

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0629691

נת/ מק/ 401 /20 /א/ 38 - תוספת זכויות למגרשים 25, 30 - 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

תכנית זו באה להוסיף 600 מ"ר עיקרי לכל בניין (שני בניינים בבניה מתקדמת), לקומות 33, 34 בלבד. הפיכת קומה 34 מקומה טכנית לקומת מגורים וטכני וקביעת גובה מבנה של עד 130.25 מ' כולל מתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/20/א/38 - תוספת זכויות למגרשים 25,
30 - עיר ימים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

408-0629691

מספר התכנית

16.191 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 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
קואורדינאטה X	184946
קואורדינאטה Y	687042

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 25 (ת"ש 1) :
מצפון- רח' נתן יונתן
ממזרח- רחוב אהוד מנור,
מדרום- רצועת שצ"פ חלקה 13 בגוש 9045
ממערב- חלקה 12 בגוש 9045

מגרש 30 (ת"ש 3) :
מצפון- רצועת שצ"פ חלקה 13 בגוש 9045
ממזרח- רחוב אהוד מנור,
מדרום- רצועת שצ"פ חלקה 13 בגוש 9045
ממערב- חלקה 11 בגוש 9045

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
		מנור אהוד	נתניה

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9045	מוסדר	חלק	2-3	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30, 25	נת/401/20/א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1997	4740	4550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/401/20 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/401/20 א/7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/401/20/א/7
12/06/2011	4706	6249	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/401/20/א/14 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/מק/401/20/א/14
12/06/2011	4706	6249	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/401/20/א/15 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/מק/401/20/א/15
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

הערה לטבלה:

נת/400/7 - על תיקוניה



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד רזיאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהוד רזיאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/11/2018	אהוד רזיאל	29/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/11/2018	אהוד רזיאל	29/11/2018		לא

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			בריגה עיר ימים יזום ופיתוח בע"מ	נתניה	בר אילן	45	09-8822431	09-8335726	hofit@briga.co.il
	פרטי	יהודה לוי			תל אביב- יפו	יהונתן	47	09-8822431		
	פרטי	בתיה לוי			תל אביב- יפו	יהונתן	47	09-8822431		
	פרטי	אסתר גודר			תל אביב- יפו	קהילת קשינוב	9	09-8822431		
	פרטי	דוד גודר			תל אביב- יפו	קהילת קשינוב	9	09-8822431		
	פרטי	אורנה ארנון			רמת השרון	סולד	16	03-5420100		
	פרטי	ורדה לזר			רמת השרון	סולד	16	03-5420100		
	פרטי	רחל לנצר			רמת השרון	סולד	16	03-5420100		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בריגה עיר ימים יזום ופיתוח בע"מ	נתניה	בר אילן	45	09-8822431	09-8335726	hofit@briga.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632233	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד רזיאל		רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148	03-5101149	office@razielarch.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazarby@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 זכויות לקומות עליונות בלבד וללא שינוי בקונטור הבניין לשני בניינים בבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עיקרי לקומות 33 ו 34 (600 מ"ר לכל בניין) סה"כ 1200 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.
 ב. הפיכת קומה 34 מקומה טכנית לקומת מגורים וטכני עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
 ג. שינוי בינוי לגובה המבנה מ- 122 מ' ל- 130.25 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ד'	3, 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

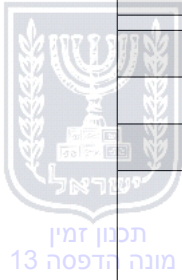
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	90	0.56
מגורים ד'	16,101	99.44
סה"כ	16,191	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90.18	0.56
מגורים ד'	16,104.3	99.44
סה"כ	16,194.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>א. השינויים ותוספת השטחים המבוקשת בתכנית זו הינה עבור קומות 33, 34 בלבד.</p> <p>ב. כל הוראות התכנית נת/מק/401/20/א/14 ו- נת/מק/401/20/א/15 יחולו על התכנית למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו כמפורט בטבלה 5.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים עפ"י חוק ועל פי התבי"ע התקפה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
(6)			(5)	(4)	1	(3) 34	(2) 130.25	15	121	30	31600	8000	7800	(1) 15800	8082	2	מגורים	ד' מגורים
(9)			(8)	(7)	1	(3) 34	(2) 130.25	15	121	30	31600	8000	7800	(1) 15800	8019	3	מגורים	ד' מגורים

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) 15,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 200 מ"ר שטחי פנאי, 600 מ"ר לקומות 33, 34 בלבד.
- (2) גובה קומות 29-32 יהיה 4.24 מ', קומות 33, 34 יהיו 5 מ', סה"כ גובה הבניין 130.25 מ' כולל מתקנים טכניים.
- (3) קומות קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 34 קומות הכוללות קומה טכנית חלקית בקומה 34.
- (4) צידי מערבי 54.9 - 55.5 מ' על פי נת/מק/401/20/א/14.
- (5) צידי דרומי לרח' עמר ג'ו 28.5 מ' על פי תכנית נת/מק/401/20/א/14.
- (6) קדמי מזרחי לרח' אהוד מנור 6 מ', קדמי צפוני לרח' משה וילנסקי 25 מ' על פי תכנית נת/מק/401/20/א/14.
- (7) צידי צפוני לרח' עמר ג'ו 25 מ' על פי תכנית נת/מק/401/20/א/15.
- (8) צידי מערבי 56.7 - 57.1 מ' על פי תכנית נת/מק/401/20/א/15.
- (9) קדמי מזרחי לרחוב אהוד מנור 6 מ', קדמי דרומי לרח' יאיר רוזנבלום 28 מ' על פי תכנית נת/מק/401/20/א/15.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 הנחיות מיוחדות

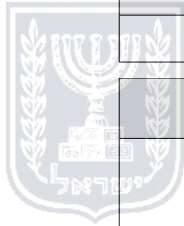
כל הוראות תכנית נת/מק/401/20/א/14 ו- נת/מק/401/20/א/15 יחולו על תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו כמפורט בטבלה 5 .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13