

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0921072

נת/מק/2/620 - מגורים, חזית הים הדרומית

מרכז

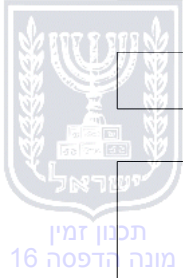
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת כשינוי לתכנית נת/620 במתחם המזרחי שלה.
המתחם נמצא בעבודות פינוי אשפה והחלה הכנת תכנית בינוי לביצוע, כדי להתקדם במקביל.
במהלך הכנת התכנית לביצוע, עלו נושאים שונים הדורשים עדכון לתכנית המקורית.
התכנית מהווה שינוי הוראות בנושא בינוי ל - נת/620

עיקרי השינויים :

1. מרתפים למגורים :
הקטנת קווי בנין והגדלת התכסית ומספר הקומות בכפוף לשימור מי נגר עילי
תכסית מ - 70% ל - 100%
קומות מ - 3 קומות ל - 5 קומות
2. מרתפים בשצ"פים, שבהם נקבעו חניונים תת קרקעיים :
קווי בנין עד אפס - ללא שינוי ממצב מאושר
תוספת קומות מ - עד 2 ל - עד 7 קומות
תכסית מ - 70% ל - 20%
3. ביטול הוראת סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות במגרשים, שאינם בתחום הסביבה החופית.
4. שינויים במפלסי הפיתוח
5. ביטול המעבר התת קרקעי של שצ"פ ממזרח למערב בדרך מס' 1.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/2/620 - מגורים, חזית הים הדרומית

מספר התכנית 408-0921072

1.2 שטח התכנית 126.156 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 1 (א) 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

185246

קואורדינאטה Y

688614

1.5.2 תיאור מקום

שטח הנמצא מצפון לשמורת האירוסים וממערב לשלולית החורף, השטח גובל במלונאות ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**נפה**

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8568	מוסדר	חלק		144-145, 161, 168
8569	מוסדר	חלק	5-72, 75, 77-83, 86	73-74, 76, 84
8570	מוסדר	חלק	10, 19	11, 17, 22-23

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/600 /א/ 13	401
נת/ 620	301, 232, 226 - 215, 213 - 204, 130 - 104, 89 - 88, 82 1028, 1013 - 1010, 1008 - 1000, 901, 306 -

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	תאריך
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879 (נת/7/400/צ) הוראות תכנית 408-0546879 (נת/7/400/צ) תחולנה על תכנית זו.	8843	5687	06/05/2020
נת/ 600 / א / 13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 / א / 13 ממשיכות לחול.	6135	26	16/09/2010
נת/ 620	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 620 ממשיכות לחול.	7098	8199	20/08/2015
נת/ מק/ 400 / 7 / 96 / ב	החלפה	הוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 96 / ב לא יחולו בתחום תכנית זו.	4462		01/12/1996
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438 (נת/ 400 / 7 / 2013) הוראות תכנית 408-0162438 (נת/ 400 / 7 / 2013) תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018

הערה לטבלה:

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				ציונה הופמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ציונה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	12/07/2021	ציונה הופמן	09: 36 12/07/2021	טבלת הקצאה	כן
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250		24/12/2020	פטר ליבוביץ	10: 40 24/12/2020	מחייב למיקום כניסות ויציאות ולמיקום זיקות הנאה בתחום המגורים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	24/12/2020	לב וקסמן	10: 35 24/12/2020	נספח נוף 1 - תכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/12/2020	לב וקסמן	14: 48 11/01/2021	נספח נוף 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	23/12/2020	לב וקסמן	14: 50 11/01/2021	נספח נוף 3	לא
סביבה ונוף	מנחה		1	24/12/2020	לב וקסמן	15: 01 11/01/2021	נספח נוף 4	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	23/12/2020	לב וקסמן	15: 07 11/01/2021	נספח נוף 5	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/10/2020	ציונה הופמן	08: 42 24/11/2020	תשריט 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

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	נתניה	הצורן	6	09-8608913		tsionah@netanya.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ	נתניה	הצורן	4	09-8854777		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	02-5456163		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציונה הופמן	2937254		נתניה	הצורן		09-8608913		tsionah@netanya.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il
אדריכל נוף	אדריכל	לב וקסמן	8358925	גדעון שריג-לב וקסמן אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	24	03-6488585		lev@g- sarig.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ	18083		תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882		office@ple.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 לבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בתאי שטח 88 ו-302, ע"פ סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק.

