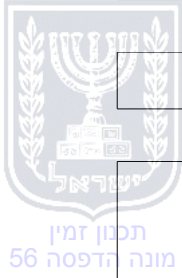


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0721407

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



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 408-0721407**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 10/05/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/67/650/א - שינוי יעוד רח' הרימון - מש' סוייד
מספר התכנית	מספר התכנית	408-0721407
שטח התכנית	שטח התכנית	2.415 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית



נתניה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
187575	קואורדינאטה X	
695475	קואורדינאטה Y	

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	הרימון	נתניה

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/7/400 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/7/400/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/7/400/2013/7 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	09: 32 05/06/2023	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 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**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

**1.8.4 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
מהנדס אזרחי	מהנדס	אריה פלנר	561		כפר נטר	כפר נטר		09-8997260		fellner@netvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



### 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 לכריתה	דרך משולבת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4
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**

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

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
											119.14		1	דרך משולבת	דרך משולבת			
2		2	0	1				200			436.05		2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
(3) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	5			3453	(1) 978	575	2877	1151	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3) 5	3	3	3	1	2	11	2	(4)		78	320	703.34	4	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(3) 5	3	3	3		1	13					(5) 150	703.34	4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(3) 5	3	3	3		2						(6) 300	703.34	4	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			

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

הוראות טבלה 5:

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 של תא שטח 3 מתייחס לרחוב הרימון. קו הבניין הקדמי של תא שטח 4 מתייחס לדרך בתא שטח 1...

(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 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	תותר חנייה עילית ציבורית על השצ"פ, תא שטח 4 בגודל של עד 30% מגודל תא השטח בכפוף לאישור הקונסטרוקטור.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחול לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מגוננים או צופים בחומר חדיר (כגון-חצץ, חלוקים וכו')
<b>6.3</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה ב. בשלבי ביצוע הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעיים לצמצום פליטת אבק,
<b>6.4</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	ביצוע התשתיות הדרושות לתכנית יהיה בד בבד עם ביצוע התכנית.
<b>6.5</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	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.
<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי לקליטת בקשה להיתר: 1. תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) מאושרת ע"י וועדה המקומית הכוללת סימון שטח של 200 מ' עבר 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 בייעוד 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 להיתר בנייה יהיה בניית בית הכנסת בשטח התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

6 שנים



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

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	צידי- שמאלי מערבי	צידי- ימני צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
			ע"פי המסומנת בתשריט						אין				694	117	מסחר	מסחר
													137	119	שביל	שביל
(2) 2	(2)4	(2) 5	(2) 4	(2)5			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

