

1-196339-10000

1

מב"א"ת 2006

תכנית מערכת נתניה
מינהל הנדסה-מחלקת תביע והשבתה
מס' תכנית 20/750
התקבל ביום 15.9.2013

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.10.2013
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/20750

שם תוכנית: פארק "חורשת הסרג'נטים"

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישיבה מס' 10
תאריך 18/10/13
מנהל העיר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה בע"ס:
20/750(מ) 9.12.12
לאשר את התכנית
נבדק וניתן לתפקיד לאשר
9.12.2012
אדריכלות תכנון ופיקוח
מתכנתת מחוז מרכז
16/12/13
תאריך
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
29.12.2013
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

4 חל (יום)
14 ז'א

דברי הסבר לתוכנית

פארק הסרגינטיים במזרח נתניה מוגדר כ" יער נטע אדם" ע"פ תמ"א 22 .
תכנית זו באה לקבוע את הגבולות המדויקים של הפארק לפי סעיף 5 ג בתכנית המתאר הארצית.
כמו כן תכנית זו תקבע את הזכויות המותרות לבינוי ופיתוח בתחום היער לשימושים קהילתיים
ואחזקת היער עצמו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | |
|------------------------------|---|---|
| 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | פארק "חורשת הסרגינטיים" |
| 1.2 שטח התוכנית | מספר התוכנית | נת/20/750 |
| 1.3 מהדורות | שלב | מילוי תנאים לתוקף |
| | מספר מהדורה בשלב | 1 |
| | תאריך עדכון המהדורה | 09/06/13 |
| 1.4 סיווג התוכנית | סוג התוכנית | תוכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | כן ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | ל"ד |
| | היתרים או הרשאות | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה. |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|--|----------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | נתניה |
| | | קואורדינטה X | 188690 |
| | | קואורדינטה Y | 690180 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | התכנית תוחמת את יער הסרג'ינטים הקיים במזרח נתניה, בקרבת המכללה ותחומה בין הרחובות דגניה ממערב, האוניברסיטה מצפון, דרך הפארק ממזרח ורחוב אלונים מדרום | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | נתניה |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב שכונה רחוב מספר בית | נתניה קריית השרון |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8006 | מוסדר | חלק מהגוש | | 6,182 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------------------|---------|--|--------------------|-----------|
| תמ"א 22 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א תחולנה על תכנית זו. | | |
| תוכנית מתאר נת/7/400 על תיקוניה | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול. | 2844 | 26/8/1982 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------------------------------|------------------|
| | ו. מחוזית | דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים | 09.06.13 | לי"ר | 14 | לי"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | ו. מחוזית | דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים | 09.06.13 | 1 | לי"ר | 1:2500 | מחייב | תשריט התכנית |
| | ו. מחוזית | עמרם שילינג אדריכל נוף | 16.05.13 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מנוחה למעט מיקום אזורי הפריחה | נספח נופי |
| | ו. מחוזית | ד"ר רון פרומקין | 04.03.12 | לי"ר | 6 | לי"ר | מחייב | נספח נהלי תחזוקה |

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקת(ים) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------|-------|-----|--------|-------|---------------|-----------|--------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| | | | | | הצורן 6 נתניה | | רשות מקומית לתכנון ובניה נתניה | | | | |

1.8.2 יזם במועל – ל"ר

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| | | | | | | | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|--------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | | | | | | מנתל מקרקעי ישראל ואחרים | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|--------------------------|------------|-------------|------------|----------------------|-----------|--------------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| doron@ohalyarc.co.il | 09-7486195 | 050-5289049 | 09-7432947 | תקנין 40 רעננה | | הרון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | 33038 | 052009693 | דורון אהלי | | |
| lazarby@netvision.net.il | 09-8624674 | | 09-8828151 | תל חי 6 נתניה | | לור בר ג' מדידות הנדסיות בע"מ | | | ירון לור | מודד | מודד |
| office@shiling.biz | 03-6136052 | | 03-6135585 | רח' הציידה 31 רמת גן | | עשילינג תכנון ויזום בע"מ | 15720 | | עמרם שילינג | אדריכל | יועץ נופי |

