



עיריית נתניה - מנהל הנדסה
לשכת מהנדס העיר

מד/3/547

מדיניות לתוספת יח"ד בתחום תכנית נת/3/547
אושרה בוועדה מספר 36 ביום 10.8.16 ועודכנה בוועדה מספר 54 ביום 22.11.

מדיניות מעודכנת אושרה בוועדה מספר 16 ביום 8.3.20 להגבלת תוספת יח"ד וקביעת הוראה לעניין החניות.

לאור בחינה מחודשת של המתחם הן בהיבט השטחים הציבוריים והן בהיבט התנועתי נקבעה המדיניות שלהלן שתאפשר תוספת יח"ד בתנאים כמפורט:

מטרת המדיניות: קביעת מדיניות לתוספת יח"ד בהליך של תכנית נקודתית.

תכנית נת/3/547 משתרעת בין בתי מגורים מצפון דרום ומערב. כביש החוף ממזרח. צפונית לרחוב רמב"ם ודרומית לרח' אצ"ל.

התוכנית כוללת שטח של כ-59 ד' מתוכם:
30.787 ד' המיועד למבני מגורים.
9.996 ד' המיועדים למבני ציבור.
2.498 ד' המיועדים לש.צ.פ.
15.695 ד' המיועדים לדרכים.

סקירת מצב קיים: קיימים שלשה סוגים של מבני מגורים.

מגורים א (קוטג'ים):

יחידות צמודות קרקע. שתי קומות ועליית גג ומרתף.
תתאפשר בניית דירות גן, דירות גג בנסיגות, קומות עמודים חלקיות/שלמות, דירות דופלקס (כמפורט בהוראות התוכנית).

קומות:

תותר תוספת קומה במקרה שזכויות הבניה לא ניתנות למימוש במלואן.

יח"ד:

סה"כ 3 יח"ד בשטח של 732 ד'.
4 יחידות דיור בממוצע לדונם.
תוספת יח"ד תחשב סטייה נכרת.

מגורים מיוחד א :

בניה בקווי בניין או בקיר משותף עם מבנה על מגרש שכן.
תתאפשר בניית דירות גן, דירות גג בנסיגות, קומות עמודים חלקיות/שלמות, דירות דופלקס (כמפורט בהוראות התוכנית).

קומות:

קרקע/ע"ע+ עד 9 קומות +מרתף+גג.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר

3.12.2017

מנהל הנדסה



עיריית נתניה - מנהל הנדסה לשכת מהנדס העיר

תותר תוספת קומה במקרה שזכויות הבניה לא ניתנות למימוש במלואן.
(ברצועה המזרחית, בתכנית נת/מק/3/547/א, 21 קומות- לא נכלל במדיניות)

יח"ד:

102 יח"ד עפ"י נת/3/547 + 170 יח"ד עפ"י נת/מק/3/547/א .
סה"כ 272 יח"ד בשטח של 14.909 ד' .
עפ"י נת/3/547 : 14 יח"ד בממוצע לדונם.
תוספת יח"ד תחשב סטייה נכרת.

מגורים מיוחד ב:

בניה בקווי בניין או בקיר משותף עם מבנה על מגרש שכן.
תתאפשר בניית דירות גן, דירות גג בנסיגות, קומות עמודים חלקיות/שלמות, דירות דופלקס (כמפורט בהוראות התוכנית).

קומות:

מרתף+קרקע/ע"ע+ עד 2 קומות+גג
תותר תוספת קומה במקרה שזכויות הבניה לא ניתנות למימוש במלואן.

יח"ד:

סה"כ 165 יח"ד בשטח של 14.979 ד' .
11 יחידות דיור בממוצע לדונם.
תוספת יח"ד תחשב סטייה נכרת.

חניה:

מגורים מיוחד א:
70% מהחניות לפחות יהיו תת קרקעיות.
בשאר האזורים:
החניה תהא תת קרקעית, עילית או משולבת. החניה העילית תהיה מגוננת.

תקן חניה עפ"י טבלת מאזן חניה:

ליח"ד עד 70 מ"ר – מקום חניה אחד.
ליח"ד עד 120 מ"ר – 1.5 מקומות חניה.
ליח"ד מעל 120 מ"ר – 2 מקומות חניה.

התכנית כוללת הוראות בניו, קווי בניין, הוראות לחניה, כניסות ויציאות, חומרי גמר וכיו"ב.
סה"כ יחידות דיור מאושרות במתחם הינו 437
267 יח"ד בנת/3/547 + 170 יח"ד בנת/מק/3/547/א.

הרקע להכנת המדיניות:

לאור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה פונים יזמים רבים בבקשה לתוספת יח"ד ושטחי בניה בהליך של תכנית בסמכות מקומית.
צפיפות יח"ד בתחום נת/3/547 נעה בין 4 ל-14 יח"ד לדונם (למעט בתחום נת/מק/3/547/א עליה המדיניות אינה חלה). לתוספת יח"ד חשיבות ציבורית בהגדלת היצע הדירות במדינה ובמחוז מרכז בפרט.
התוכנית קובעת קווי בניין צדדיים אפס לכל 2 מגרשים במרבית מגרשי המגורים. על מנת לשמור על צביון אחיד – גובה, תכנון ועיצוב אחידים בשכונה יתאפשר להגיש תכנית בסמכות וועדה מקומית

רחוב הצורן 6, קריית העסקים והטכנולוגיה - ספיר, נתניה מיקוד 42506

טל: 09-8603331/2, 09-8603493 פקס: 09-8856307

דואר אלקטרוני: www.netanya.muni.il



עיריית נתניה - מנהל הנדסה לשכת מהנדס העיר

לתוספת יח"ד במגרשים שיאוחדו בלבד, למעט מספר מגרשים מצומצם אשר התכנית לא קובעת בהם קווי בניין צדדיים אפס.

