



עיריית נתניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 19	מדיניות בתחום תכנית: מד/1/700/א
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 13 תאריך: 28/01/2015	

Handwritten notes and a redacted area.

שם התכנית: רמת טיומקין - מדיניות לתוספת זכויות בניה
סוג תוכנית: מדיניות בתחום תכנית
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
יחס לתוכנית:

יחס: מדיניות לתכנית
מספר תכנית: נת/1/700/א

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

אושר
 ביום י"ב מס' 28.1.15
 יו"ר הועדה

מאשר
 מועד העיר

בעלי ענין
 יוזם/מגיש
 הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

בעלים
 בעלים שונים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	משלמות	מחלקה	עד חלקה	משלמות
8238	לא	לא	364	417	כן
8238	לא	לא	420	420	כן
8238	לא	לא	428	428	לא

מטרת התכנית

קביעת מדיניות לתוספת יח"ד בהליך של תכניות נקודתיות בסמכות וועדה מקומית עפ"י תיקון 101.

חוות דעת

טליה בר-ניב - מנהלת מחלקת תב"ע

רמת טיומקין - מדיניות לתוספת יח"ד

תכנית נת/1/700/א בשכונת רמת טיומקין משתרעת בין בתי מגורים במערב, כביש החוף במזרח ושכונת רמת אפריים בצפון. התוכנית כוללת שטח של כ-60 ד' מתוכם:

- 34.311 ד' המיועד למבני מגורים.
- 9.898 ד' המיועד לשטחי ציבור פתוחים.
- 4.464 ד' המיועד לדרך משולבת.
- 0.270 ד' המיועד לשביל.
- 10.401 ד' המיועד לדרכים.

הקרקע בתחום התוכנית בבעלות ממ"י ועיריית נתניה. מבני המגורים הינם בבעלות ממ"י עם זכויות חכירה בקרקע לבעלים שונים.

סקירת מצב מאושר:

מבני מגורים:
 קיימים שני סוגים של מבני מגורים הקרויים בתוכנית מגורים א מיוחד ומגורים ב מיוחד.
 מגורים א מיוחד:
 15 יח"ד לדונם ב-9 קומות (ניתן לבנות על גבי קומת עמודים חלקית).
 תותר בניית דירות גן.
 גודל יח"ד נע בין 108 ל-115 מ"ר בתוספת שטחי שרות.
 30% משטח המגרש מיועד לגינון.
 לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן יינתנו בקומת מרתף.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

מגורים ב מיוחד :
7 יח"ד לדונם ב-5 קומות (ניתן לבנות על גבי קומת עמודים חלקית).
תותר בניית דירות גן.
גודל יח"ד נע בין 110 ל-120 מ"ר בתוספת שטחי שדות.
20% משטח המגרש מיועד לגינון.
ניתן לבנות מרתף.

תקן החניה הינו עפ"י תקן שיהיה תקף במועד הוצאת היתר בניה אך לא פחות מ :
במגורים ב מיוחד : 1.4 מקומות חניה ליח"ד עד 120 מ"ר.
במגורים א מיוחד : 1.5 מקומות חניה ליח"ד עד 120 מ"ר.
ובכל מקרה, בדירות מעל 120 מ"ר 2 מקומות חניה ליח"ד.

התכנית כוללת הוראות בינוי, קווי בניין, הוראות לחניה, כניסות ויציאות, חומרי גמר וכי"ב.
סה"כ יחידות דיור מאושרות בתוכנית הינו 486. התוכנית קובעת כי תוספת יח"ד תחשב כסטייה ניכרת, פרט לאיחוד מגרשים
כמפורט בהוראות התוכנית לרבות קיום הוראות בדבר חניה, כניסות ויציאות.

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 התוכנית הינה :

באזור מגורים א מיוחד -15 יח"ד לדונם.

באזור מגורים ב מיוחד-7 יח"ד לדונם.

הצפיפות נמוכה ביחס לצפיפות הנדרשת היום ולכן לתוספת יח"ד חשיבות ציבורית בהגדלת היצע הדירות במדינה ובמחוז מרכז
בפרט.

המדיניות המוצעת :

תוספת של 170 יח"ד בתחום תכנית נת/1/700 א : מ-486 יח"ד ל-656 יח"ד.

לצורך קביעת המדיניות נעשתה חשיבה כוללת ברמה השכונתית וזאת כדי לא לפגוע בתושבי השכונה שמתחילה להבנות :
א. כושר נשיאת התוספת המוצעת על מבני הציבור.

ראה פרוגרמה כנספח מס' 1 למדיניות.

ב. כושר נשיאת הדרכים המאושרות בין התוספת המוצעת מבחינת רוחב דרכים וחניות אורחים.

ראה חוות דעת של יועץ התנועה כנספח מס' 2 למדיניות.

ג. תוספת יח"ד :

במגרשים ששטחם עד דונם : תוספת יח"ד עד ל-15 יחידות דיור לדונם.

במגרשים ששטחם מעל דונם : תוספת יח"ד עד ל-20 יחידות דיור לדונם.

ד. שטחי הגינון במגרשים : ללא שינוי מהוראות התוכנית המאושרת.

