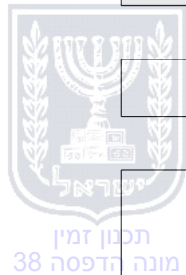


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0425926

נת/מק/401/20/א/23/א - תוספת זכויות מגרש 1016 - עיר ימים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם בשכונת עיר ימים בנתניה. תוכנית זו כוללת תוספת שטחים עיקריים, שטחים עיקריים עבור מרפסות ושטחי שירות עבור שלושת הבניינים בחלקה 40 בגוש 9042. זאת ללא תוספת יח"ד. כמו-כן כוללת התוכנית תוספת קומות בבניין המרכזי וקביעת מרחק מינימלי בין הבניינים בתחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/20/א/23 - תוספת זכויות מגרש 1016 - עיר ימים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0425926

שטח התכנית 14.605 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 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    | 185151 |
| קואורדינאטה Y    | 687187 |

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקה 40 בגוש 9042 ממוקמת בין הרחובות נתן יונתן ושושנה דמארי בנתניה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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           | 40                  |                   |

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

| מספר תוכנית      | מספר מגרש/תא שטח |
|------------------|------------------|
| נת/מק/401/20/א/1 | 1016             |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת     | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| נת/ 400 /7            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 ממשיכות לחול.                      | 2844               |                         | 26/08/1982 |
| נת/ 401 /20 /א        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /20 א ממשיכות לחול.                   | 4550               | 4740                    | 31/07/1997 |
| נת/ 401 /20 /א /7     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /20 א /7 ממשיכות לחול.                | 5676               | 3036                    | 05/06/2007 |
| נת/ מק/ 401 /20 /א /1 | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 401 /20 /א /1 ממשיכות לחול.           | 5749               | 922                     | 13/12/2007 |
| 408-0161091           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0161091 נת/מק/ 401 /20/א/23 ממשיכות לחול. | 7160               | 1656                    | 06/12/2015 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך              | תאריך יצירה | עורך המסמך                | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך             |
|---------------------|--------------------------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------|
| כן                  |                          |             |                           |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית         |
| לא                  | תשריט מצב מוצע           |             | לאה רובננקו אדריכלים בע"מ |             | 1                   | 1: 1000  | מחייב | תשריט מצב מוצע        |
| כן                  |                          | 22/06/2017  |                           | 22/06/2017  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות   |
| לא                  | נספח מיקרו-אקלים - רוחות | 13/06/2017  | רונית טורק                | 13/06/2017  |                     |          | מחייב | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  |                          | 12/07/2017  |                           | 13/07/2017  |                     | 1: 1000  | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב   | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------------|--------|---------------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | פרטי |    |               | י.ח. דמרי בניה<br>ופיתוח בע"מ | נתיבות | שד<br>ירושלים | 1   | 08-9939000 | 08-9944437 | itai@dimri.<br>co.il |

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|-------|----|---------------|-------------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|------------------|
| בעלים |    |               | מינהל מקרקעי<br>ישראל         | ירושלים | בנק ישראל  | 5   | 02-6663630 |            |                  |
| חוכר  |    |               | י.ח. דמרי בניה<br>ופיתוח בע"מ | נתיבות  | שד ירושלים | 1   | 08-9939000 | 08-9944437 | itai@dimri.co.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל         |
|----------------|-------------|------------|---------------|---------------------------------|-----------------|-------|-----|-------------|------------|---------------|
|                | עורך ראשי   |            | 21994         | לאה רובננקו<br>אדריכלים<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | הברזל | 32  | 03-6484860  | 03-6484836 | adi@lru.co.il |
|                | יועץ סביבתי | רונית טורק |               |                                 | .               | (1)   | 3   | 077-5288085 |            |               |

(1) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

התוכנית מוסיפה שטחים עיקריים למגורים ולמרפסות ושטחי שירות לשלושת הבניינים ומוסיפה 3 קומות במבנה האמצעי בחלקה 40 בגוש 9042, זאת ללא תוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

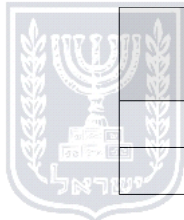
1. תוספת של 5,440 מ"ר המהווים 28.9% מהשטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (1) (א) (3) לחוק.
2. תוספת 3 קומות לבניין האמצעי (בניין 2) מ- 15 קומות ל- 18 קומות מגורים עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק.
3. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                  |        |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 14.605 |
|------------------|--------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
|       | 170               |       |                              | 170           | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
|       | 26,150            |       | +5,050                       | 21,100        | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

