

עיריית נתניה

מנהל הנדסה-נחלקת תבייע והשבחה
מס' תכנית 31.12.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

התקבל ביום

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/401/20/א/17

שם תוכנית: עיר ימים – ניווד זכויות בניה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מניידת זכויות בניה בלתי מנוצלות למגורים, ממגרשים 1012, 1013 ו-40 למגרש מס' 1009, וכן משנה את מס' הקומות המותר לבניה במגרש 1009.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	עיר ימים – ניוז זכויות בניה
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	נת/מק/401/20/א/17
1.2 שטח התוכנית		45.330 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	03.12.14
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן 5 • 62 א(א) סעיף קטן 6
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכורה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	185,200
		קואורדינטה Y	687,100
1.5.2	תיאור מקום	שכונת עיר ימים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
		שכונה	עיר ימים
		רחוב	אהוד מנור
		מספר בית	8,6,4,2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9041	מוסדר	חלק מהגוש	---	20,18,13
9045	מוסדר	חלק מהגוש	5	6,7,20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי.**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
40,1013,1012,1009	נת/מק/401/20/א/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/12/2007	5749	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכניות המאושרות ימשיכו לחול.	שינוי •	נת/מק/401/א/1
05/06/2007	5676			נת/401/א/7
31/07/1997	4550			נת/401/א
26/08/1982	2844			נת/400/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	03/12/2014	--	15	--	מחייב	הוראות התוכנית
			03/12/2014	1	--	1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית ✓
			03/12/2014	1	--	1: 1250	מנחה. מחייב לענין קווי בנין, תחום מיקום החניה העילית, והעמדת המבנים בתוך המתחמים המסומנים בתא שטח 1009	נספח בינוי ✓
	ועדה מקומית	דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ	24/08/2014	1	--	1: 500	מנחה	נספח תנועה וחניה ✓
	ועדה מקומית	ESD פיתוח סביבה וקיימות	יוני 2012	--	52	--	מנחה	דו"ח מיקרו אקלים
	ועדה מקומית		03/12/2014	--	1	--	מנחה	נספח טבלת זכויות מצב מאושר (מצורף) להוראות התכנית) ✓

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				שיכון ובינוי נדל"ן		הירדן 1 א' איירפורט סיטי	03-6301550		03-6304905		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				שיכון ובינוי נדל"ן		הירדן 1 א' איירפורט סיטי	03-6301550		03-6304905	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				שיכון ובינוי נדל"ן		הירדן 1 א' איירפורט סיטי	03-6301550		03-6304905	
				שיכון ומיתוח לישראל בע"מ		הירדן 1 א' איירפורט סיטי	03-6301550		03-6304905	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל			ברעלי לויצקי כטיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ		תובל 11, רמת גן 52522	03-6123040		03-6123050	blk@blk-arc.co.il
• מודד	מודד			הלפרין פלוס		הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	03-9627082		03-9626874	felus@shani.net
• יועץ תנועה				דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ		בן גוריון 2 רמת-גן	03-7554444		03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
• יועץ סביבתי				ESD פיתוח סביבה וקיימות		היצירה 6 א.ת. פולג נתניה	09-7733160		09-7733160	

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**

ניוד זכויות בניה עודפות מ-3 מגרשים בייעוד מגורים לטובת מגרש מגורים אחר, וכן שינוי לבינוי ע"י שינוי בהעמדת המבנה הדרומי ותוספת קומה לבנין הצפוני במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה, ע"פ סעיף 62 א(א) 6 :
- 1) ניוד של 517 מ"ר שטח עיקרי ו- 905 מ"ר שטח שירות מתא שטח 1012 לתא שטח 1009 .
 - 2) ניוד של 578 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,031 מ"ר שטח שירות מתא שטח 1013 לתא שטח 1009.
 - 3) ניוד של 245 מ"ר שטח עיקרי ו- 635 מ"ר שטח שירות מתא שטח 40 לתא שטח 1009.
- ב. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, ע"פ סעיף 62 א(א) 5 :
- 1) שינוי במס' הקומות המותר לבניה בתא שטח 1009 מ- 12 ו- 21 קומות + קומה טכנית על הגג, מעל קומת כניסה ל- 12 ו- 22 קומות + קומה טכנית על הגג, מעל קומת כניסה .
 - 2) שינוי בהעמדת המבנים בתא שטח 1009 .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

45.330	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבנין) וכן 200 מ"ר למטרת פנאי בכל בנין		72,000	---	72,000	מ"ר	מגורים
		576	---	576	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				40, 1012, 1013, 1009	מגורים ד'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	45,330	מגורים ד'		100	45,330	מגורים ב'
100	45,330	סה"כ		100	45,330	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
	ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א/1 לייעוד מגורים ב' .	
4.1.2	הוראות	
	ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א/1, למעט השינויים הבאים:	
א.	זכויות בניה -	תהיינה כמפורט בטבלה בסעיף 5.2 .
ב.	מס' קומות מקסימלי -	1) תותר בניית מבנה בן 12 קומות + קומה טכנית על הגג, ומבנה בן 22 קומות + קומה טכנית על הגג, שניהם מעל קומת כניסה + מרתף, כמסומן בנספח הבינוי. 2) כל תוספת קומות מגורים בבנין המגורים הדרומי בן 12 הקומות תהווה סטיה ניכרת.
ג.	שטח עיקרי לגזוזטראות מקורות -	בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה יוגדר שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות בהתאם לחוק: 12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בכל תא שטח, ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר .

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

- א. ע"פ סעיף 15 בתכנית נת/מק/401/20/א/1.
- ב. הטמעת הנחיות סביבתיות בתא שטח 1009:
- 1) הצבת אמצעי הגנה בין שני המגדלים - קירוי סביב פינות המבנים אשר פונים אל המעבר בין המגדלים לעומק של 3 מ' לפחות.
 - 2) במידה ויתוכנן מעבר הולכי רגל בין 2 המגדלים יש להציב קירוי מעל לשביל, לאורך של לפחות 10 מ', אשר יחובר אל הקירוי מעל פינת המבנים.
 - 3) הצבת אמצעי הגנה בשביל הגישה של הולכי הרגל אל המבנים מכיוון מזרח באמצעות קירוי חלקי או שתילת עצים.
 - 4) מיגון החזית הדרום מערבית של המגרש - שתילת עצים גבוהים (3 מ' לפחות) בעלי עלווה רחבה וצפופה ו/או מיגון אדריכלי ע"י קירות מאווררים ומערכת קירוי להגנה על שביל ההליכה בין, ע"מ להפחית את עוצמת הרוח מכיוון הים אל המגדלים.
 - 5) באזורים בהם צפויה תנועת הולכי רגל ערה בחלקו המערבי של המגרש, למשל במידה ויתוכנן שביל כניסה למגרש מהחזית הדרום מערבית או צפון מערבית של המגרש, יש למגן ע"י קירוי.

6.2 חניה

- א. הסדרי החניה המפורטים יקבעו במסגרת היתר בניה ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א/1, אך ולא פחות מהמסומן בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.
- ב. לא תותר חניה עילית על רחי' אהוד מנור.

6.3 ניקוז

- א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/4/ב/34, יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ב. 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 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.5 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של למעלה מ- 100,000 ממ"ק עונדי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.6 אחזקת שטחים משותפים

- א. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות רחבות, מעברים, שטחי גינון, והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ע"י היזמים על חשבונם ע"פ תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חזרת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

6.7 תנאי להוצאת טופס 4

- א. הסכם חתום עם חברת אחזקה, כמפורט בסעיף 6.6.
- ב. ע"פ הוראות תכנית מס' נת/מק/401/20/א/1.

6.8 בטיחות טיסה

- א. תנאי להיתר בניה למבנה, שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מגופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.9 נספח בינוי

- נספח הבינוי המצורף לתכנית מחייב לענין:
- א. העמדת הבניין הדרומי, לרבות מרפסות ו/או כל בליטה ו/או בניה, תהא בתוך המתחם המסומן באות א' בנספח הבינוי כאשר חלקו ממוקם בצמוד לקו הבניין הדרומי.
- ב. העמדת הבניין הצפוני, לרבות מרפסות ו/או כל בליטה ו/או בניה, תהא בתוך המתחם המסומן באות ב' בנספח הבינוי כאשר חלקו ממוקם בצמוד לקו הבניין הצפוני.
- ג. להסרת ספק, בכפוף לאמור לעיל, ליזם שיקול הדעת היכן למקם את הבניין הדרומי בתוך מתחם א' והיכן למקם את הבניין הצפוני בתוך מתחם ב'.
- למעט כל אלה הנספח יהיה מנחה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 22/12/14	חתימה: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: שיכון ובינוי נדל"ן	
תאריך:	חתימה: חברת קוץ קי כסיף אדריכלים ובינוי ערים (1989) בע"מ	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובינוי ערים (1989) בע"מ.	
תאריך:	חתימה: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן	
תאריך:	חתימה: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) (2)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה (2)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				(1)	ע"פ תכנית נת/מק/401/א/1	15	120	288	22,800	(1)	---	7,800	15,000	7,913	1009	מגורים ב'
						11	152	210	28,880			9,880	19,000	13,722	1012	
						13	152	245	28,880			9,880	19,000	11,799	1013	
						13	152	243	28,880			9,880	19,000	11,896	40	
						13	576	241	109,440			37,440	72,000 ⁽³⁾	45,330 ⁽⁴⁾	סה"כ	

הערות לטבלה:

- (1) ע"פ תכנית נת/מק/401/א/7.
- (2) מעל לכניסה הקובעת בלבד.
- (3) בנוסף לשטח זה ע"פ התקנות תותר בניית גוזטראות (מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יחיד בבנין, ובתנאי ששטח גוזטרה עבור יחיד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- (4) ובנוסף 200 מ"ר שטח עיקרי למטרת פנאי בכל בנין.