ב. קביעת קווי בניין, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

ג. תוספת שטחי בניה לחניונים בתת הקרקע ביעוד מגורים עפ"י סעיף 62א(א)1(8) לחוק.

ד. תוספת קומות עבור חניונים תת קרקעיים ביעוד מגורים וביעוד שצ"פ עפ"י סעיף 62א(א)1(8) לחוק.

ה. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.

ו. הגדלת תכסית בניה תת קרקעית ביעוד מגורים עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.

ז. הקטנת תכסית בניה תת קרקעית ביעוד שצ"פ עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.

ח. ביטול הוראת סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות במגרשים שאינם בתחום הסביבה החופית, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

ט. קביעת מיקום זיקות הנאה, ע"פ סעיף 62א(א)19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	130 - 104
מסחר	901
מבנים ומוסדות ציבור	1302, 306 - 303, 301
שטח ציבורי פתוח	232, 226 - 203
דרך מאושרת	1028, 1018 - 1010, 1008 - 1005, 1002
דרך משולבת	1004, 1003, 1001, 1000, 401
חניון	188, 89, 82

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	1018, 1015
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1002, 1005, 1006, 1011, 1013 - 1017, 1015
זיקת הנאה	דרך משולבת	1000, 1001, 1003, 1004
זיקת הנאה	חניון	82
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	306, 305, 303
זיקת הנאה	מגורים ד'	130 - 104
זיקת הנאה	מסחר	901
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	204 - 206, 210 - 214, 219, 220, 222, 225, 226
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	1014, 1016
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ד'	118
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	208
קו חוף	דרך מאושרת	1014
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1013
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	1004
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	188
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1302
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	1011, 1015, 1017
תחום הסביבה החופית	דרך משולבת	401, 1000
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	305
תחום הסביבה החופית	מגורים ד'	104, 107, 124, 127, 129
תחום הסביבה החופית	מסחר	901
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	204, 223, 225, 226

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,759	2.19

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	12,156	9.67
דרך משולבת	2,285	1.82
חניה	1,671	1.33
מבני ציבור	17,459	13.88
מגורים	56,943	45.28
מסחר	1,157	0.92
שטח ציבורי פתוח	31,342	24.92
סה"כ	125,772	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	46,305.79	29.39
דרך משולבת	2,710.04	1.72
חניון	1,666.48	1.06
מבנים ומוסדות ציבור	17,458.14	11.08
מגורים ד'	56,934.57	36.14
מסחר	1,156.74	0.73
שטח ציבורי פתוח	31,318.44	19.88
סה"כ	157,550.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. במרתפים - חניה, מחסנים, חדרי מכוניות, מתקנים טכניים, חדרי הסקה ושטחי שירות משותפים לבניין, כמו כן יותר מועדון כושר לטובת דיירי הבניין בלבד. 2. בקומת הקרקע - מבואה, שטחים משותפים לדיירים (כגון חדר כושר/פנאי), דירות גן ומחסנים. 3. בקומות העליונות - מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות תכנית נת/620 יחולו על התכנית למעט הוראות ששנו בתכנית זו: חניה ומרתפים : א. ביטול סעיף 4.8 ב' 5, בתכנית נת/620. ב. ביטול סעיף 4.8 ב' 6, בתכנית נת/620. ובמקומם יקבעו ההוראות הבאות : א. לא תותר חניה עילית בתחומי המגרשים. ב. תותר בנית מרתפי חניה עד 5 קומות חניה תת קרקעיים. ג. תותר בניה של מרתפי חניה תת קרקעיים עד היקף המגרש ובתנאי עמידה בסעיף 6.1 מי נגר עלי. ד. גובה קומות המרתף לא יבלטו מעל לגובה המדרכה והמגרשים הגובלים. ה. פתחי אוורור בחניות תת קרקעיות לא יופנו לשצ"פים ולשב"צים מיקומם יוצג בבקשה להיתר. ו. משדרות בן גוריון ומהדרך הנופית לא יותרו כניסות לכלי רכב, לרבות חירום והצלה ורכב פינוי אשפה . ז. רצועות גינון בצידי הדרך : לאורך הרחובות בתחום תאי השטח תישמר רצועה של 1.5 מ' לצורך גינון בצידי הדרך. בתחום זה יונמך גג מרתף עליון ב-1.5 מ' על מנת לאפשר גינון אפקטיבי ונטיעת עצים בוגרים. ח. זיקות הנאה בתאי שטח : זיקות הנאה בתאי שטח, כמפורט בסעיף 6.6 בהוראות. ט. חניונים משותפים : 1. קומות החניה בתאי שטח 104,105,106 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד, דרכי הגישה יהיו מדרך משולבת תא שטח 401 ודרכי גישה לחניון יהיו דרך תאי שטח 104 ו-105 בחלקים שווים ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה. 2. קומות החניה בתאי שטח 107,108 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי הגישה לחניון יהיו דרך תא שטח 107 ותירשם בו זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה. 3. קומות החניה בתאי שטח 109,118 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד.