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. פיתוח יער קהילתי.
2. שימור ערכי טבע יחודיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדרת גבולות היער הקיים על פי הוראות תמ"א 22.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה: היקף הבניה ואופיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 233.56 |
|-------------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| קביעת זכויות בניה | 250 | | +250 מ"ר | 0 מ"ר | מ"ר | |
| ביער נטע אדם קיים | מ"ר | | | | | |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | תאי שטח | יעוד |
|----------------|---------|---------|------------------|
| | | 501 | יער נטע אדם קיים |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|------------------|--------|-------------|--------|
| אחוזים | דונם | אחוזים | דונם |
| 100 | 233.56 | 100 | 233.56 |
| יער נטע אדם קיים | | יער נטע אדם | |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: יער נטע אדם קיים |
|-------|---|
| 4.1.1 | כללי – הפעולות המותרות בשטח התכנית הינן: |
| א. | הפעולות הנדרשות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער. |
| ב. | הפעולות הדרושות לשימוש בו כיער קהילתי וכאזור נופש ופנאי בחיק הטבע. |
| ג. | פעולות הדרושות למניעת דליקות, עייף תכנון מפורט שיוכן ע"י הקק"ל בהתייעצות עם נציבות הכבאות ובאישור רשות הרישוי כמתחייב עייף הוראות כל דין. |
| ד. | לכל פעולה בשטח המוגדר בנספח הנופי "אזור פריחה", יידרש אישור אקולוג. |
| ה. | אין לפגוע בעצים קיימים. כל פגיעה או כריתת עצים ככל שתידרש, תהיה באישור קק"ל ופקיד היערות. |
| 4.1.2 | תכליות מותרות: |
| א. | <p>1. תותר הקמת מבנה ציבורי לצורך מרכז מבקרים שימש לשימושים ציבוריים חינוכיים. מרכז המבקרים יוקם במיקום A או B כמסומן בנספח הנופי ובכל מקרה לא יתאפשר יותר ממרכז אחד.</p> <p>השימושים המותרים במבנה הם:</p> <p>1.1 כיתות לימוד, אולם תצוגה של החי והצומח ביער ובסביבתו.</p> <p>1.2 מבנה הציבורי יתאפשרו שירותים וקיוסק לטובת באי החורשה וכך מתקנים הנדסיים לשימוש החורשה והבינוי המותר בה בלבד בהיקף המפורט בטבלת הזכויות סעיף 5.</p> <p>1.3 תותר בניית מחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה שימש לציוד הנדרש לטיפול ישיר בחורשה ובמבנה בלבד.</p> <p>2. תותר הקמת אנדרטת זיכרון. האנדרטה תתוכנן כך שממדיה יהיו מצומצמים וישתלבו בסביבה ובנוף. בצמוד לאנדרטה תתאפשר הנחת פסלים.</p> <p>מיקום האנדרטה יהיה כמסומן בנספח הנופי. ניתן יהיה לשנות מיקומו באישור קק"ל.</p> <p>3. מגדל תצפית קיים המסומן בנספח הנופי.</p> <p>4. בית גידול לח כמסומן בנספח הנופי.</p> <p>5. גן כלבים כמסומן בנספח הנופי. ניתן יהיה לשנות מיקומו באישור קק"ל.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים למטרה ציבורית בלבד כגון מים, ניקוז, חשמל, נגישות וכו' יוקמו במידה ויידרש לצורך תפעול החורשה על מתקניה בלבד למען קיום הדרכה והסברה למשתמשי המקום, ובאישור מהנדס העיר.</p> |
| ב. | הקמת מתקני משחקים תוגבל ל- 2 מוקדים עייף תכנית הפיתוח. לצידם ימוקמו פינות ישיבה, שולחנות פיקניק, ברזיות, פחי אשפה (לרבות הפרדה) ומתקן שרותים לרווחת באי המקום. |
| ג. | תכנון המבנים וחומרי הבניה יותאמו לאופי הבניה ביער כגון בניה בבטון בשילוב עץ ואבן. |
| ד. | בתחום התכנית יקבעו דרכי יער לרכב חירום. |
| ה. | תותר הקמת סככות הצללה כחלק מהבינוי המוצע ואשר ימוקמו באזורי המשחק. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות (יח"ד לדונם טו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | שטח מ"ר | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|-----------|------------|-------------------|-----------------|------------------------|------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|-----------|---------|-----------------|------------|------------------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | מחמת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | שטחי בניה סה"כ | שטח עיקרי | | | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 8 | --- | --- | --- | 0.1 | 250 | --- | --- | 233,560 | 501 | יער נטע אדם קיים |

