

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0656082

נת/מק/46/548 - תוספת יח"ד סמילנסקי 83.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית באה להוסיף דירה קיימת בפועל בבניין קיים . הדירה מסי' 20 - משפי' מנשה, רשומה בטאבו כתת חלקה 7 וקיימת בפועל עוד מזמן בניית הבניין כ-30 שנה ללא היתר. הדירה נרכשה על ידי המבקש בשנת 1999.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
נת/מק/46/548 -תוספת יח"ד סמילנסקי 83.

מספר התכנית 408-0656082

1.2 שטח התכנית 1,001 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) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (2)

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

186042

קואורדינאטה Y

691974

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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	סמילנסקי	83	

שכונה מרכז בעיר**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8259	מוסדר	חלק	148	

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

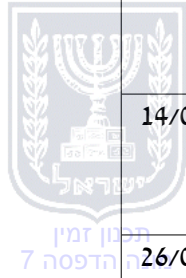
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 100 / ש / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 400 / 7.	2844		26/08/1982
נת/ 438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 438. הוראות תכנית נת/ 438 תחולנה על תכנית זו.	1136		03/12/1964



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				לריסה גל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לריסה גל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/03/2019	לריסה גל	20: 21 23/03/2019	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	23/03/2019	לריסה גל	09: 09 06/11/2019	נספח בינוי - מחייב לעניין מיקום יח"ד.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/08/2018	לריסה גל	09: 10 06/11/2019	תשריט מצב מאושר	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	שלמה מנשה			נתניה	סמילנסקי	83			shsh1986@gmail.com
	פרטי	שרונה מנשה			נתניה	סמילנסקי	83			shsh1986@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה מנשה			נתניה	סמילנסקי	83			shsh1986@gmail.com
פרטי	שרונה מנשה			נתניה	סמילנסקי	83			shsh1986@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	וסאם עירקי	1193		טירה	(1)				vvv37158920@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת זכויות בניה לתוספת דירה בקומת הקרקע בלבד, שינוי קווי בניין והגדלת תכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.

2. הגדלת תכנית עפ"י היתר בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.

3. שינוי בקווי בניין עפ"י היתר בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

4. תוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	148

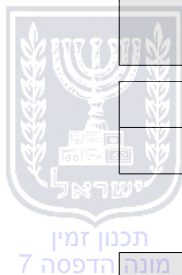
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,001	100
סה"כ	1,001	100

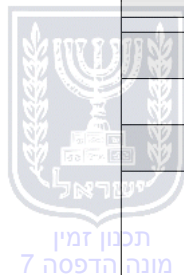
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	998.02	100
סה"כ	998.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. התכנית מוסיפה שטחי בניה לתת חלקה 7 עפ"י תשריט בית משותף. שטח הדירה בקומת הכניסה, דירה מס' 20, הוא 118 מ"ר. 2. ליח"ד המוצעת קיימת חניה מוצמדת ורשומה במרשם המקרקעין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13 (2)	40	801	413	1494 (1)	1001	148	מגורים	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6									

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

אין בתכנית לפגוע בשטחי בניה שניתנו בהיתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח המוצע כולל 1376 מ"ר עפ"י נת/100/ש/1 + 118 מ"ר ליח"ד קיימת בטאבו בקומת הכניסה (תת חלקה 7).

(2) 12 יח"ד עפ"י נת/100/ש/1 + יח"ד בקומת הכניסה (תת חלקה 7)..

(3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983

6.2**תשתיות**

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.3**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – עפ"י נת/100/ש/1

קו בניה (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
אחורי	ציד-י	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי			
7.60	7.40	5	1	8	12	30	(4)(3)	1376	1001	148	מגורים ד'



(1) 135% + 2.5% יציאה לגג

(2) 12 יח"ד לדונם.

(3) עפ"י נת/100/ש/1 + נת/7/400

(4) מרתפים בקווי בנין צדדים ואחורי אפס.