4.1

מגורים ד'

דרכי גישה לחניון יהיו דרך תאי שטח 118,109 בחלקים שווים ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

4. קומות החניה במגרשים 110,117 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה לחניון יהיו דרך תאי שטח 110, 117 בחלקים שווים ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

5. קומות החניה בתאי שטח 111,112 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה לחניון יהיו דרך תא שטח 111 ותירשם בו זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

6. קומות החניה בתאי שטח 113,114,115 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה לחניון יהיו דרך תא שטח 113 ותירשם בו זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

7. קומות החניה בתאי שטח 119,120,121 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי הגישה יהיו מדרך משולבת תא שטח 1001. ודרכי גישה לחניון יהיו דרך תאי שטח 119,120 בחלקים שווים ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

8. קומות החניה בתאי שטח 122,123,124 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה יהיו מדרך תא שטח 1002. ודרכי גישה לחניון יהיו דרך תאי שטח 122,123 בחלקים שווים ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

9. קומות החניה בתאי שטח 125,126,127 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה לחניון יהיו דרך תאי שטח 125, 126 בחלקים שווים ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

10. קומות החניה בתאי שטח 128, 129, 130 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה לחניון יהיו דרך תאי שטח 128,130 בחלקים שווים ותירשם בהם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

כניסה ויציאה למגרש 306 תהא משותפת עם הכניסה למגרשים הנ"ל ותירשם זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה ציבורית ותמרון בתת הקרקע במידת הצורך.

11. קומות חניה בתא שטח 116 ישרתו את דיירי תא 116 בלבד, דרכי גישה וכניסה לחניון יהיו מתא שטח 116.

12. לאורך הרחובות בתחום תאי השטח תישמר רצועה של 1.5 מ' לצורך גינן בצידי הדרך. בתחום זה יונמך גג מרתף עליון ב-1.5 מ' על מנת לאפשר גינן אפקטיבי ונטיעת עצים בוגרים.

13. זיקות הנאה במגרשים: כמפורט בסעיף 6.6 בהוראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

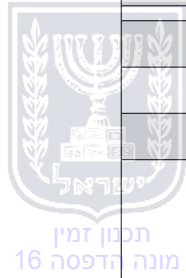


תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

	4.1 מגורים ד'
	4.2 מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1 שימושים	עפ"י תכנית 408-0546879 (נת/7/400/צ). תא שטח 301, 1302, 303 - גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב. תא שטח 304 - בתי כנסת, שרותי דת ומקווה טהרה. תא שטח 305 - בית ספר. תא שטח 306 - מועדון. - בכל תאי השטח למעט תא שטח 303 ניתן יהיה לשנות את השימושים המפורטים לשימושים שונים לטובת : חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית וכו'. - בתא שטח 303 יותרו רק אחד או יותר מהשימושים שנקבעו ולא לשום מטרה אחרת. חלקו הדרומי של תא שטח זה ישמש רק לגני ילדים, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. - מסחר המשרת את היעוד העיקרי, כמפורט בטבלה 5. - במרתפים : חניות המשרתות את השירותים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדרי שנאים, שטחי אחסנה ושימושים נוספים המשמשים את השימוש העיקרי.
4.2.2 הוראות	הוראות בינוי עפ"י נת/620 ותכנית 408-0546879 (נת/7/400/צ) למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. בתא שטח 303 - במסגרת תכנית בינוי ייקבעו מעברים פתוחים לציבור בתוך המגרש.
	4.3 מסחר
4.3.1 שימושים	1. מסחר בעל אופי שכונתי. 2. במרתף - חניה, מחסנים, חדרי מכוניות, חדרי הסקה ושטחי שירות משותפים לבניין.
4.3.2 הוראות	הוראות בינוי כל הוראות תכנית נת/620 יחולו על התכנית ובנוסף : 1. תישמר גישה ישירה למסחר מדרך מס' 1 באופן שקומת ה - 0.00 תיקבע בהתאם למפלס הדרך (מרח' בני בנימין). 2. קומה נוספת, תתוכנן במפלס 1- ומפלס הכניסה לקומה זו תקבע בהתאם למפלס השצ"פ המזרחי כך שתישמר גישה ישירה מהשצ"פ למסחר.