* גודל הקיוסק לא יעלה על 20 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה:**

- א. היתרי בניה יוצאו בתאום עם קק"ל.
- ב. יוקם מרכז מבקרים באחד משני מרחבי האיתור המסומנים בנספח הנופי, יותר מוקד בינוי אחד בלבד.
- ג. מיקום התכליות השונות המבוקשות יהיו עפ"י הנספח הנופי בתאום עם קק"ל.
- ד. פיקוח יערני יעשה באמצעות קק"ל.
- ה. אישור נציב כבאות ראשי.

6.2 דרכים וחניות

- א. כל הכניסות לרבות השבילים יהיו עפ"י הנחיות הנגשה עפ"י חוק ובתאום עם קק"ל.
- ב. לא תותר חניה בשטח היער.

6.3 סילוק אשפה

האשפה תסולק לאתרים מוכרזים תוך שמירה על איכות הסביבה ולשביעות רצונו של משרד הבריאות. מתקני האשפה יהיו מוסתרים מעין המבקרים או ישתלבו בפיתוח הנופי.

6.4 גידור

- 6.4.1 **גידור הקפי:** יש להקפיד על גידור שולי החורשה בכל היקפה למניעת כניסת כלי רכב בלתי רצויים, זאת מבלי לפגוע בנגישות היער להולכי רגל מכול הכיוונים.
כניסת רכבי כיבוי והצלה תהיה אך ורק דרך הכניסה המיועדת לכך.
- 6.4.2 **גידור שטחים במרחב החורשה:** שטחים רגישים במיוחד בתחום החורשה, שבהם יש ריכוז ייחודי של מינים נדירים, יגודרו בגדר על מנת למנוע פגיעה לא מכוונת באותם שטחים.

6.5 טיפול אקולוגי

פיתוח וטיפוח החורשה ילוו בתכנית רב-שנתית לניטור ערכי הטבע בחורשה ע"פ המפורט בנספח נוהלי התחזוקה. במסגרת פעולות הניטור, הרשות המקומית תפעל לשימור השקע הלח הנמצא באזור הדרומי של החורשה ע"מ להגן על בית גידול זה.

6.6 מי נגר ומי תהום

כל פיתוח בתחום התכנית לרבות תכנון השטחים המיוערים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, הכל לפי תמ"א/4/ב/34.

6.7 תשתיות

ביער תותר העברת קווי תשתית, לרבות קו מים, קו ביוב, ניקוז, חשמל וכיו"ב, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר הכוללת את כל תחום היער כתנאי להיתר ראשון.

6.8 מניעת מטרידים בזמן הקמה

בזמן עבודות הקמה ינקטו האמצעים למניעת רעש ואיכות אויר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - ל"ר****7.2 מימוש התוכנית - ל"ר**

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית |
|---------|-------|---|-----------|----------------|---------------------------|
| | | עיריית נתניה | | | |
| | | | | | יזם בפועל (אם רלבנטי) ל"ך |
| | | מנהל מקרקעי ישראל | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | אחרים | |
| | | | | | |
| 22.8.13 | | דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 13042994 | 052009693 | דורון אהלי | עורך התכנית |