

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0721407

נת/67/650 א - שינוי יעוד רח' הרימון - מש' סוייד

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/04/2022

להפקיד את התכנית

22/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית כולל 4 חלקות ביעוד, מסחר, שצ"פ, מבנה ציבורי ושביל בשכונת עין התכלת שבצפון נתניה, בפועל בחלקת המסחר קיים בית מגורים ובית כנסת. תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולשנות ייעוד המסחר למגורים ומוסדות ציבור וכן לקבוע זכויות בנייה, קומות וקווי בניין לכל יעוד. כמו כן תכנית זו קובעת זיקת הנאה לכלי רכב כדי להרחיב גישה וחנייה למגרשים הסמוכים. התכנית מאפשרת שני שלבי מימוש עבור חלקה 117. ניתן יהיה להותיר את המצב הקיים או לחלופין להרוס מבנים קיימים ומימוש מלוא זכויות הבנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/67/650/א - שינוי יעוד רח' הרימון - מש' סוייד

מספר התכנית 408-0721407

1.2 שטח התכנית 2.415 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 187575

קואורדינאטה Y 695475

1.5.2 תיאור מקום

187- שכונת עין התכלת, מסחר 117 - חלקה פנימית לשצ"פ, חלקה 118 - הגובלת ברח' הרימון, חלקה 119 - ושביל להולכי רגל בין השבצ, חלקה 120 - גני ילדים, לבין חלקת המסחר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הרימון	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8315	מוסדר	חלק	117-120	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ימשיכו לחול על תיקוניה.	2844			26/08/1982
נת/ 379 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 379 / 1 ממשיכות לחול.	394			20/05/1954
408-0546879	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0546879 נת/400/7 צ ממשיכות לחול.	8843	5687		06/05/2020
408-0162438	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0162438 נת/400/7/2013 ממשיכות לחול.	7805	7903		17/05/2018

הערה לטבלה:

חלות גם תכניות: תרש"צ 3/14/21 ו-3/14/14



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נחום כץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נחום כץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			06/02/2019	נחום כץ	23: 31 14/12/2020		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		29/08/2022	נחום כץ	13: 20 29/08/2022	מחייב חלקית- הריסת המבנים בתא שטח 4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/01/2019	נחום כץ	23: 45 11/03/2021	טבלת מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		
	פרטי	עמליה מזוז סויד			נתיבות	שיקמה	57 ב			drormazuzu56@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמליה מזוז סויד			נתיבות	שיקמה	57 ב			drormazuzu56@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחום כץ	22874	נחום כץ- אדריכל	נתניה	שד ח"ן	9	09-8616766	09-8616781	nkarch@bezeqint.net
	מודד	עמנואל אחדות	522		הרצליה	שמעוני דוד	4			manomed@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מהנדס	אריה פלנר	561		כפר נטר	כפר נטר		09-8997260		fellner@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד ממסחר למגורים ומוסדות ציבור ומשביל לדרך משולבת ותוספת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר למגורים, מוסדות ציבור, מסחר ומשביל לדרך משולבת.
2. קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.
3. קביעת שימוש חניה ציבורית ומקלט בשצ"פ קיים.
4. קביעת זכויות ליעוד מגורים, מבנים, מוסדות ציבור, מסחר וליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת קומות ליעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ומסחר וליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	2
דרך משולבת	1
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה להריסה	דרך משולבת	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	694	28.74
שב"צ	1,151	47.66
שביל	137	5.67
שצפ	433	17.93
סה"כ	2,415	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	119.1	4.94
מבנים ומוסדות ציבור	1,151	47.77
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	703.34	29.19
שטח ציבורי פתוח	436.05	18.10
סה"כ	2,409.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך משולבת
4.1.1	שימושים
	דרך, מדרכות, רחוב משולב, שביל הולכי רגל, שטחי גינון וריצוף, ריהוט רחוב, מתקני תאורה.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, תרבות, דת, קהילה, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש, תותר הקמת קירוי מצללה, פרגולות - אשר יהיו חלק מנספח ועיצוב אדריכלי אשר יהיה חלק מהיתר הבניה
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מקלט, חניה ציבורית מעל תקרת מקלט, תיבת דואר, גינון ונטיעות, ספורט ונפש, מגרש משחקים לילדים, שבילים ורחבות מרוצפות, אזורי ישיבה ומצללה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שטח החניה הציבורית לא תגדל מ-30% מגודל תא השטח.
4.4	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. מגורים ב. בית כניסת ג. מסחר
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	- הגישה לביכנה"ס תתבצע דרך מגרש המגורים ממערב בזיקת הנאה להולכי רגל. - לא ניתן יהיה להוסיף בנייה על הקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מיום 25-10-2020. -תסומן זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש. גודל מגרש מנמלי עבור בית הכנסת יהיה 200 מ"ר ג. ישמרו מינימום 15% לחלול. ד. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום בהתאם לתמ"א 1. ה. ביהכנ"ס יהיה /יבנה על תא שטח 4 ויהיה חלק ממנו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
דרך משולבת	דרך משולבת	1		119.14												
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2		436.05							1		0	2	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3		1151	2877	575	978 (1)	3453			5	4	5	(2) 3	(2) 3	(3)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4		703.34	320	78		(4)	2	11	2	1	3	3	3	5
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	בית כנסת	703.34	150 (5)				1	13			1	3	3	3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	4		703.34	300 (6)						2		3	3	3	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