4.3	מסחר
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	עפי תב"ע כוללנית לשצ"פים 408-0162438 (נת/400/2013/7).
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. כל הוראות תכנית 408-0162438 (נת/400/2013/7) יחולו על התכנית למעט הוראות ששונו בתכנית זו. 2. בתחום השצ"פים יינתנו זיקות הנאה למעבר עילי לכלי רכב חירום ופינוי אשפה, כמסומן בנספח התנועה. 3. תותר חניה תת קרקעית בתכסית של עד 20% משטח המגרש ועד 7 קומות בקו בנין קדמי, צדדי ואחורי עד 0. 4. 80% משטחי השצ"פ ישמשו כשטחי חלחול טבעי. 5. המעברים להולכי רגל המסומנים בתשריט יהיו ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' ואם יידרש רוחב גדול יותר בכדי להעביר תשתיות תת קרקעיות הוא יתוכנן בהתאם לדרוש.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שטח מעבר לכלי רכב והולכי רגל, תאורה, מתקני דרך, גינון וכמוגדר בחוק התכנון והבנייה בנוסף, דרך מס' 20, תשמש כטיילת עליונה, יותרו מתחת לדרך זו עד 5 קומות מרתפי חניה לחניה ציבורית ו/או לחניה למלונאות (ממערב) ומעבר תחתי להולכי רגל בתחום השטח המסומן בתשריט.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בייעוד זה יחולו הוראות התכנית הראשית נת/620, למעט השינויים ששונו בתכנית זו : 1. סעיף 4.13. ב' 5' שבתכנית נת/620 יבוטל. 2. ביטול מעבר תת קרקעי של השצ"פ בתחום דרך מס' 1. 3. קביעת מפלסי הדרכים.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	שטח מעבר לכלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בחוק התכנון והבנייה.
4.6.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	בייעוד זה יחולו הוראות התכנית נת/620.

4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	חניה לכלי רכב. בתחום החנייה יותרו: גינון, תאורה, מתקני דרך והנחת קווי תשתית.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בניוי בייעוד זה יחולו כל הוראות תכנית נת/620. יינטע עץ כל 4 חניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	18		69	40			3450	7697	1787	104	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	8386	1821	105	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	8386	2016	106	מגורים	מגורים ד'
5	18		69	40			3450	7927	2051	107	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	8386	1899	108	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	8386	1973	109	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	8468	1971	110	מגורים	מגורים ד'
5	18		68	40			3400	6834	1949	111	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	7731	2261	112	מגורים	מגורים ד'
5	18		69	40			3450	7927	2118	113	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	8386	2446	114	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	8386	2082	115	מגורים	מגורים ד'
5	18		69	40			3450	7473	2245	116	מגורים	מגורים ד'
5	19		72	40			3600	8368	2066	117	מגורים	מגורים ד'
5	19		73	40			3650	3468	1990	118	מגורים	מגורים ד'
5	16		60	40			3000	6375	2618	119	מגורים	מגורים ד'
5	17		66	40			3300	7854	1842	120	מגורים	מגורים ד'
5	17		66	40			3300	7582	1744	121	מגורים	מגורים ד'
5	16		62	40			3100	7161	2081	122	מגורים	מגורים ד'
5	17		65	40			3250	7179	1964	123	מגורים	מגורים ד'
5	17		65	40			3250	7228	1824	124	מגורים	מגורים ד'
5	17		66	40			3300	8316	1838	125	מגורים	מגורים ד'
5	17		65	40			3250	7467	2279	126	מגורים	מגורים ד'
5	16		62	40			3100	7123	3126	127	מגורים	מגורים ד'
5	17		65	40			3250	7467	2037	128	מגורים	מגורים ד'
5	16		61	40			3050	7008	2726	129	מגורים	מגורים ד'
5	17		66	40			3300	7498	2189	130	מגורים	מגורים ד'
7					417.6				2088	204	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
7					317.4				1587	206	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
7					332				1660	210	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
7					451.8				2259	212	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
7					419.4				2097	219	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
7					346.4				1732	220	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
7					516.2				2581	225	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
4	5			60	4188	1187	698	3490	1396	1302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5			60	3867	1096	645	3226	1289	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5			60	12642	3582	2107	10535	4214	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5			60	3027	858	505	2523	1009	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	8			60	24420	6919	8140	24420	8140	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5			60	4233	1199	706	3528	1411	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	2			60		(1)	75	225	1157	901	מסחר	מסחר

