

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0897165

נת/מק/537/57 - אישור מצב קיים - רח' שמואל הנביא 38



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 באה לאשר מצב קיים באמצעות הקטנת קו בנין צידי דרומי. כמו כן מבוקש תוספת שטחי בניה עבור בניית ממ"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/57/537 - אישור מצב קיים - רח' שמואל הנביא 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0897165

שטח התכנית 1.2  
0.533 דונם

סוג התכנית 1.4  
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) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186645
קואורדינאטה Y	689190

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בשכונה "רמת ידן" ברחוב שמואל 38

### 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	שמואל	38	

שכונה רמת ידן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק		25

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	כפיפות	נת/ 400 / 7
04/02/1982		2785	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 537 .	החלפה	נת/ 537
31/07/1952	951	242	תכנית זו ממחליפה את הוראות תכנית נת/ 353 .	החלפה	נת/ 353



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	18: 36 05/04/2021	לריסה גל	31/08/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי - מחייב בעיניין קווי בניין	16: 22 25/11/2021	לריסה גל	31/08/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	16: 22 25/11/2021	לריסה גל	31/08/2020	1	1: 200	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

**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	אומאי סולומונוב			נתניה	שמואל	38	050-7843340		violetasoll@gmail.com
	פרטי	נעמי סולומונוב			נתניה	שמואל	38	050-7843340		violetasoll@gmail.com
	פרטי	ציון משרקי			נתניה	שמואל	38	050-5753164		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אומאי סולומונוב			נתניה	שמואל	38	050-7843340		violetasoll@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: נכס בבעלות קרן קימת לישראל

**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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(1)				vvv015@015. net.il

(1) כתובת: טירה משולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

אישור מצב קיים ע"י שינוי קו בניין צידי דרומי ותוספת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לפי קונטור מבנה קיים עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק
2. הגדלת תכסית מ-25% ל-31% עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק
3. תוספת שטח בניה עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		25
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	25
מבנה להריסה 2	מגורים א'	25

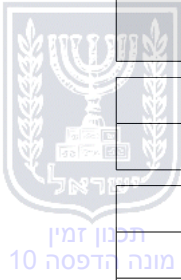
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים קיים	533.5	100
סה"כ	533.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	533.02	100
סה"כ	533.02	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. שטחי בנייה מבוקשים מיועדים להכשרת מצב קיים בפועל עפ"י מפת מדידה מיום 20.07.2020 תכנון זמין מונה הדפסה 10 ותוספת ממ"ד ומחסן.</p> <p>כל בנייה ו/או תוספת מלבד תוספת ממ"ד ומחסן, מעבר למסומן במפה מצבית הנ"ל מחייב חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י תב"ע החלה באותו העת, גם אם מחייב הריסה.</p> <p>2. המחסן ייבנה בתוך קווי הבניין בצמוד למבנה הראשי.</p> <p>3. חומרי גמר יותאמו לחומרי גמר המבנה הקיים.</p> <p>4. ניתן להוציא היתרי בניה לכל אחד מהדירות בנפרד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	5	5	31	65.04	298	49 (2)	533.5 (1)	25	מגורים א'		

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 הבניה שנתנו בהיתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח חלקה שלמה - 1067 מ"ר.
- (2) עבור ממ"דים ומחסנים:
  1. 25 מ"ר למחסנים
  2. 24 מ"ר לממ"דים עפ"י התקנות.
  - (3) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (1.7) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או ע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	1. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה הריסות כמסומן בתשריט ונספח בינוי. 2. עמידה בתנאי תמ"א 1 לעניין ניהול מי נגר. 3. כל המבנים והגדרות אשר חורגים מגבול החלקה יורסו כתנאי לקליטת בקשה להיתר.
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>	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.
<b>6.5</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 07.7.25 או מסמך שיחליף אותו. 2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – עפ"י נת/ 537

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
אחורי	קדמי	צידי דרומי (לדו)	צידי דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
						עיקרי	שרות		שרות					
5	5	0	4	0	2	2	25	291.75	---	25 (1)	266.75	0.533,5	25	איזור מגורים קיים



שטח חלקה שלמה 1,067 מ"ר.

1. שטח שירות לפי נת/537 ו-נת/353 – 5% עבור מחסנים, מקסימום 50 מ"ר לחלקה .

2. ממ"ד 12 מ"ר עבור כל יח"ד, על פי התקנות.