טבלה 5 מתארת את שלב ב' הסופי, אין חובת מימוש שלב א' כתנאי לשלב ב'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קוו בניין במרתף 0.

(2) התוכנית לא באה לפגוע בהיתרים קיימים.

(3) קו בניין קדמי כמסומן בתשריט.

(4) שטח שרות תת קרקעי בקונטור קומת הקרקע.

(5) תותר גלריה בתחום בית הכנסת, במניין סה"כ השטח המותר..

(6) שטח שרות כלול בשטח העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א-עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בנייה.
 ב- תותר חנייה עילית ציבורית על השצ"פ, תא שטח 4 בגודל של עד 30% מגודל תא השטח בכפוף לאישור הקונסטרוקטור.

6.2**ניהול מי נגר**

באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או צופים בחומר חדיר (כגון-חצץ, חלוקים וכו')

6.3**חומרי חפירה ומילוי**

א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוי עודפי עפר, קביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25/7/2007 או מסמך שיחליף אותו.
 ב. בשלבי ביצוע הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקה מסנני אבק במכילי אחסון ומלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידת האפשר.

6.4**פיתוח תשתית**

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר.
 ב. הוועדה המקומית רשאית שלא לתת היתר בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע עבודות התשתית לרבות כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביי"ס וכיוצ"ב

6.5**זיקת הנאה**

1. תירשם זיקת הנאה לרכב והולכי רגל בתא שטח 3 לאורך החזית המזרחית, ברוחב 3 מ', זיקת ההנאה תתוכנן כיחידה תכנונית אחת עם יעוד דרך משולבת.
 2. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום תא שטח 4.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקליטת בקשה להיתר:
 1. תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) מאושרת ע"י וועדה המקומית הכוללת סימון שטח של 200 מ' עבור ביה"כ.
 2. רישום הערת אזהרה לעניין התחייבות רישום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור ברשם המקרקעין בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף זיקת הנאה.
 3. תנאי להיתר בנייה למגרש ביעוד מגורים, מסחר ומוסדות ציבור יהיה הריסת כל המבנים כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי.
 4. תנאי להיתר אישור קונסטרוקטור לחנייה עילית ציבורית בתא שטח 2.
 5. תנאי לקלטת בקשה להיתר בנייה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בפועל.
 6. תנאי להיתר בנייה יהיה בניית בית הכנסת בשטח התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

6 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר נת/379/1

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזיבני ה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש	שימוש	יעוד								
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת													
										קדמי מזרחי	קדמי דרומי	אחורי	ציד-י- שמאלי מערבי	ציד-י- ימני צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי				
			ע"פי המסומנת בתשריט							אין				694	117	מסחר	מסחר								
														137	119	שביל	שביל								
(2) 2	(2)4	(2) 5	(2) 4	(2)5			1	-	24.29	(1) 278.8			38.96	225.82	1151	120	שב"צ	שב"צ							
															433	118	שצ"פ	שצ"פ							
															2415			סה"כ							

1- שטחים עפ"י היתר 19364 קיים
2- קווי בניין עפ"י היתר 19364