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:

בכל מקרה של סתירה בין זכויות הבניה של טבלה זו לטבלת הזכויות והוראות הבניה בתכנית נת/620,
 יקבעו הזכויות ע"פ נת/620 וע"פ 408-0546879.

בשב"צים :

- בתאי שטח עד 5 ד' יותרו עד 100 מ"ר למסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודיים בו יותר 50 מ"ר בלבד
- בתא שטח מעל 5 ד' יותרו עד 250 מ"ר למסחר, למעט מוסדות חינוך על יסודיים בו יותר 100 מ"ר בלבד.
- קווי בנין לפי תשריט.

במגורים :



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

א. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים המותרים מעל הקרקע לתת הקרקע, כולל מחסנים.

ב. לא תותר המרת שטחים המותרים לחניה לכל שימוש אחר.

ג. השטח העיקרי, כולל 200 מ"ר לכל בנין לשימוש חדרי כושר ושירותי פנאי לרווחת הדיירים, שטח זה יותר

בקומת הקרקע או בקומת המרתף, לא תותר המרת השטח לשימוש אחר.

ד. מספר קומות המגורים כולל את קומת הקרקע וקומת הפנטהאוז, אך בנוסף יותר חדר על הגג (כמפורט בנת/620)

ה. מספר דירות גן וגג עפ"י נת/620

ו. יותר לכל יח"ד מחסן עד 12 מ"ר, המחסנים יהיו מעל או מתחת לקרקע

ז. קו בנין : בחזית הפונה למגרש מגורים שכן - בהסכמת הבעלים של המגרש השכן, יותר קו בנין 0 מקומה שלישית ומעלה,

כאשר הבינוי בצורת גשר בין שני בנייני מגורים סמוכים ומתחתיו מעבר להולכי רגל

ח. קווי בנין לפי תשריט

קווי בנין למרתפים, בכפוף לסעיף 6.2 ניהול מי נגר וכמפורט :

א. שב"צים : קווי בנין עד 0 ובתכסית מקסימלית של עד 85%

ב. שצ"פים : קווי בנין עד 0 ובתכסית מקסימלית של עד 20%

ג. מגורים : קווי בנין עד 0 לאחר שהובטח שניתן להעביר תשתיות בין תאי השטח ולאחר שנשמרה רצועת גינון כמפורט בסעיף 6.6 ס.ק.ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו עד 2 קומות חניה בהיקף המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן ארצי תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. הכניסות והיציאות למגרשי המגורים יהיו כמסומן בנספח התנועה. לא תותר כניסה משדרות בן גוריון ומהדרך הנופית.

