

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת הינה לבניית בית מגורים חד משפחתי ב- 2 קומות עם מרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מגורים – רח' המלכים - מסיקה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>נת/מק/74/650</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>1.101 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>● מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 1</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>08/09/14</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>● תוכנית מפורטת</p>
<p>● תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>● האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>
<p>● כן</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	<p>● הרשאים או הרשאות</p>
<p>● ועדה מקומית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>● ללא איחוד וחלוקה.</p>
<p>● 4,9 א62 (א)</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>● לא</p>

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		נתניה
		קואורדינטה X 186575
		קואורדינטה Y 695050
	1.5.2 תיאור מקום	רחוב המלכים בשכונת עין התכלת
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית נתניה
		• חלק מתחום הרשות
		השרון
		נתניה
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה
		יישוב
		שכונה
		רחוב
		מספר בית 27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	• מוסדר	• חלק מהגוש	99	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלוונטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/08/1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7400 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/7400 על תיקוניה
12/11/42	1233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/3
				תרש"צ 3/14/21

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מנואל אפשטיין	08/09/14		13		●מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מנואל אפשטיין	08/09/14	1		1:250	●מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	מנואל אפשטיין	08/09/14		1		●מנחה	נספח טבלת זכויות למצב מאושר

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אסנת מסיקה	34892166				רחוב יהושע טהון 7, נתניה	077-8340123	057-2000207			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אסנת מסיקה	34892166				רחוב יהושע טהון 7, נתניה	077-8340123	057-2000207			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אסנת מסיקה	34892166			רחוב יהושע טהון 7, נתניה	077-8340123	057-2000207		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
● עורך ראשי	אדריכל	13584636	12240			רח' ברנר 10 נתניה	09-8324882	052-2435600	09-8324882	Mepsare@zahav.net.il
● מודד	מודד	027069087	618	מודדי השרון בע"מ		רח' עמק חפר 69 נתניה	09-8844482	050-3556656	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il

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**

בניית בית מגורים חד משפחתי ב – 2 קומות + מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)9.
- ב. תוספת קומת מרתף עפ"י סעיף 62א(א)9.
- ג. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4.
- ד. הגבהת מפלס כניסה קובעת עפ"י סעיף 62א(א)5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.101				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למימוש	לתכנון מפורט	
מגורים - מספר יח"ד	מ"ס יח"ד	1	0	1		
מגורים - שטח בניה עיקרי	מ"ר	330	93.8	423.8		

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים – לא רלוונטי
מגורים א'	99	

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	מ"ר	יעוד
100	1101	מגורים א'	100	1101	מגורים A
100	1101	סה"כ	100	1101	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה וקווי בנין יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה מצב מוצע.
ב.	הוראות למרתף: <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תתאפשר כניסה ישירה למרתף אלא דרך הדירה או מרתף חניה בלבד. 2. תותר בניית מרתף בקונטור המבנה. 3. במרתף יותר שטח עיקרי של 23.8 מ"ר, שאר השטחים יחושבו כשטחי שירות.
ג.	תותר הקמת מבנה עזר בשטח 12 מ"ר ליח"ד, בצמוד למבנה ובמסגרת קווי הבניין ובתנאי של התאמת חומרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל חלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידוי-דרומי	צידוי-צפוני	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6.5	4	4	8	1	2	10	40	1	1	435.8 + שטחי שירות תת-קרקעיים	בקונטור קומת קרקע	23.8	12	(1) 400	1,101	99	מגורים א'

(1) כולל 6% הקלה כללית + 2.5% לקומה נוספת.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983, אך לא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד.
 ב. הסדרי החניה יקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

6.2 בניה משמרת מים

- בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
 באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים 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.

6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

- תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

6.4 הריסות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
 ב. ביצוע ההריסות בהתאם למסומן בתשריט יהיה תנאי בהיתר הבניה.

6.5 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

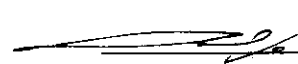
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית – תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.**

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אסנת מסיקה	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 21.9.2016
	מספר תאגיד: 034892166		
עורך התוכנית	שם: מנואל אפשטיין	חתימה: מנואל אפשטיין רח' ברנר 10, נתניה טלפקס 09-8324882	תאריך: 21.9.2016
	מספר תאגיד: 013584636		
יזם בפועל	שם: אסנת מסיקה	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 21.9.2016
	מספר תאגיד: 034892166		
בעל עניין בקרע	שם: אסנת מסיקה	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 21.9.2016
	מספר תאגיד: 034892166		

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: נת/מק/74/650 שם התוכנית: מגורים – רח' המלכים - מסיקה

עורך התוכנית: מנואל אפשטיין תאריך: 08/09/2014 חתימה: 

אחורי	(קווי בנין) (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל חלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-דרומי	קדמי-צפוני	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6.5	8	8	8		2			1	1	31.06	342			12	330	1,101	99	מגורים A