

423487

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

תכנית מס' 408-0362574

04-2017-04

נתקבל

נת/מק/28/א/20/401 - תוספת זכויות מגרש 1004 - עיר ימים

תאריך ת.נ.מ.

23/12/16

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
15-01-2017
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה עבור בניין 3 ע"פ נספח הבינוי, ברובה לצורך הגדלת מרפסות השמש ומיעוטה להגדלת דירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק/28/א/20/401 - תוספת זכויות מגרש 1004 - עיר ימים

מספר התכנית 408-0362574

1.2 שטח התכנית 19.170 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 62א (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
- 185000 קואורדינאטה X
- 687350 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בצד הצפון מערבי של שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	חיטמן עוזי		
שכונה	עיר ימים		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9041	מוסדר	חלק	32	

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

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 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
31/07/1997	4740	4550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /401 א ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 401 /20 /א
05/06/2007	3036	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /401 א /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
10/07/2011	5405	6264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 401 /20 א /16 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ מק/ 401 /20 /א /16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		01/12/2016	גיל צבי שנהב	04/05/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		04/05/2016	גיל צבי שנהב	26/11/2015		1:500	מנחה	בינוי
לא		08/03/2016	משה פלוס	15/10/2015	1	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

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			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301500	03-6301131	info@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן 1 א קרית שדה התעופה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301500	03-6301131	info@shikunbinui.com

(1) כתובת: הירדן 1 א קרית שדה התעופה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333		
חוכר			קרן קימת לישראל	ירושלים	(2)		02-6583425		info@kkl.org.il
חוכר			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(3)	1 א	03-6301500	03-6301131	info@shikunbinui.com

(1) כתובת: מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל בכתובת: מנחם בגין 125 קריית הממשלה.

(2) כתובת: קק"ל 1, ת.ד. 7283.

(3) כתובת: הירדן 1 א קרית שדה התעופה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיל צבי שנהב	39543	כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		esther@cansh en.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	(1)		03-9627082	03-9626874	mail@hs- mapping.co.il

(1) כתובת: הכשרת הישוב 10.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת שטחי בניה עבור בניין מספר 3 (ע"פ נספח הבינוי) במגרש 1004.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח של 2250 מ"ר שטח עיקרי עילי ע"פ סעיף 62א(א1)(א)(1)(א)(3) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		19.17	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות
			למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מאושר*	מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	287	287		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	36,475	38,725	+2,250	מצב מאושר כולל 600 מ"ר שרותי פנאי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים ד'	19,170	100	
	19,170	100	סה"כ

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ד'	19,181.92	100	
	19,181.92	100	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תבע נת/מק/20/401/א/16
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>- כל הוראות תכניות נת/20/401/א/1, תכנית נת/20/401/א/7 ותכנית נת/מק/20/401/א/16 יחולו על התכנית למעט מס' הבניינים ומס' הקומות כמפורט בטבלת זכויות הבניה (סעיף 5 בתכנית זו)</p> <p>- תוספת השטח העיקרי עבור בניין 3 תנוצל כדלקמן: 1850 מ"ר להגדלת מרפסות ו-400 מ"ר להגדלת הדירות ובסה"כ תוספת של 2250 מ"ר עיקרי.</p> <p>- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין לרחוב אהוד מנור עד 1.2 מ'.</p> <p>- לא יותר בינוי מערבית לגבול תחום הסביבה החופית (300 מ' מקו החוף).</p> <p>-גובה הלובי בקומת הכניסה עפ"י היתרים קיימים במגרש.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר) תוספת	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי						שירות	עיקרי		
	6 (6)	8 (5)	13 (4)	10 (3)	2	28 (2)	112	287	399	76549	סה"כ שטחי בניה	19169	עיקרי	18655	שירות	38725 (1)	19170	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תוספת השטח העיקרי עבור בנין 3 תנוצל כדלקמן : 1850 מ"ר להגדלת מרפסות ו- 400 מ"ר להגדלת הדירות ובסה"כ תוספת של 2250 מ"ר עיקרי..

(2) 28 קומות מגורים מעל קומות כניסה בגובה כפול + חדרים טכניים על הגג..

(3) הערך מתיחס למטר, הערה: לכיוון השצ"פ.

(4) הערך מתיחס למטר, הערה: לכיוון רחי' אהוד מנור.

(5) הערך מתיחס למטר, הערה: לכיוון רחי' נתן יהונתן.

(6) הערך מתיחס למטר, הערה: לכיוון רחי' עוזי חיטמן.

	6. הוראות נוספות
<p data-bbox="1145 210 1409 249" style="text-align: right;">6.1 חניה</p> <p data-bbox="164 267 1228 442"> - על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד עפ"י טבלת מאזן חניה שבנספח הבינוי. - מספר חניות העיליות לא יעלה על 50% מסה"כ החניות הדרושות. - לא יותרו מעל 30% חניות כפולות לקומה הן במרתפי החניה והן בחניות העיליות. </p>	
<p data-bbox="1038 471 1409 510" style="text-align: right;">6.2 בניה ירוקה</p> <p data-bbox="164 528 1228 612"> תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל על פי ההנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה. </p>	
<p data-bbox="1026 641 1409 680" style="text-align: right;">6.3 ניהול מי נגר</p> <p data-bbox="231 698 1228 1111"> בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/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. </p>	
<p data-bbox="722 1140 1409 1179" style="text-align: right;">6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p data-bbox="183 1197 1228 1462"> - תנאי להיתר בניה למבנה שגבהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות תעופה אזרחית ואישור משרד הביטחון. - תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. - במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת. </p>	
<p data-bbox="826 1503 1409 1542" style="text-align: right;">6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p data-bbox="587 1560 1228 1644"> - כל הוראות נת/מק/20/401/א/1 יחולו בתחום התכנית. - אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה. </p>	
<p data-bbox="1090 1662 1409 1700" style="text-align: right;">6.6 תשתיות</p> <p data-bbox="164 1719 1228 1905"> - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. - הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד. </p>	
<p data-bbox="898 1934 1409 1973" style="text-align: right;">6.7 חומרי חפירה ומילוי</p> <p data-bbox="164 1991 1228 2120"> א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, </p>	

6.7	חומרי הפירה ומילוי
<p>כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת 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.</p>	
6.8	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
<p>זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ 520021171	סוג: שם	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ 520021171	סוג: שם	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 0	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרן קימת לישראל 0	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ 520021171	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: כנען שנהב אדריכלים	סוג: גיל צבי שנהב	תאריך: חתימה: 26.12.16

כנען שנהב
אדריכלים בע"מ

514198522

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ע"פ תבע נת/401/20 א ו- נת/401/20/א/7

קווי בנין (מטר)				גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי לשרותי פנאי (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	יעוד
קדמי לכיוון רח' עוזי חיטמן	אחורי לכיוון רח' נתן יהונתן	ציד-שמאלי לכיוון רח' אהוד מנור	ציד-ימני לכיוון השצ"פ						
6	8	13	10	112 מ'	210	13,650	600	26,250	מגורים ב'

1. תותר בניה מספר קומות מרתף (לפי הצורך) ללא הגבלת שטח ע"פ תבי"ע נת/401/20/א/7
2. תותר בניית מרתפי חניה בכל שטחי התכנית ע"פ תבי"ע נת/401/20/א/7
3. הנתונים הינם לצורך חישוב תוספת זכויות בניה בהתאם להוראות סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק התכנון והבניה (תיקון 101) ומבוססת על תכניות נת/401/20/א ו- נת/401/20/א/7