

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מס' תכנית: 72/650/נת/מק/72/650

מס' תכנית: 72/650/נת/מק/72/650

מס' תכנית: 72/650/נת/מק/72/650

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/72/650

שם תוכנית: מגורים – רח' הנרקיס - רפאלי

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית סתניח אישור תוכנית מס' נת/מק/72/650 הועדה המקומית להגשת תוכנית 5/14/12 מחלקת תכנון מחלקת תכנון	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת בשכונת עין התכלת בצפון העיר נתניה. התבי"ע משנה קווי בניין בהתאם למצב קיים במגרש, וכן מאפשרת ניווד שטחים בין מפלסי המבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מגורים – רח' הנרקיס – רפאלי

מספר התוכנית נת/מק/72/650

1.2 שטח התוכנית 0.636 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 07/02/2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית כן ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4, 6 ו-9.

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד ללא איחוד וחלוקה. וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניה
- קואורדינטה X 186975
קואורדינטה Y 695235
- 1.5.2 תיאור מקום** שכונת עין התכלת, צפון נתניה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתניה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות
עין התכלת
הנרקיס
4
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8413	מוסדר	חלק מהגוש	97	113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/2 ממשיכות לחול	1592	03/07/1947
נת/7/400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול	2844	26/8/1982

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	12	-	07/02/2013	מירה ארנון	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	07/02/2013	מירה ארנון	ועדה מקומית	
טבלת זכויות מצב מאגשר	מנחה	-	1	-	ל"ר	ל"ר	ל"ר	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מגיש התוכנית 1.8.1

[illegible]

מספר	שם	מספר	שם
1	מספר	2	שם
3	מספר	4	שם
5	מספר	6	שם
7	מספר	8	שם
9	מספר	10	שם
11	מספר	12	שם
13	מספר	14	שם
15	מספר	16	שם
17	מספר	18	שם
19	מספר	20	שם
21	מספר	22	שם
23	מספר	24	שם
25	מספר	26	שם
27	מספר	28	שם
29	מספר	30	שם
31	מספר	32	שם
33	מספר	34	שם
35	מספר	36	שם
37	מספר	38	שם
39	מספר	40	שם
41	מספר	42	שם
43	מספר	44	שם
45	מספר	46	שם
47	מספר	48	שם
49	מספר	50	שם
51	מספר	52	שם
53	מספר	54	שם
55	מספר	56	שם
57	מספר	58	שם
59	מספר	60	שם
61	מספר	62	שם
63	מספר	64	שם
65	מספר	66	שם
67	מספר	68	שם
69	מספר	70	שם
71	מספר	72	שם
73	מספר	74	שם
75	מספר	76	שם
77	מספר	78	שם
79	מספר	80	שם
81	מספר	82	שם
83	מספר	84	שם
85	מספר	86	שם
87	מספר	88	שם
89	מספר	90	שם
91	מספר	92	שם
93	מספר	94	שם
95	מספר	96	שם
97	מספר	98	שם
99	מספר	100	שם

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	050-8224734	-	רח' הרקיע 4 נתניה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	073392342	רמאלי יוסף	לי"ר

[illegible]

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זרז	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	050-8224734	-	רח' הקו"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072	ל"ר	קוד קיבוצי לישראל	ל"ר	ל"ר	ל"ר	חוכר

[illegible]

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
haronn@bezeq net.net	09- 8659668	052- 2686139	09-8659668	יחידה הל"ר 84, נתניה	-	-	35800	056396120	מיריה ארנון	אדריכלית	עורד ראשי
Benny450@wa lla.co.il	09- 8820341	050- 5202408	09-8343920	דוד מלך 30, נתניה	-	-	450	010369569	בני לרנרוביץ	מורד מוסמך	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים לבית מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח ע"פ סעיף 62א(א)(9).
2. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)(4).
3. ניווד זכויות בין הקומות והגדלת תכסית ע"פ סעיף 62א(א)(9).
4. קביעת מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.636
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	178.5	+ 35.7	214.2		תוספת 6% זכות הקלה מתב"ע קודמת.
	מס' יחיד	1	0	1		ללא שינוי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	מגורים א'	מגורים א'
		97	
		113	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	↑	אחוזים	יעוד
94	595	מגורים א'		94	מגורים
6	41	דרך מאושרת		6	דרך מאושרת
100	636	סה"כ		100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות והוראות בנייה ע"פ נת/2 למעט המפורט בתכנית זו.
ב.	הגדלת תכסית ל-30%.
ג.	ניוד זכויות מקומה עליונה לק. קרקע.
ד.	תותר עליית גג ע"פ נת/97/7/400/א.
ה.	תותר הקמת בריכה ע"פ נת/93/7/400.
ו.	קוי בניין
	קוי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. כל סטייה בקווי בניין אלה תיחשב סטייה ניכרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי-דדומי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי(ג)										
6.0	2.3-3.0	0.0	4.0-6.0	-	2	9.0	30	1.7	1	41	243.95	-	-	29.75	214.20	595	97	מגורים א'

6. הוראות נוספות**6.1 חנייה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983, אך לא פחות משתי חניות ליח"ד.

6.2 תנאי למתן היתר

העתקת העצים הקיימים בחזית המבנה במידת הצורך באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה.

6.3 בנייה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה, הגנה על מי תהום, תמ"א/4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליט 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.

6.4 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדון היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/2007 או מסמך שיחליף אותו.

6.5 סטייה ניכרת

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר.

7.2 מימוש התוכנית

עם קבלת היתר בנייה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רפאלי יוסף תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך: 17.2.13 מספר ת"ז: 073392342
עורך התוכנית	שם: מירה ארנון תאגיד:	חתימה:	תאריך: 17.2.13 מספר ת"ז: 056396120
יזם בפועל	שם: רפאלי יוסף תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך: 17.2.13 מספר ת"ז: 073392342
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: קרן קיימת לישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: רפאלי יוסף תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך: 17.2.13 מספר ת"ז: 073392342

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית נת/2

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר					גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
אחורי	ציד-י-דרומי	ציד-י-צפוני	קדמי	מתחת מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מותחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי(ג)					
6.0	3.0	0.0	6.0	-	2	9.0	30	1.7	1	35	208.25	-	-	29.75	178.5	595	97	מגורים