6.2**ניהול מי נגר**

- בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3**הנחיות מיוחדות**

- א. כל הוראות תכנית נת/620 יחולו על התכנית למעט הוראות ששונו בתכנית זו.
- ב. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול").
- ג. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, זיקות הנאה והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. אחזקת כל השטחים המשותפים של המבנה תבוצע ע"י חברת אחזקת מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

- כלל התנאים אשר נקבעו בתכנית נת/620 למתן היתרי בניה, למעט:
1. סעיף 11.1 יט' שבתכנית נת/620 יבוטל.
 2. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה:
 - א. אישור תכנית פיתוח, הכוללת פתרונות הנדסיים ונופיים, לרבות הסדרת החניות בתחום הדרך הנופית והטיילת שלאורכה, השתלבותה בחזית הבינוי הראשונה והצגת דרכים זמניות לכיוון החוף בשלב הביניים, טרם הקמת המלונאות.
 - ב. תכנית הפיתוח תובא לאישור הולחוף.
 - ג. ככל שבקשה להיתר תכלול תוספת קומות מעבר למוצע בטבלה 5, יידרש דו"ח מיקרו אקלים.
 3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחובה הקבועה בסעיף 11.10 לתכנית נת/620, ובין השאר להכנת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת פתרונות הנדסיים ונופיים, לרבות הסדרת חניה ציבורית בשטח שממערב לכביש הנופי. ואולם לאחר הכנת תכנית פיתוח כאמור, לא תהא מניעה לעדכן את הוראותיה, כולן או חלקן, בתכנית פיתוח נוספת שתיערך על פי צורך בסמכות הוועדה המקומית גם לחלק משטחה בלבד.
 4. תכנית הפיתוח והבינוי תידרש להקפיד על כך שבין שטחי המגורים לבין שטחי המלונאות וחוף הים יותר מעבר פתוח ונגיש, ללא גדרות, לטובת הולכי רגל,

6.4

תנאים בהליך הרישוי

רוכבי אופניים וכיוצא באלו.

6.5

גמישות לתכנית

על אף האמור בסעיף 11.4 בנת/620, תוספת קומות במגרשים הנמצאים מחוץ לתחום הסביבה החופית, לא תחשב כסטייה ניכרת.

6.6

זיקת הנאה**סימון בתשריט: זיקת הנאה**

ירשמו זיקות הנאה כמסומן בתשריט ובנספח התנועה כמפורט:

א. דרכי גישה לחניונים כמפורט בסעיף 4.1.2.

רוחב זיקות ההנאה למעברים אלו לא יפחת מ-6.4 מ'

ב. גינן בצידי הדרך לאורך הרחובות בתחום תאי השטח ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. בתחום זה יונמד גג מרתף עליון ב-1.5 מ' על מנת לאפשר גינן אפקטיבי ונטיעת עצים בוגרים.

ג. בעת בקשה להיתר תתאפשר קביעת זיקות הנאה למעבר וביצוע של תשתיות תת קרקעיות במידת הצורך.

ד. מעבר רכב פינוי אשפה ורכב חירום ברוחב כולל שלא יפחת מ-6 מ' נטו כמסומן בנספח התנועה.

בתחום המגרשים, כמסומן בנספח התנועה, תשמר זיקת הנאה של כ-1.5 מ' (מכל צד) לצורך הבטחת המעבר.

ג. במקומות בהם יותר מעבר לכלי רכב לסוגיהם לרבות פינוי אשפה, תיקבע מדרכה למעבר בטוח להולכי רגל.

ד. תנאי לאכלוס יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה.

ה. פיתוח השטחים המסומנים לזיקת הנאה במגרשי המגורים ותחזוקתם יהייה ע"י מבקש הבקשה.

6.7

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תוכנית מספר: 408-0921072 שם התוכנית: נת/מק/2/620-מגורים, חזית הים הדרומית

עורך התוכנית: ציונה הופמן - עיריית נתניה תאריך: 13/12/2020 חתימה:

מצב יוצא							מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד תא שטח המוקצה	חלקים בתא שטח (%)	שטח תא שטח המוקצה (במ"ר)	מס' תא שטח המוקצה		מס' תא שטח התמורה	יעוד החלקה במגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מספר תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח המגרש הרשום (במ"ר)	מגרש (1)	מס' גוש	מס"ד
					סופי	ארעי												
		שב"צ	100	1,396			1302	שב"צ	100		500274006		עיריית נתניה	1,396	1,396	302	8569	1
		חניון	100	348			188	חניה	100		500274006		עיריית נתניה	348	348	88	8569	2

(1) מגרש עפ"י נת/מק/2/620 תכנית לאיחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

אדר' ציונה הופמן

שם
עורך התכנית

חתימת עורך
התכנית

2937254

מספר רישיון

תאריך