ה. תשמר שפת רחוב בחזית החלקה על ידי רצועת גינון ברוחב שבין 2.5 מ' עד 3.00 מ'.

ו. קומות : עד 12 קומות על גבי קומת כניסה.

ז. תמהיל דירות : 20% דירות בשטח של 90 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד. גודלן של יתרת יח"ד עפ"י התכנית המאושרת.

ח. חניה :

1. לא יותרו מתקני חניה.

2. לכל חלקה תותר כניסה אחת בלבד לרכב או לחלופין כניסה משותפת ל-2 חלקות ברישום זיקת הנאה באיחוד
חלקות.

3. תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יפחת מ :

1.5 מקומות חניה ליח"ד ששטחן עד 120 מ"ר.

2 מקומות חניה ליח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר.

4. לפחות מ-50% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים. תותר חניה עילית ובתנאי שישמרו שטחי גינון עפ"י תוכנית
מאושרת וכן שטחים לחלחול עפ"י תמ"א 4/34.

ט. מים וביוב : לאחר בדיקה עם מביית הובהר כי לתוספת המבוקשת אין השלכות על ביצוע התשתיות המתוכננות
לצאת לביצוע בקרוב.

י. חדרי טרפו ימוקמו בתחום המגרש (ובאישור חברת חשמל).

יא. יובהר, כי על כל תכנית נקודתית שתוגש יחולו הוראות התכנית המאושרת, נת/1/700 א למעט הוראות שנקבעו



עדיית ותניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

במסמך זה.
יב. אישור עקרוני:
בטרם תוגש ת.ב.ע נקודתית לתוספת יח"ד יוגש תכנון לתוספת יח"ד הכולל עמידה בכל הדרישות לרבות תמהיל

דירות ופתרונות חניה וזאת לצורך בדיקת ייתכנות התכנית.

מהלך דיון

צ.הופמן:

בשכונת רמת טיומקין 700/1 נתנו זכויות בנייה ולאחרונה התחילו לממש את הזכויות מלבד שני בניינים. התביע מדברת על חלקות של חצי דונם או דונם. כיוון שהתביע אושרה לפני הרבה שנים, אנחנו רוצים לאשר מדיניות שעל כל המגרשים הקטנים אפשר יהיה להגיע ל- 15 יח"ד ועל המגרשים הגדולים ל- 20 יח"ד. אנו רוצים לצופף את הבנייה כדי שלא יוצר מצב בו כל אחד מקבל תביע לבד. עשינו בדיקה תחבורתית ואנחנו רוצים לאשר שכל אחד יוכל לקבל אותו דבר, על פי הצרכים. מדובר בסה"כ בתוספת 170 יח"ד. לא מדובר בבית בכפר. מותר לבנות שם 7 קומות ו- 11 קומות.

א.אקרמן:

אנחנו יודעים על בקשות של תוספות וחשבנו שמכיוון שהאיזור יש עליו תביע, לא רוצים לעשות תביע נוספת אלא לבדוק ברמה של מדיניות לאן נוכל להגיע אם חלקה אחת או שתיים או שלוש ירצו להתאחד ולעשות תכנית. לא ניתן מעבר לזה ציפוף. נשמור על שוויון. זה אחד מהתמריצים שאנחנו יכולים לתת לאנשים. בלי איחוד ככל שיותר קטן, לפי התביע.

צ.הופמן:

הכלל בדרך כלל אומר שמ- 7.5 מעגלים כלפי מעלה.

י.שמידט:

מבחינת זכויות בנייה.

צ.הופמן:

כיוון שזו תביע חדשה אנחנו מאשרים יח"ד קטנות. לכן אין בעייה של זכויות.

א.אקרמן:

איננו מוסיפים זכויות אלא מאפשרים צפיפות אחרת. כשאתה מתחיל מנקודת המוצא של 140 מ"ר ממוצע לדירה יש אפשרות לעשות את המשחק הזה.

צ.הופמן:

כיוון שאנחנו בתיקון 101 אפשר להוסיף אחוזי בנייה.

א.אקרמן:

צריך לציין, בכל מקרה קבענו שהתוספת יכולה להיות עד 170 לכל התכנית. עד 9 קומות. נעשה קצת סדר.

ט.בר ניב: יש לתקן בהערות- 1.5 חניה על 120 מ"ר ו- 2 מעל 120

החלטה: מאשרים את המדיניות המוצעת בהתאם לתנאים ועפ"י הנימוקים של הצוות המקצועי ובכפוף לתיקון תקן החנייה: 1.5 מקומות חניה ליח"ד עד 120 מ"ר ו- 2 מקומות חנייה ליח"ד מעל 120 מ"ר.

החלטות

לאשר המדיניות בכפוף ל:

מאשרים את המדיניות המוצעת, בכפוף לתיקון תקן החנייה: 1.5 מקומות חניה ליח"ד עד 120 מ"ר ו- 2 מקומות חנייה ליח"ד מעל 120 מ"ר.



עדיית נתניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

נעשתה חשיבה כוללת ברמה השכונתית ונמצא כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות מספקים מענה לתוספת של כ-170 יחיד במתחם.
תוספת יחיד יינתנו בהליך של תוכניות נקודתיות בסמכות וועדה מקומית עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ובהתאמה למדיניות שנקבעה.