

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0770305

נת/מק/11/383/א' - בית העירייה - תוספת שטחים מסחריים

מרכז

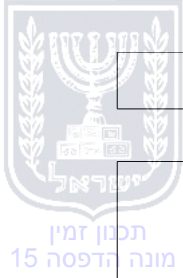
מחוז

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

תכנית זו מטרתה להוסיף שטחים סחירים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת תיקון 101 לחוק. תוספת השטחים 20% הסחירים נלקחה מתוך 35,230 כאשר מהם הופחתו 1,300 מ"ר עבור שירותים מסחריים נלווים קיימים. סה"כ התוספת המבוקשת 5,746 מ"ר עיקרי לשימוש סחיר. כל הוראות תכנית נת/11/383 יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	נת/מק/11/383/א' - בית העירייה - תוספת שטחים מסחריים
------------------	---

מספר התכנית	408-0770305
--------------------	-------------

שטח התכנית	20.826 דונם
-------------------	-------------

סיווג התכנית	תכנית מפורטת
---------------------	--------------

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	187314
קואורדינאטה Y	692708

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	רזיאל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק		48, 389
8266	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 383 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 383 / 11 ממשיכות לחול.	6958	2481	01/01/2015
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/400/7	2844		26/08/1982
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018



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: 1250	1		ציונה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/09/2019	ציונה הופמן	12: 48 09/09/2019	תשריט מאושר	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187	09-8608913	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומי		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187	09-8608913	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	2937254		נתניה	הצורן	6	09-8603187		tzionah@neta nya.muni.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הוספת שטחי מסחר במגרש המיועד למבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים מסחריים והגדלת השטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(11) לחוק.

2. תוספת שטחים תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.

3. תוספת קומה תת קרקעית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	101, 100
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מנהרה/מעבר תחת	דרך מוצעת	300
מנהרה/מעבר תחת	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

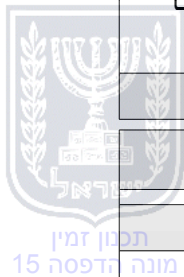
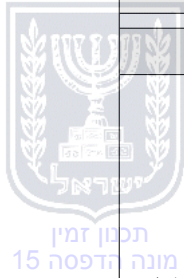
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	14,792	100
סה"כ	14,792	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,086.01	9.95
דרך מוצעת	1,449.36	6.91
מבנים ומוסדות ציבור	14,835.28	70.73
שטח ציבורי פתוח	2,604.5	12.42
סה"כ	20,975.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מגדל בית העירייה (משרדים עירוניים וממשלתיים). ב. מרכז תרבות וחינוך (מדיטק). ג. היכל התרבות העירוני. ד. מועדון נוער, הקונסרבטוריון העירוני. ה. שימושים מסחריים נלווים אשר יתמכו בפונקציות הציבוריות: בית קפה, מסעדה, דואר, בנק, חנות כלי כתיבה, חנות מתנות, חנות ספרים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית נת/11/383 למעט תוספת שטחים למסחר כמפורט טבלה 5.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית נת/11/383 ותכנית 408-0162438 נת/2013/7/400 שטחים ציבוריים פתוחים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמוגדר בחוק.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כמוגדר בחוק.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		1	משרדי העירייה		16500	4950										
מבנים ומוסדות ציבור		1	משרדים		(1) 2600	780										
מבנים ומוסדות ציבור		1	שירותים מסחריים גלויים		(2) 6746	300										
מבנים ומוסדות ציבור		1	מרכז תרבות וחינוך ("מדיטק")		3100	930										
מבנים ומוסדות ציבור		1	תוספת בנייה עתידית למבנים קיימ		(3) 4900	1470										
מבנים ומוסדות ציבור		1	היכל התרבות		3850	1155										
מבנים ומוסדות ציבור		1	בית יוחנן		1000	300										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	סה"כ	14831	38696	9885	(4) 2650	(5) 42895	40	131	(6) 27	5	(7)	(7)	(7)	(7)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח משרדים ממשלתיים לשירות הציבור (כחלק ממבנה בית העירייה)..
(2) בית קפה, מסעדה, דואר, בנק, חנות כלי כתיבה, מתנות, חנות ספרים וכיוצ"ב (כחלק ממבנה בית העירייה). ניתן יהיה לנייד שטחים מעיקרי לשירות בעת בקשה להיתר בניה..
(3) תוספת לבנייה עתידית למבנים קיימים ועתידיים במתחם לפי תכנית זו- במסגרת השימושים המותרים..
(4) שייכים לשימושים: תוספת לבניה עתידית למבנים קיימים ועתידיים במתחם לפי תכנית זו, היכל תרבות ובית יוחנן.
תיאור: אולמות העירייה, ארכיונים, אגף הביטחון לשעת חירום ומוקד עירוני..
(5) מתוכם: 42,100 מ"ר שייכים לשימושים: משרדי העירייה, משרדים, מרכז תרבות וחינוך ("מדיטק") ושירותים מסחריים נלווים. + 795 מ"ר שייכים לשימושים: תוספת לבניה עתידית למבנים קיימים ועתידיים במתחם לפי תכנית זו, היכל תרבות ובית יוחנן.
תיאור: תנועה וחניה..
(6) מספר קומות מעל לובי בגובה של לפחות 7.50 מ'..
(7) כל קווי הבניין עפ"י תשריט.
קווי בניין 0 למרתפים יינתנו בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר לנושא בניה משמרת מים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

עפ"י תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית ו/או יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לבקרת תכן:

תוספת השימושים המסחריים יותנו במימוש מבני הציבור שטרם נבנו.

6.4**הנחיות מיוחדות**

על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית נת/11/383/11 למעט תוספת שטחים למסחר כמפורט טבלה 5.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי.