

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0817486

נת/מק/401/20/א/43 - תוספת זכויות בניה למגרש 1008 - עיר ימים

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 חלה על מגרש 1008 בשכונת עיר ימים בתחום התכנית נת/מק/401/20/א/1. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה עבור 2 מבני מגורים ע"י תוספת קומות ושטחי בניה ללא תוספת יח"ד. כמו כן, התכנית מבקשת לשנות את הבינוי שבתכנית המאושרת נת/מק/401/20/א/1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

נת/מק/401/20/א/43 - תוספת זכויות בניה למגרש 1008 - עיר ימים

מספר התכנית 408-0817486

1.2 שטח התכנית

12.710 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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (3)

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	185065
קואורדינאטה Y	687336

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב העיר בשכונת עיר ימים

### 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
		נתן יונתן	נתניה

שכונה עיר ימים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9042	מוסדר	חלק	58	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
05/06/2007	3036	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 401 /20 /א/ 7
13/12/2007	922	5749	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 401 /20 /א/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ מק/ 401 /20 /א/ 1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח הצללות ורוחות	13: 48 19/07/2021	אבי אליאס	01/06/2021	52		מנחה	איכות הסביבה
כן		12: 22 29/08/2021	לאה רובננקו	01/02/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין העמדת המבנים	14: 21 19/09/2021	לאה רובננקו	12/09/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 36 13/09/2021	ירון לזר	13/09/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
	פרטי			י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	itai@dimri. co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	itai@dimri.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות של קרן קיימת לישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		limor@lru.co .il
אדריכל	יועץ סביבתי	אבי אליאס			פרדס חנה- כרכור	לבונה	1			ecocasa5281 @gmail.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסה בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Office@byla zar.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הגדלת שטחי בניה, מס' קומות ושינוי לבינוי ללא תוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.
2. תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק.
3. תוספת 9 קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	58

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	12,710	100
סה"כ	12,710	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	12,716.8	100
סה"כ	12,716.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



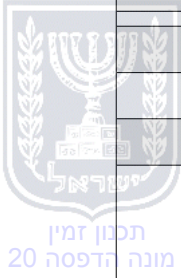
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	<p>א. כל הוראות התכנית המאושרות נת/מק/401/20/א/1 ו- נת/401/20/א/7 יחולו למעט מה ששונה בתכנית זו.</p> <p>ב. התכנית משנה את העמדת המבנים ומבטלת את הנסיגות המפורטות בתכנית נת/מק/401/20/א/1.</p> <p>ג. בתא שטח 58 יבנו שני מבני מגורים.</p> <p>בנין 1 (מערבי) - 60 יח"ד בגודל ממוצע של 165 מ"ר עיקרי+ממ"ד.</p> <p>8 יח"ד בגודל ממוצע של 198 מ"ר עיקרי+ממ"ד.</p> <p>בנין 2 (מזרחי) - על פי הקיים בהיתר. 60 יח"ד בגודל ממוצע של 130 מ"ר עיקרי+ממ"ד.</p> <p>יותר עד 250 מ"ר שטחי פנאי לטובת הדיירים בכל בנין ולא יותר מעבר של שטחים משותפים ממבנה למבנה.</p> <p>מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה בין 44 מ' ל 47 מ' לפחות.</p> <p>גובה ברוטו של קומת הכניסה בבנין 2 יהיה עד 6.65 מ' ובבנין 1 עד 7.80 מ'.</p> <p>גודל לובי מינימלי יהיה 80 מ"ר.</p> <p>גובה ברוטו של הקומות הטיפוסיות יהיה בין 3.35 מ' ל- 3.50 מ' ושל 5 הקומות העליונות בין 4.00 מ' ל- 4.80 מ'.</p> <p>ד. יותרו מחסנים בכל הקומות הבניין (גם תת קרקעיות וגם מעל הכניסה הקובעת).</p> <p>ה. מתקנים טכניים לרבות ח. טרפו ימוקמו בתת הקרקע. בקומת הקרקע יותרו מערכות וחדרים טכניים בהתאם לדרישת הרשויות כמפורט: חדרי אשפה לרבות חדר דחסנית וחדרי מיחזור, חדרים ללוחות חשמל ותקשורת, חדרי אופניים ועגלות.</p> <p>ו. בקומת הקרקע יותרו שטחי פנאי לטובת הדיירים.</p> <p>ז. שטחים מגוננים:</p> <p>סך כל השטחים המגוננים במגרש לא יפחת מ-50% משטח המגרש כמפורט בתכנית נת/מק/401/20/א/1.</p> <p>ח. קו בניין תת קרקעי קדמי לרחובות יהיה 3 מ', קו בניין תת קרקעי צידי יהיה קו בנין 0.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
מספר מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(7) 4100	2	(6) 8	(6) 10	(6) 10	(3) 2	(5) 28	112	(4) 128	354	45010	(3) 12710	(2) 9100	(1) 19100	12710	58	מגורים ד'

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:

תותר המרת שטחים עיקריים לשטחים עיקריים למרפסות ולשטחי שרות על קרקעים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 669 מ"ר למרפסות גג מקורות ומרפסות סגורות מ-3 צדדים וכן עד 500 מ"ר לשטחי פנאי לדיירים.

(2) קיים בהיתר.

(3) ניתן להוסיף קומות ושטח לחניית בהתאמה ככל שידרש.

(4) בנין 1 (מערבי) - 68 יח"ד. בנין 2 (מזרחי) - 60 יח"ד.

(5) בניין 1 (מערבי) - ק. כניסה כפולה + 24 ק. מגורים + ק. טכנית כפולה. סה"כ 28 קומות. בנין 2 (מזרחי) - ק. כניסה כפולה + 17 ק. מגורים + ק. טכנית כפולה, סה"כ 21 קומות. תותר קומה חלקית

בתחום חלל קומת הקרקע.

(6) כמסומן תשריט.

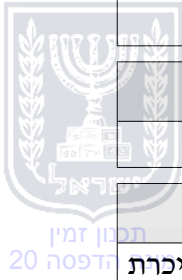
(7) שטח זה כולל שטח מרפסות ע"פ התקנות.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	עפ"י תקן ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	בהתאם לתכנית מתאר ארצית, תמ"א 1, פרק המים (סעי' 7 (7.1)) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>	א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה משאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג. העתקת תשתיות ככל שיידרש ע"ח היזם.
<b>6.4</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	א. לחפירה בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות האבק כולל הרטבת דרכי העפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במקומות סגורים במידה האפשרית.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	א. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ג. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה, בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א ולפעול לתיקון התקלה לאלתר. ד. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. ה. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
<b>6.7</b>	<b>תחזוקה</b>	א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית, לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח

<b>6.7</b>	<b>תחזוקה</b>
	<p>שתהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.</p>
<b>6.8</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	הבניין יהיה עפ"י תקן ישראלי לבניה 5281 על תיקוניו, כוכב אחד בדירוג אנרגטי גבוה.
<b>6.9</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	תוספת יח"ד, המרת שטחי מרפסות ושירותי פנאי לדיירים לשימושים אחרים יהוו סטיה ניכרת לתכנית.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בעת הקמת עגורנים ו/או מנופים לצורך הקמת הפרויקט, יהיה הגשת בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית מרכז.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות למיתון רוחות, כגון: מגון רוח ו/או עצים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר על פי נת/מק/401/20/א/1

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב	58	12,710	16400 (1)	8320	-	(2)	24720	194	128	17 (3)	(2)	8	10

(1) כולל 400 מ"ר לשירותי פנאי (200 מ"ר לכל מבנה).

(2) תותר בנית מס' קומות מרתף (לפי צורך) ללא הגבלת שטח ע"פ נת/מק/401/20/א/7.

(3) מס' הקומות המקס' לא כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית של הגג.

(4) קווי בנין למרתפים 0 מ', למעט בגבולות המגרשים הפונים לרחובות שבהם יהיה קו בנין לא פחות מ-3 מ' עפ"י נת/מק/401/20/א/7.

