



עיריית נתניה - מנהל הנדסה
לשכת מהנדס העיר

מד/1/700/א

מדיניות לתוספת יח"ד בתחום תכנית נת/1/700/א

אושרה בוועדה מס' 13 ביום 28.1.2015

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 ת.ב.ע נקודתית.

תכנית נת/1/700/א בשכונת רמת טיומקין משתרעת בין בתי מגורים במערב, כביש החוף במזרח
ושכונת רמת אפרים בצפון.

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

מיום 17

312/99

י"ד הועדה

מנהל העירייה נתניה

ראש מהנדס העיר

התוכנית כוללת שטח של כ-60 ד' מתוכם:
34.311 ד' המיועד למבני מגורים.
9.898 ד' המיועד לשטחי ציבור פתוחים.
4.464 ד' לדרך משולבת.
0.270 ד' שביל.
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 קיים:

מבני המגורים:
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.

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 שרות.

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

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 וכיו"ב.
סה"כ יחידות דיור מאושרות בתוכנית הינו 486. התכנית 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 נעה בין 7 ל-15 יח"ד לדונם. לתוספת יח"ד חשיבות ציבורית בהגדלת
היצע הדירות במדינה ובמחוז מרכז בפרט.
נעשתה חשיבה כוללת ברמה השכונתית וזאת כדי לא לפגוע בתושבי השכונה שמתחילה להבנות:
א. כושר נשיאת התוספת המוצעת על מבני הציבור: קיים צורך תמידי להגדלת שטחי ציבור ו/או
הקצאת שטחי קרקע מבוניים לצורכי ציבור בד בבד עם הגדלת מס' יח"ד על מנת לעמוד בדרישו
פרוגרמטיות לצורכי ציבור ובניהם מעונות, גני ילדים וכד'.
ב. דרכים וחניות אורחים: במתחם מתוכננים שיפורים תנועתיים הן ברמת הביצוע והן ברמת התכנון
ובניהם, חיבור רחוב אברבנאל עם רחוב אהרונסון, ומדרום למתחם חיבור רחוב הרמב"ם עם רחוב
האר"י.

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

- א. שטחי הגינון במגרשים: ללא שינוי מהוראות התוכנית המאושרת.
- ב. תשמר שפת רחוב בחזית החלקה על ידי רצועת גינון ברוחב שבין 2.5 מ' עד 3.00 מ'
- ג. קומות: עד 12 קומות על גבי קומת כניסה.
- ד. תמהיל דירות: 20% דירות בשטח של 90 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד. גודלן של יתרת יח"ד עפ"י
התוכנית המאושרת.
- ה. חניה: תקן החניה יקבע עפ"י המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
מספר מרתפי החניה ייקבע בהתאם לצורך.
תותר חניה עילית רק לאחר בניית מרתף חניה אחד במלואו.
- ו. לכל חלקה תותר כניסה אחת בלבד לרכב או לחלופין כניסה משותפת ל-2 חלקות ברישום
זיקת הנאה באיחוד חלקות.
- ז. חדרי טרפו ימוקמו בתחום המגרש (ובאישור חברת חשמל).
- ח. יובהר, כי על כל תכנית נקודתית שתוגש יחולו הוראות התוכנית המאושרת- נת/1700/א
למעט הוראות שנקבעו במסמך זה.
- ט. עמידה בסעיפים א' עד ח' תאפשר הכנת תכנית בניין עיר לתוספת יח"ד כמפורט:
תוספת יח"ד עד ל-10% - מותנה בהרחבת הדרך או בזיקת הנאה לטובת הרחבת הדרך.

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

1. מים וביוב: לאחר בדיקה עם מב"ת הובהר כי לתוספת המבוקשת אין השלכות על ביצוע התשתיות המתוכננות לצאת לביצוע בקרוב.
2. 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.