



חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 ועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 ביטולה מס' 54 מיום 22/11/17
 י"ד הועדה
 מועדון העיר

עיריית נתניה - מנהל הנדסה
 אגף תב"ע והשבחה
 מחלקת תב"ע

מד/3/547
מדיניות לתוספת יח"ד
 מעודכן עפ"י החלטת ועדה מיום 22.11.17

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.
- 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.

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, עלית 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).
הצפיפות נמוכה ביחס לצפיפות הנדרשת היום ולכן 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

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

המדיניות המוצעת:

סה"כ 573 יח"ד במתחם.

תוספת עתידית של 190 יח"ד (מתוכם 54 יח"ד מאושרות בתכנית נת/מק/3/547/א)

- לצורך קביעת המדיניות נעשתה חשיבה כוללת ברמה השכונתית וזאת כדי לא לפגוע בתושבי השכונה:
- נעשתה בחינה פרוגרמטית עבור התוספת המוצעת על מבני הציבור הקיימים. נמצא כי המקום יכול לשאת את התוספת המוצעת.
 - נעשתה בדיקת תנועה מקיפה עבור עיריית נתניה ע"י יועצת התנועה עדנה הוד.
 - מים וביוב: לאחר בדיקה עם מב"ת הובהר כי לתוספת המבוקשת אין השלכות על ביצוע התשתיות המתוכננות לצאת לביצוע.

תוספת יח"ד בתנאים כמפורט:

- שלביות ביצוע לתוספת יחידות דיור כפי שנקבע במסמך שהוגש על ידי עדנה הוד:
 - לצורך תוספת יחידת דיור כלשהי (החל מהראשונה), יש לבצע שיפורים מיידיים בצומת האר"י-הקליר, וכן לבצע עבודות הסדרה של רחוב האר"י בקטע שד' בין צבי-אבן גבירול, כולל צומת האר"י-אבן גבירול.
 - ניתן לבנות עד 640 יח"ד שהם 35% מסה"כ המגורים המתוכנן במתחם השכונה שנמצא צפונית לאר"י לאחר השלמת שיפורים בצומת האר"י-הקליר (גאומטריה+רמזור).
 - על מנת לאפשר בניה של 183 יח"ד נוספות (10% בינוי נוסף), יש לבצע שיפורים ברמזור בצומת שד' בן צבי-האר"י.
 - על מנת לאפשר בניה נוספת (מעל 45% שנבנה) יש לסלול חיבור נוסף לרח' האר"י במקביל לרח' הקליר. וכן לבצע שיפורים ברמזור בצומת פ"ת-האצ"ל.
 - 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.
- התכנית קובעת קווי בניין צדדיים אפס בין שני מגרשים במרבית מגרשי המגורים. על מנת לשמור על ציביון 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.
 - תוספת יחידות דיור:
 - תוספת יח"ד באזור מגורים מיוחד ב:
במגרשים מאוחדים בלבד תוספת של 30% יח"ד על מספר יח"ד הקבוע בתכנית. למעט במגרשים 132, 141, 142 אשר בשל גודלם תותר תוספת זו ללא איחוד מגרשים.
תוספת יח"ד באזור מגורים מיוחד א:
במגרשים מאוחדים בלבד תוספת של סה"כ עד 20 יחידות דיור לדונם:
למעט במגרשים 111, 112, 115, 116, 123 אשר בשל גודלם תותר תוספת זו ללא איחוד מגרשים.
 - הכנת תכנית בניין עיר מכח תכנית זו תהא בתנאי עמידה בהנחיות המרחביות שיהיו מאושרות לעת מתן היתר בניה.
 - הכנת תכנית בניין עיר מכח תכנית זו תהא בתנאי עמידה בהוראות בינוי ופיתוח למתחם שתהא מאושרת לעת מתן היתר בניה.
 - חניה:
 - לא יותרו מתקני חניה לסוגיהם.
 - כל יחידת דיור תחויב ב-2 מקומות חניה (המאושרות והמוצעות). בנוסף יינתנו חניות לנכים עפ"י התקנות.

3. מספר מרתפי החניה יקבע בהתאם לצורך ובהתאמה להנחיות במסמך המדיניות ולתכנית בינוי ופיתוח למתחם.
4. תותר חניה עילית רק לאחר בנית מרתף חניה אחד במלואו.
5. 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. המדיניות אינה חלה על תחום תכנית נת/מק/3/547/א.