

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0771691

נת/401/20/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הילדך

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/11/2020

לאשר את התוכנית

24/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 שתי חלקות (חלקה 8 וחלקה 23) בגוש 9045 הגובלות ברחובות אהוד מנור, שוש עטרי ורחוב לילך.
יעוד של שתי החלקות עפ"י התכנית התקפה נת/401/20/א הוא גינון בצידי הדרך בשטח כולל של 9.048 ד'.
בעבר חלקה 8 שימשה למבנים זמניים עבור משרדי המכירות של עיר ימים. כיום, נותרו בחלקה שני מבנים אותם מוצע להשמיש לטובת מבנים ומוסדות ציבור.
התכנית מציעה לשנות את היעוד של גינון בצידי הדרך ל-3 מגרשים : 2 מגרשי שצ"פ ו - 1 מגרש ביעוד שב"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/40/א/20/401 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0771691

1.2 שטח התכנית 9.048 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	185211
קואורדינאטה Y	686785

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

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הלילך		
נתניה	מנור אהוד		
נתניה	עטרי שוש		

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9045	מוסדר	חלק	8, 23	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/401/20 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/401/20 א	4550	4740	31/07/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	08/09/2019	ציונה הופמן	13: 53 08/09/2019		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il
	מודד	רון אורי	1493		ראשון לציון	(1)		03-9627082	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il

(1) כתובת : נח מוזס 6.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

שינוי יעוד מגינון בצידי הדרך ליעוד שצ"פ ושב"צ וקביעת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגינון בצידי הדרך ליעוד שצ"פ ושב"צ.

2. קביעת זכויות והוראות בניה.

3. קביעת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2, 23	בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2, 23
		חניה	שטח ציבורי פתוח	2
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

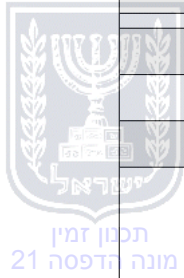
יעוד	מ"ר	אחוזים
גינון בצידי הדרך	9,048	100
סה"כ	9,048	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,408.09	15.56
שטח ציבורי פתוח	7,642.47	84.44
סה"כ	9,050.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך, תרבות, פנאי, קהילה ודת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5
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, שבילי אופניים אזורי ישיבה, מצללות, גידור, תאורה, מתקנים למי שתייה תשתיות קוויות ת"ק, חניה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

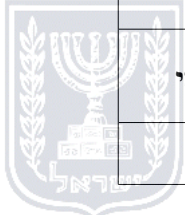
קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מעל הכניסה הקובעת								
			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
0	0	0	0	1	50	50	250 (1)	1400	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

באזור זה יש להותיר לפחות 15% 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).

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי להגשת בקשה להיתר:
1. הכנת נספח בינוי אשר יכלול גם היבטי תנועה וחניה ויציג את הגישה להולכי רגל ורכב למתחם.
 2. משטחי הבטון יסומנו להריסה.
 3. תידרש התייחסות היחידה לאיכות הסביבה לנושא האקוסטיקה.
 4. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת/ כריתת עצים בוגרים הקיימים במגרש. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. 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.

6.5

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.

6.6

הנחיות מיוחדות

תכנית 408-0546879 שב"צים ותכנית 408-0162438 שצ"פים אינן חלות על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21