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 ג' | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים ג' | 14,605 | 100    |
| סה"כ      | 14,605 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 14,613.28 | 100          |
| סה"כ      | 14,613.28 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ג'  | 4.1   |
|--|-------|
| שימושים  | 4.1.1 |
| מגורים.  |       |
| הוראות   | 4.1.2 |
| <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. לא יותר פיצול יחידות דיור.</p> <p>ב. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 17 מטרים.</p> <p>ג. על מנת למתן את הרוחות סביב הכניסה לבניין המזרחי יבנה קיר מגן סביב הכניסה. בנוסף, כהמלצה, יינטעו עצים סביב הכניסה.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו אלומיניום, אבן וזכוכית.</p> <p>ה. תוספת השטח העיקרי בתכנית מתחלקת באופן הבא: 150 מ"ר נועדו להגדלת שטחי המגורים ו- 4900 מ"ר להגדלת שטחי המרפסות. התכנית מגדילה את שטח השרות בהיקף של 390 מ"ר עבור תוספת הקומות לבנין האמצעי (בנין מס' 2).</p> | א     |
| <b>בניה ירוקה</b>  | ב     |
| <p>הבנייה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>   |       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-----------|
| קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |           |                       | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |         |           |
|               |       |            |           |                    |                   |           |                       | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |         |           |
| 5             | 8     | 8          | 10        | 1                  | 3                 | 170       | 301                   | 44030              | 6830  | 11050             | 26150 | 14605           | 1       | מגורים ג' |

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) כולל 4,900 מ"ר שטח עיקרי למרפסות ו- 600 מ"ר עבור פנאי.

(2) עפ"י היתר הבנייה.

(3) בניין מזרחי - 20 קומות

בניין אמצעי - 18 קומות

בניין מערבי - 15 קומות

מס' הקומות אינו כולל קומת כניסה גבוהה וקומה הטכנית על הגג עפ"י המאושר בתוכנית נת/מק/401/20/א/1.

(4) לכוון מערב - לכוון חלקה 13.

(5) לכוון מזרח - לכוון מעבר להולכי רגל.

(6) לכוון רחוב שושנה דמארי.

(7) לכוון רחוב נתן יונתן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 6. הוראות נוספות

6.1

**חניה**

על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 ועל תיקונין:

6.2

**ניהול מי נגר**

התוכנית חלה באזור רגישות אי עפ"י תמ"א 4/ב/34. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מוגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתוכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים.

6.3

**סטיה ניכרת**

המרת שטח מרפסות למגורים תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.

6.4

**תשתיות**

1. אספקת חשמל, מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.  
2. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.5

**חומרי חפירה ומילוי**

1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע 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.  
2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות האבק כולל הרטבת דרכי העפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון, מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במקנים סגורים במידה האפשרית.

6.6

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7

**בטחון ובטיחות**

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

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1        | בהתאם ובכפוף להוראות שלביות של נת/401/20/א ו- נת/מק/401/20/א/1 על תיקוניהן עפ"י דין. |        |

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



שטחים עפ"י מצב מאושר - עפ"י תב"ע נת/תמק/401/20/א/23 - בריגה עיר ימים

| מטר     | מספר חפשי  | מספר חפשי         | %         | מ"ר                |                |                   |                | מ"ר  | ברירות מחדל לערכים |                |              |                |              |           |       |           |
|---------|------------|-------------------|-----------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|------|--------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-----------|-------|-----------|
|         |            |                   |           | שטחי בניה          |                |                   |                |      | גודל מגרש          |                |              |                |              |           |       |           |
|         |            |                   |           | מתחת לכניסה הקובעת |                | מעל הכניסה הקובעת |                |      |                    |                |              |                |              |           |       |           |
| קו בנין | מספר קומות | מעל הכניסה הקובעת | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים  | סה"כ שטחי בניה | שרות              | עיקרי          | שרות | עיקרי              | גודל מגרש כללי | מקום / בניין | תאי שטח        | שימוש        | יעוד ראשי |       |           |
| קדמי    | אחורי      | ציד- מזרחי        | ציד מערבי | מעל הכניסה הקובעת  | מספר יח"ד      | אחוזי בניה כוללים | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי              | שרות           | עיקרי        | גודל מגרש כללי | מקום / בניין | תאי שטח   | שימוש | יעוד ראשי |
| 5       | 8          | 8                 | 10        | (3)                | 170            | 211               | 31760          | (2)  |                    | 10660          | (1) 21100    | 14605          |              | 1         |       | מגורים ג' |

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

- מספר**
- 1 כולל 200 מ"ר עיקרי למטרת פנאי לכל בניין בהתאם לתוכנית נת/מק/401/20/א/7.
  - 2 לא מוגדר בתוכנית קודמות.
  - 3 בניין מזרחי - 20 קומות בניין אמצעי - 15 קומות בניין מערבי - 15 קומות מס' הקומות אינו כולל קומת כניסה גבוהה וקומה הטכנית על הגג עפ"י המאושר בתוכנית נת/מק/401/20/א/1.

