

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
 מס' תכנית 16/401/א/20/מק
 התקבל ביום 16.3.11

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/401/20/א/16

שם תוכנית: נתניה עיר ימים – מגרש 1004

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: נתניה
 סוג תוכנית: תכנית מפרטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המגרש נמצא במתחם עיר ימים בצד הצפון מערבי של השכונה.
מוצע לבנות 3 בניינים בגובה אחיד של 28 קומות מגורים במקום 4 בניינים בגבהים שונים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שם התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>נתניה עיר ימים – מגרש 1004</p> <p>נת/מק/20/401/א/16</p> <p>19.170 דונם</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>28.03.11</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן ועדה מקומית</p> <p>62א(א)(5)</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>
--	--	--

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	185,000
		קואורדינטה Y	687,350
1.5.2	תיאור מקום	בצד הצפון מערבי של שכונת עיר ימים.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות השרון נתניה
		יישוב	עיר ימים
		שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
9039	• מוסדר	• חלק	12 14 18	
9041			12 20 21	[4]

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
נת/מק/20/401/א/1	1004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/מק/20/401/א/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/מק/20/401/א/1 על תיקוניה ימשיכו לחול.	5749	13.12.07
נת/7/400	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול.	2844	26.08.82
נת/20/401/א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/20/401/א על תיקוניה ימשיכו לחול.	4553	31.07.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	כנען שנהב אדריכלים בע"מ	28.03.11		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	כנען שנהב אדריכלים בע"מ	28.03.11	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@shikunbinnui.com	03-6301131	03-6301500	שלים 3 ר"ג 52215	520021171	רשיון ובניין נדל"ן				שיכון ובניין זמנות נדל"ן

זים בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@shikunbinnui.com	03-6301131	03-6301500	שלים 3 ר"ג 52215	520021171	רשיון ובניין נדל"ן				שיכון ובניין זמנות נדל"ן

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רשיון ובניין נדל"ן				בעלים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eil@canshen.co.il	03-6471997	03-6496644	דיסנציק 9 ת"ת	514198522	רשיון ובניין נדל"ן	39543	57183550	גיל שנהב	עורך ראשי
mail@hs-mapping.co.il	03-9626874	03-9627082	חברת הישוב 10 ראשלי"צ	511582447	רשיון ובניין נדל"ן	442	42468215	משה פלוס	מורה

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת מספר בניינים ומספר קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לבינוי מ-4 בניינים בגבהים של 18, 19, 20, 21 ל-3 מבני מגורים בגובה אחד של 28 קומות מגורים ע"פ סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – לא רלוונטי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		↑	מצב מאושר		
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	19,170	מגורים ד		100%	19,170	מגורים ב

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים ד</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים : בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים, מבואות מגורים, מועדון דיירים, מחסנים, חדרים טכניים על הגג, ח. אשפה וכדומה. בקומת הקרקע מבואת כניסה, חדרים טכניים ומחסנים.</p>	<p>א.</p>
<p>חניה : בקומת המרתף חניות, מחסנים וחדרים טכניים, עד גבולות מגרש.</p>	<p>ב.</p>
<p>הוראות:</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. כל הוראות תכנית נת/מק/401/20/א/1 יחולו על התכנית למעט מס' הבניינים ומס' הקומות כמפורט בטבלת זכויות הבניה. ב. ייבנו 3 בנייני מגורים. המרחק בניהם לא יפחת מ-30 מ' ג. הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 ו-5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה תוך מתן דגש לנושאים הבאים: ג.1 העמדת המבנה ג.2 התיעלות אנרגטית ג.3 המבנים יעמדו בתקן 5282 (100%) ג.4 מרתפי חניה: התכנית תכלול פתרון לאוורור טבעי. במידה ולא יוצג פתרון זה המרתף ייסוג מגבולות המגרש בתאום ובאישור האגף לאיכות הסביבה. ג.5 תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום. ג.6 בניה משמרת מים ג.7 פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המצקה על פי עיקרון הפרדה במקור. ג.8 תכנית פיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים. ג.9 קרינה אלקטרומגנטית: התכנית יכלול פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות ובתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.</p>	

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

אחוזי	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מנבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מנבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (9%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מוצרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					קדמי	אחורי- צדדי- שמאלי						שטחי שטח בניה	שטחי שירות	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שירות			
ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	112 מ'	28 קומות	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	על גבי ק. עמודים + כפולה + חדרים טכניים	112 מ'	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	ע"פ תכנית מאושרת	19,170	1	מגורים

28.03.11

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1	כל הוראות נת/מק/401/20/א/1 יחולו בתחום התכנית.
6.1.2	אישור האגף איכות הסביבה לעניין בניה ירוקה.
6.1.3	בטיחות טיסה:
	- תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
	- תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות עופה אזרחית.
6.1.4	מערבית לגבול תחום הסביבה החופית (300 מ' מקו החוף) לא יהיה בינוי.
6.1.5	עמידת בתו תקן ירוק 5281 ו- 5282 כמפורט בסעיף 4.1.2 וקבלת אישור לתכניות ממכון התקנים ויועץ התיעלות אנרגטית הכולל שימוש במקורות אנרגיה מתחדשים.
6.1.6	משרד הביטחון:
	- אישור מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. לאחר 25.07.2013 יש לקבל אישור מחודש ממשרד הביטחון.
6.1.7	אישור עיצוב הבניין ע"י מהנדס העיר.

6.2 חניה

6.2.1	על תכנית יחולו תקנות התכנון והבנה תשמ"ג 1983 (התקנת מקומות חניה) ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד.
6.2.2	מס' החניות העליות לא יעלה על 50% מסה"כ החניות הדרושות.

6.3 בניה משמרת מים

	בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמא/34/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.
--	--

6.4 עודפי עפר

6.4.1	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.
6.4.2	בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבות דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.5 היטל השבחה

6.5.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
-------	---

6.6 תנאים לטופס 4

6.6.1	קבלת אישור מכון התקנים על עמידה בתקן לבניה ירוקה.
-------	---

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 520021171	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שיכון ובינוי נדל"ן תאגיד/שם רשות מקומית: שיכון ובינוי נדל"ן	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
29.3.11 מספר תאגיד: 514198522	כנען - שנהב אדריכלים בע"מ	גיל שנהב תאגיד: כנען שנהב אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 520021171	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שיכון ובינוי נדל"ן תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		מדינת ישראל תאגיד:	