- נעשתה חשיבה כוללת ברמה השכונתית וזאת כדי לא לפגוע בתושבי השכונה:
- א. כושר נשיאת התוספת המוצעת על מבני הציבור: קיים צורך תמידי להגדלת שטחי ציבור ו/או הקצאת שטחי קרקע מבוזרים לצורכי ציבור בד בבד עם הגדלת מספר יח"ד על מנת לעמוד בדרישות פרוגרמטיות לצורכי ציבור ובניהם מעונות, גני ילדים וכד'.
 - ב. דרכים וחניות אורחים:
במתחם מתוכננים שיפורים תנועתיים משמעותיים הן ברמת הביצוע והן ברמת התכנון.
ברמת הביצוע-בוצע שיפור הצומת ברחובות האר"י / הקליר. מתוכננים שיפורים נוספים.
ברמת התכנון-חיבור רחוב הרמב"ם עם רחוב האר"י באופן שיוסיף כניסה ויציאה ובכך יאפשר חיבור של המתחם לרחוב האר"י.
 - ג. מים וביוב: לאחר בדיקה עם מב"ת הובהר כי לתוספת המבוקשת אין השלכות על ביצוע התשתיות המתוכננות לצאת לביצוע.

לאור בחינה מחדשת של המתחם הן בהיבט השטחים הציבוריים והן בהיבט התנועתי נקבעה המדיניות שלהלן שתאפשר תוספת יח"ד בתנאים כמפורט:

- א. שלביות ביצוע לתוספת יחידות דיור כפי שנקבע במסמך שהוגש על ידי עדנה הוד:
 1. לצורך תוספת יחידת דיור כלשהי (החל מהראשונה), יש לבצע שיפורים מיידים כמפורט: ביצוע עבודות הסדרה של רחוב הארי בקטע שד' בין צבי-אבן גבירול, כולל צומת האר"י-אבן גבירול.
 2. ניתן לבנות עד 35% מסה"כ המגורים המתוכנן במתחם השכונה שנמצא צפונית לאר"י לאחר השלמת שיפורים בצומת האר"י-הקליר (גאומטריה+רמזור).
 3. תוספת נוספת של 10% יח"ד יש לבצע שיפורים ברמזור בצומת שד' בן צבי-האר"י.
 4. על מנת לאפשר בניה נוספת, כלומר מעל 45%, יש לסלול חיבור נוסף לרח' האר"י במקביל לרח' הקליר. וכן לבצע שיפורים ברמזור בצומת פ"ת-האצ"ל.
 5. במקביל לטיפול בצמתים ובחיבורים של המתחם עם הכבישים ההיקפיים, יש לסלול למלוא רוחב זכות הדרך את כל הרחובות הקיימים והמתוכננים במסגרת התב"עות המאושרות. כבישים אלה תפקידם לאפשר ניקוז של התנועה הפנימית הנוצרת בשכונה לכיוון רחוב האצ"ל והיציאות מהשכונה.
- ב. התכנית קובעת קווי בניין צדדיים אפס בין שני מגרשים במרבית מגרשי המגורים. על מנת לשמור על צביון אחיד, גובה, תכנון ועיצוב אחיד תתאפשר תוספת יח"ד במגרשים שיאוחדו בלבד, למעט מספר מגרשים מצומצם אשר התכנית לא קובעת בהם קווי בניין צדדיים אפס. או בשל גודלם כמפורט: 132, 141, 142, 111, 112, 115, 116, 123.
- ג. הכנת תכנית בניין עיר מכח תכנית זו תהא בתנאי עמידה בהנחיות המרחביות שיהיו מאושרות לעת מתן היתר בניה.
- ד. הכנת תכנית בניין עיר מכח הוראות מדיניות זו תהא בתנאי עמידה בהוראות בינוי ופיתוח למתחם שתהא מאושרת לעת מתן היתר בניה.
- ה. חניה: תקן החניה יקבע עפ"י המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.

רחוב הצורן 6, קריית העסקים והטכנולוגיה - ספיר, נתניה מיקוד 42506

טל: 09-8603331/2, 09-8603493, פקס: 09-8856307

דואר אלקטרוני: www.netanya.muni.il



עיריית נתניה - מנהל הנדסה לשכת מהנדס העיר

- מספר מרתפי החניה יקבע בהתאם לצורך.
תותר חניה עילית רק לאחר בנית מרתף חניה אחד במלואו.
- ו. פתרונות החניה לרבות לכניסות ויציאות יינתנו בכל תכנית בנפרד עפ"י תכנית הבינוי שתהא מאושרת לעת היתר בניה ובאישור מחלקת תנועה וחניה.
 - ז. כל הוראות נת/3/547 יחולו על התכנית למעט הוראות ששוננו במסמך המדיניות.
 - ח. עמידה בסעיפים א' עד ו' תאפשר הכנת תכנית בניין עיר לתוספת יח"ד כמפורט:
תוספת יח"ד עד ל- 10% - מותנה בהרחבת הדרך או בזיקת הנאה לטובת הרחבת הדרך.
 - ט. המדיניות אינה חלה על תחום תכנית נת/מק/3/547 א.