

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0872242

נת/מק/10/401/ח' - שינוי קווי בנין בשב"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 חלה על שב"צ שבעלות עיריית נתניה בפינת רחובות אפשטיין ורחוב נתן אלטרמן המשורר. על החלקה חלה תכנית נת/7/400 - צ - שטחים לצורכי ציבור - 408-0546879. תכנית זו באה לשנות הוראה לעניין קווי בנין בלבד. בחלקה קיימים 2 מבנים: מבנה אחד כולל 2 כיתות גן והשני תחנת בריאות המשפחה. המבנים בני עשרות. התכנית המוצעת באה להסדיר את קווי בנין בהתאם לקיים בפועל ובכך לאפשר ניצול מיטבי של קרקע המיועדת לשימושים לצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

נת/מק/401/10 ח' - שינוי קווי בנין בשב"צ

408-0872242

מספר התכנית

1.954 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 185941  
 קואורדינאטה Y 687456

**1.5.2 תיאור מקום**

ממוקם בשכונת נורדאו בין רחובות אפשטיין ושד' בין גוריון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קרית נורדאו

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7958	מוסדר	חלק	26	

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
408-0546879	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0546879 נת/7/400/צ ממשיכות לחול.	8843	5687	06/05/2020
נת/ 401 /10	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/10/401	1882		21/12/1972



## 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			17/09/2020	ציונה הופמן	10: 21 01/10/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/10/2020	ציונה הופמן	09: 44 01/10/2020		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		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tzionah@netanya.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tzionah@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	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 קווי בנין בהתאם למצב הקיים לניצול מיטבי של הקרקע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניני ציבור	1,954	100
סה"כ	1,954	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,943.81	100
סה"כ	1,943.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.                  2. מסחר המשרת את היעוד העיקרי.                  3. שימושים במרתפים: חניות המשרתות 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.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>התכנית באה לאשר מצב קיים בפועל.                  1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש.                  2. תותר הקמת קירוי, מצללות, פרגולות אשר יהיו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתר הבניה.                  3. ככל שיידרש ביתן שמירה יתוכנן כחלק מהמבנה או הגדר.                  4. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע או על הקרקע ובתנאי שישמר מרחק שלא יפחת מ- 20 מ' מהמגורים.                  5. תנאי למימוש שטחי המסחר הנלווים יהיה מימוש כלל זכויות הבניה עבור השימושים הציבוריים העיקריים.                  6. לא יתאפשר מסחר בגני הילדים.                  7. תותר הקמת מצללה וסככה עד לגבולות המגרש.                  8. כל הוראות תכנית נת/7/400/צ - 408-0546879 יחולו על התכנית זו למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
0	0	0	0	4	5	60	685	13385	5862	1661	977	4885	1954	1	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למרתפים: יותרו קווי בנין אפס ובתנאי עמידה בתכסית מקסימלית של 85%.

יותרו עד 100 מ"ר למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	תקן החניה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה
6.2	ניהול מי נגר	<p>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.</p>
6.3	חומרי חפירה ומילוי	<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>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.</p>
6.4	תשתיות	<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.</p> <p>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.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>תוספת לקיים ו/או הריסה תהא בתנאי אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית כמפורט בתכנית נת/400/7-צ - 408-0546879</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	



**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר** עפ"י תכנית נת/400/7/צ - 408-0546879

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	גוש/חלקה	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	4	5	60	13385 (685%)	5862 (300%)	1661 (85%)	977 (50%)	4885 (250%)	1954	26/7958	מבנים ומוסדות ציבור

קווי בנין למרתפים: יותרו קווי בנין אפס ובתנאי עמידה בתכסית מקסימלית של 85%.  
יותרו עד 100 מ"ר למסחר.

