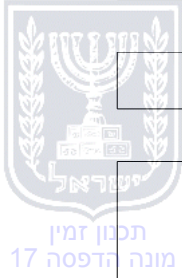


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0600841

נת/מק/20/401/א/33 - תוספת זכויות- עיר ימים- בריגה



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 מבקשת תוספת שטחי בניה עיקריים ביחידה 1702 בקומה 17, ביחידות 1801 ו 1802 בקומה 18 בבנין A וביחידות 2201 ו 2202 בקומה 22 בבנין B במטרה להגדיל שטח יח"ד דופלקס קיימות. כל זאת בהתאם לשטחים שניתן להוסיף בתכנית בסמכות ועדה מקומית, ללא שינוי במעטפת הבניין ובמספר יח"ד. היות ומדובר בתוספת שטחים בחלל קיים, במבנה קיים, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית. התכנית אינה משנה את משטר מי הנגר בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/20/א/33 - תוספת זכויות- עיר ימים- בריגה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0600841

1.2 שטח התכנית 7.114 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 62 א (א) (16), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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	185047
קואורדינאטה Y	687127

1.5.2 תיאור מקום

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
	14	מנור אהוד	נתניה
	16	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
9042	מוסדר	חלק		13

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
06/12/2015	1656	7160	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0161091 ממשיכות לחול	שינוי	408-0161091
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
		0	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
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
31/07/1997	4740	4550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 401/20/א. הוראות תכנית נת/401/20/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 401 /20 /א



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
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/11/2018	אהוד רזיאל	18: 31 15/11/2018		כן
בינוי	רקע	1: 200		11/09/2019	אהוד רזיאל	14: 20 11/09/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/07/2019	אהוד רזיאל	19: 36 30/07/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ		ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ	נתניה	בר אילן	45	09-8822431	09-8335726	yaki@briga. co.il
	פרטי	אברהם גואטה			נתניה	מנור אהוד (1)	16	050-5217633		avi@avi- gueta.com
	פרטי	אהובה גואטה			נתניה	מנור אהוד (1)	16	050-5217633		avi@avi- gueta.com
	פרטי			גילו השקעות בע"מ	נתניה	מנור אהוד (2)	16	03-5441937		eran@stabh olz.com
	פרטי	מיכל דרור			נתניה	האלונים	28	050-6666132		
	פרטי	אריק שדה			נתניה	האלונים	28	050-6666132		
עו"ד מיופה כח דיירים	פרטי	שגיא יצהרי	48949		נתניה	בר אילן (3)	45	09-8822431		sagi@briga. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בניין A דירה 1801.

(2) הערה: באמצעות עו"ד ערן שטבהולץ - רחוב ויצמן 72 תל רביב

בניין A דירה 1802.

(3) הערה: בא כוחם של דיירים בבניין B דירה 2201 - דלית הולץ מס' דרכון 467531424

סקוט מיטציל הולץ דרכון 219081485

מרחוב אחוד מנור 18 נתניה..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ		ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ	נתניה	בר אילן	45	09-8822431	09-8335726	yaki@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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהוד רזיאל	80776	רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148	03-5101149	office@raziel.arch.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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 עיקריים עבור הרחבת יח"ד בקומות העליונות של כל בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור מצב קיים על ידי :

1. הגדלת השטח העיקרי המותר לבנייה ב- 400 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק.
2. שינוי בגובה המבנים על פי היתר לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת של קומות גלריה על פי היתר לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי לבינוי , שינוי למפלס הכניסה על פי היתר לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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'	7,114	100
סה"כ	7,114	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	7,117.78	100
סה"כ	7,117.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תוספת שטחי בניה עיקריים ביחידה 1702 בקומה 17, ביחידות 1801 ו 1802 בקומה 18 בבנין A בכונן זמין מונה הדפסה 17.</p> <p>וביחידות 2201 ו 2202 בקומה 22 בבנין B במטרה להגדיל שטח יח"ד דופלקס קיימות.</p> <p>2. השינויים ביחידות הדיור הינם שינויים פנימיים בלבד אשר אינם משנים את חזיתות המבנים, אין תוספת יח"ד , אין שינוי בקונטור המבנה ובחומרי הגמר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3)	(2)	16.5	118	528.5	37600	14000	7800	(1) 15800	7114	1	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) השטח כולל 200 מ"ר שירותי פנאי לכל בניין. לא ניתן להמיר את שטחי הפנאי למגורים.
- (2) 90 מ' לבניין הצפוני, 77 מ' לבניין הדרומי.
- (3) 22 ק' מעל קומת עמודים כפולה, 2 קומות גלריה וקומת גג לבניין הצפוני. 18 ק' מעל על קומת עמודים כפולה, 2 קומות גלריה וקומת גג לבניין הדרומי..
- (4) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983 על תיקוניהן.

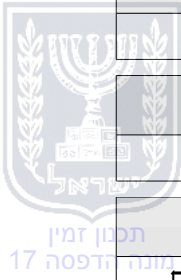
6.3 סטיה ניכרת

לא ניתן יהיה להמיר שטחי פנאי למגורים . סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית





חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית נת/מק/401/20/א/23

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר בנינים	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח חלקה	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת		מעל לקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)		8	8	2	(2)	16.5	118	2	37,200	14,000	-	7,800	(1) 15,400	7,114	13	מגורים ד'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 200 מ"ר שירותי פנאי לכל בניין.
- (2) בניין דרומי: ק"ע + 18 ק' + קומה טכנית, צפוני: ק"ע + 22 ק' + קומה טכנית
- (3) צפונית לרח' יהונתן – 5 מ' מערבית לרח' אהוד מנור – 8 מ'



15.11.18

