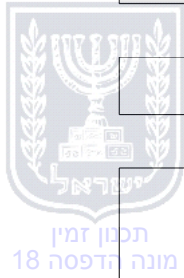


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0394742

נת/מק/401/20/א/31 - אהוד מנור 6-8 נתניה - תוספת זכויות



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

התכנית מוסיפה זכויות בנייה לדירת גג במבנה מגורים בכתובת אהוד מנור 6 בנתניה (בניין 401 ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א/1), במסגרת סמכויות הוועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התו"ב. התכנית מתייחסת לתוספת בנייה לדירת גג במבנה הקיים בהיקף של 61 מ"ר, כל זאת ללא השלכות סביבתיות ותכנוניות על המבנים ו/או המגרשים השכנים. על כן התכנית אינה כוללת התייחסות לעניין מי נגר עילי ופינוי פסולת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/20/א/31 - אהוד מנור 6-8 נתניה - תוספת זכויות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

408-0394742 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 11.896 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) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4א

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	185195
קואורדינאטה Y	686926

**1.5.2 תיאור מקום**

מבנה מגורים בכתובת אהוד מנור 6 בנתניה (מבנה 401 - גוש 9045 חלקה 5).

**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	מנור אהוד	6	
נתניה	מנור אהוד	8	

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	5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/401/20 א/7. הוראות תכנית נת/401/20 א/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
25/02/2015	776	6996	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/401/20 א/17 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/מק/401/20 א/17



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי עובד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי עובד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09/01/2017	אבי עובד	09/01/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		30/08/2017	אבי עובד	30/08/2017	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		05/07/2016	אבי עובד	05/07/2016	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	אסטל ז'ולייט מור יוסף			נתניה	מנור אהוד	6	052-4748454	09-9999999	
	פרטי	גי יוסף מור יוסף			נתניה	מנור אהוד	6	054-6519793	09-9999999	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסטל ז'ולייט מור יוסף			נתניה	מנור אהוד	6	052-4748454	09-9999999	
פרטי	גי יוסף מור יוסף			נתניה	מנור אהוד	6	054-6519793	09-9999999	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-9533333	03-7632132	
חוכר	אסטל ז'ולייט מור יוסף			נתניה	מנור אהוד	6	052-4748454	09-9999999	
חוכר	גי יוסף מור יוסף			נתניה	מנור אהוד	6	054-6519793	09-9999999	
חוכר			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(2)		03-6301111	03-6301595	info@shikunbinui.com
חוכר			שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו (3)	32	03-5632632	03-6276444	info@azorim.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

(2) כתובת: ת.ד. 1133 רח' הירדן 1133.

(3) כתובת: ת.ד. 7037.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

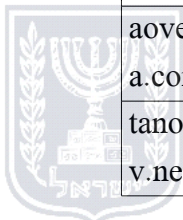


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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	אבי עובד			תל אביב- יפו	אבן גבירול	26	03-5522295	03-5522259	aoved@ao- a.com
מודד מוסמך	מודד	נועם אשל	820	ג.נ. מדידות והנדסה	.	(1)				tanone@zaha v.net.il

(1) כתובת: כפר מונש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 של 61 מ"ר שטח עיקרי לדירת גג בבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטחי בניה ב- 61 מ"ר עיקרי ל-18,816 מ"ר עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).

ב. תוספת קומה ל-21 קומות על גבי קומת כניסה גבוהה וקומת ביניים, קיים בהיתר בניה, ע"פ סעיף 62א(א)(4).



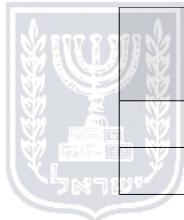
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	11.896
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	152			152	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	18,816		+61	18,755	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 ד'	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	11,896	100
סה"כ	11,896	100

#### מצב מוצע

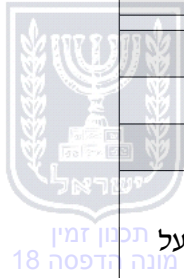
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	11,899.78	100
סה"כ	11,899.78	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. כל הוראות תכנית נת/ 20/401 /א/ 7, נת/מק/ 20/401 /א/ 1 ונת/מק/ 20/401 /א/ 17 יחולו על התכנית, לרבות תנאים למתן היתר בניה, תנאי לטופס 4, שלביות ביצוע התכנית.</p> <p>ב. תותר תוספת של 61 מ"ר בקומת הגג במבנה 401 כמסומן בנספח הבינוי - עבור יחידה 76 בקומה 21.</p> <p>ג. חומרי הגמר לתוספת המוצעת יהיו בזהה לחומרי הגמר הקיימים במבנה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	21 (3)	13	152	2) 5001.9		9245	1) 18816	11896	401+402	101	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) מתוכם 61 מ"ר לצורך דירת גג (מבנה 401, יחידה 76, קומה 21), כמסומן בנספח הבינוי. בנוסף יותר 200 מ"ר שטח עיקרי למטרות פנאי בכל בניין.
- (2) ע"פ היתר מס' 150091, תיק בניין מס' 8629.
- (3) מעל קומת כניסה + קומת ביניים + ח.טכני על הגג ע"פ היתר.
- (4) ע"פ היתר מס' 150091, תיק בניין מס' 8629.
- (5) ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

התכנית אינה משנה את הוראות נת/מק/401/20/א/1 ונת/מק/401/20/א/17.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

הפסקת השימוש במרפאה בבניין שנמצא בבעלות היזם בעל הנכס או הסדרת שימוש חורג בהיתר בניה יהוו תנאי למתן היתר.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

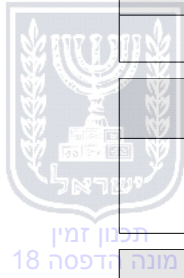
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה				גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידי לרח' דודו דותן	צידי למגרש השכן	קדמי לרח' אהוד מנור	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת (2)		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
10	6	10	8	1 (1)	20 (2)	13	152	28,000	(1)	---	9,245	(3) 18,755	11,896	40	מגורים ד'

- (1) ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א/7  
 (2) מס' הקומות המקסי' לא כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג  
 (3) בנוסף יותר מ"ר 200 שטח עיקרי למטרות פנאי בכל בניין

