חוף הרחצה מחומרי בניה קלים בסביבה ימית. השטחים המוקצים לסככות הצל אינם ניתנים להעברה לשימוש אחר.</p> <p>6. מנגנונים שנקבעו בתמ"א 9/13/א תא שטח מספר 12 אשר יאפשרו נקיטת פעולות דחופות להגנת מצוק ויכללו מייגונים זמניים, גידור, שילוט והסדרת ניקוז בגג המצוק.</p> <p>7. הגדר תתוכן תוך התאמת חומרי הגדר וגובהה לסביבה החופית, תוך שימת דגש על צמצום החסימה הויזואלית והשתלבותה מבחינה נופית וחזותית בסביבה.</p> <p>8. התאורה תהיה תאורה מונעת זיהום אור.</p> <p>9. הגידור הזמני ומשוכות ההסתרה המודולריות הזמניות (העונתיות) לא יהוו מפגע אקולוגי ונופי כך שתצומצם למינימום ההכרחי הפרעה לקינון ומעבר צבי הים בחוף. גובה תחתית המשוכות יהיה מעל פני המים באופן שלא תופרע זרימת המים.</p> <p>10. גובה המחיצות המודולריות לאורך שביל המעבר לציבור כלפי החוף יהיו אטומות ובגובה שלא יפחת מ- 2.1 מ'.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. יוקמו מתקנים הנדסיים ותשתיות הדרושים להמשך הפעילות השוטפת העירונית (ניקוז) ובתנאי שתובטח חזות המצוק הטבעית וחופי הרחצה לא יופרו.</p> <p>2. בשטח החוף קיימת תחנת שאיבה לביוב בחצר סגורה על ידי קירות. במסגרת פיתוח החוף ומתקני החוף יותקן דיזל גנרטור לתחנת השאיבה בחצר נפרדת, להבטחת פעילות תחנת השאיבה ומניעת מפגעים במצב חירום (הפסקת חשמל). תובטח דרך גישה לתחנת השאיבה לטיפול שוטף בתחנה.</p> <p>יותקן בור ספיגה חדש לגלישות חרום של תחנת השאיבה (במקום הבור הקיים).</p> <p>3. תותאם הספקת התשתיות (מים, חשמל ביוב) לנפח הבינוי המוצע. יותקן גנרטור חירום</p>



חוף רחצה	4.1
להבטחת סניקה, תאורה, תקשורת בחצר סגורה על ידי קירות.	
דרכים וחניות לא תותר חנייה בתחום חוף היס.	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לקובעת	מעל הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)		1	3.5	10	8.6			מבני שרותי חוף	חוף רחצה		
											מבני סככות צל	חוף רחצה		
											תחנת שאיבה	חוף רחצה		

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) פירוט השטחים והשימושים המבוקשים לפי הפרוגרמה הבאה:

שרותים ציבוריים ומלתחות (גברים נשים ומבואה) בשטח 150 מ"ר

תחנת עזרה ראשונה בשטח 15 מ"ר

מחסני ריהוט חוף בשטח 30 מ"ר

מחסן חומרי ניקוי ותחזוקת חוף בשטח 10 מ"ר

קיוסקים בשטח 30 מ"ר

תחנת שיטור בשטח 15 מ"ר

תחנת הצלה בשטח 40 מ"ר

סה"כ (היקף בינוי מקסימלי) 290 מ"ר.

(2) על פי תכנית בינוי - קו בנין יוגדר בין הקווים המחברים את קואורדינטות 7 ו 8 בנספח הבינוי פריסת המתקנים ועיצובם תוך הבטחת יציבות המצוק ושמירה על מערכת החוף הטבעית.

(3) שטחים עבור סככות צל. השטחים עבור סככות הצל הם יעודיים ואינם ניתנים להעברה לשימוש אחר. סככות צל בשטח כולל של 350 מ"ר. שטח סככה בודדת עד 25 מ"ר.

(4) שטחים עבור תחנת שאיבה.

השטחים עבור תחנת השאיבה הם יעודיים ואינם ניתנים להעברה לשימוש אחר..

(5) שטחים עבור תחנת שאיבה.

השטחים עבור תחנת השאיבה הם יעודיים ואינם ניתנים להעברה לשימוש אחר..

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות**

1. איתור, טיפול ושילוט אזהרה במפגעים בתחום רצועת המצוק שבתכנית יבוצע על ידי הרשות המקומית אחת לשנה לפחות.
2. שילוט אזהרה לציבור בנושא סכנות ומפגעי מצוק במקומות מתאימים גלויים ויכתב בשלוש שפות: עברית, ערבית ואנגלית. השילוט יבוצע מחומרים עמידים לסביבה החופית.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תותר הוצאת היתרי בניה לחלקי בינוי בחוף. בתנאי אישור תכנית בינוי ופיתוח מלאה בקני"מ 1:250 הכוללת את כל מרכיבי הבינוי, הפיתוח והתשתיות על פי המפורט בהוראות התכנית, ובהתאם להנחיות יועץ לנושא יציבות מצוקים להבטחת בטיחות הציבור שיכללו הנחיות לבדיקה תקופתית להמשך יציבותו של המצוק. התכנית תאושר על ידי האגף לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת מקצועית לענין רוחב הרחבה בחזית מבנה השירותים והמפגש שלה עם מפלס החוף שתועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה בנושא החשש מאירוזיה.
3. תאום עם רמ"י
4. נקיטת אמצעים למניעת מפגעים מפעילות תחנת השאיבה כמפורט בסעיף 4.1.2 ס.ק.ג'
5. כל תכנית להוצאת היתר בניה לכל מרכיבי התכנית או לחלקם, תשמור על מערכת החוף הטבעית ותכלול הוראות שיקום לחוף פגוע, תכנון מרכיבי פיתוח ובינוי המיועדים לשמירה על הסביבה החופית בדגש על שימור יציבות המצוק בצורתו הטבעית במפגש מישור החוף עם רגל המצוק. וכן, הוראות בדבר הגנה על רצועת החול, שמירה על מאזנה ועל מערכת החוף הטבעית.
6. היתר בניה למבנים או פיתוח בתחום החוף ורגל המצוק יכללו הוראות והנחיות המתארות את אופן ביצוע הבניה על כל שלביה ואופן מניעת פגיעה במצוק במהלך הבניה ואחריה באישור הגנת הסביבה.
7. הבטחת הריסת המבנים היבילים בחוף והסדרת היתר הבניה לתחנת השאיבה שהוקמה על ידי מי נתניה.
8. תאום עם החברה הממשלתית למצוקים כתנאי להגשת היתר בניה.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 2. תכנית התארגנות של הקבלן תאושר על ידי מעהב"ט עד שבועיים לפני הקמת התכנית. בתכנית יפורט מיקום וגובה כל כלי ההקמה (עגורן, מנוף וכו'). העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי שרותי חוף.	1. תנאי לתחילת עבודות ההקמה הוא הריסת המבנים למעט תחנת השאיבה שתוסדר בהיתר על ידי הועדה המקומית. 2. שיקום שביל ירידה לחוף הרחצה ממפלס הכביש.

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18