

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0736140

מתחם רזיאל

מרכז

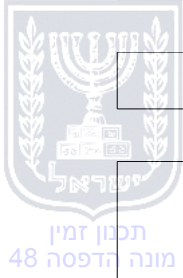
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת התכנית:

1. ביטול חלוקה של המגרש בהסכמת כל הבעלים,
2. קביעת 5 יח"ד במגרש,
3. הגדרת שטחי שירות מותרים ליח"ד.
4. תוספת 7% שטחי בניה ל 67% במקום 60%.
5. קביעת תכנית
6. הקצאת שטח לכל יחידת דיור
הכל בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לאזור מגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם רזיאל	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
411-0736140	מספר התכנית		
4.001 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (9), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יהוד-מונוסון
	קואורדינאטה X	190234
	קואורדינאטה Y	660693

1.5.2 תיאור מקום המגרש גובל עם שלושה רחובות. רחוב מלמד בצד מזרח, רחוב גולדה מאיר בצד צפון, רחוב צוקרמן בצד מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	53	גולדה מאיר	יהוד
	5	מלמד	יהוד

שכונה שכונת ביאליסטוק ביהוד מונוסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	305, 369-370	293

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
תמא/ 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 21. הוראות תכנית תמא/ 21 תחולנה על תכנית זו.	0		08/12/1982
תמא/ 34 / ב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 1. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4967	1836	01/03/2001
יד/ מק/ 2113	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 2113. הוראות תכנית יד/ מק/ 2113 תחולנה על תכנית זו.	4581		04/11/1997
יד/ מק/ 5001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ מק/ 5001 ממשיכות לחול.	4493		20/02/1997
ממ/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
ממ/ 865	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול.	1782		02/12/1971
יד/ 10004 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 10004 / 2 ממשיכות לחול.	0		
ממ/ 916	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 916. הוראות תכנית ממ/ 916 תחולנה על תכנית זו.	0		



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל מרים מטליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל מרים מטליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19: 15 14/05/2019	רחל מרים מטליס	14/05/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		13: 21 01/12/2020	רחל מרים מטליס	01/12/2020	1		רקע	טבלאות הקצאה
כן		16: 03 08/11/2021	רחל מרים מטליס	12/04/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 34 08/11/2021	רחל מרים מטליס	20/05/2021	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	ראה סעיף 4.1.2	15: 32 14/10/2020	רחל מרים מטליס	02/10/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 36 14/10/2020	לאוניד לייפמן	14/10/2020		1: 250	מחייב	הסדרת שטח
לא		13: 17 04/05/2020	רחל מרים מטליס	04/05/2020		1: 250	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 48

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	אברהם רזיאל			יהוד	מלמד	5	03-5364384		tomero294@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם רזיאל			יהוד	מלמד	5	03-5364384		tomero294@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632278	
בבעלות רשות מקומית		עיריית יהוד מונוסון		500213574	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212	03-5391247	
חוכר		אדריאן צ'ארלס קינג			יהוד	גולדה מאיר	53			orit51@gmail.com
חוכר		רקפת קינג			יהוד	גולדה מאיר	53			Rakefetking@gmail.com
חוכר		אברהם רזיאל			יהוד	מלמד	5	03-5364384		tomero294@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רחל מרים מטליס	24711	רחל מרים מטליס	קרית אונו	החבצלת	6	03-6357552		rachelmeitlis@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

- א. איחוד חלקות 369 ו 370 למגרש אחד.
- ב. קביעת 5 יחידות דיור במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (א4) לחוק.
- ב. קביעת 5 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- ג. תוספת זכויות בניה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק.
- ד. קביעת תכסית קרקע ממוצעת של 58.6% משטח המגרש.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.
- ו. קביעות הוראות להריסת מבנים קיימים על פי סעיף 62 א(א)סעיף קטן 19 לחוק.
- ז. קביעת מרחק מינימלי בין הבניינים לפי המסומן בתשריט ובתכנית הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק ביטול	מגורים ב'	1
דרך מאושרת	3, 2	זיקת הנאה	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מאושרת	3, 2
		להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה מוצע	מגורים ב'	1
		קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	3, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
66.07	2,645.96		דרך מאושרת
33.93	1,359		מגורים
100	4,004.96		סה"כ

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
66.08	2,645.96		דרך מאושרת
33.92	1,358.45		מגורים ב'
100	4,004.4		סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 5 יח"ד.</p> <p>2. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והינו מחייב.</p> <p>3. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.5 מ'.</p> <p>4. גובה חלונות במרתף לא יעלה על 2.0 מ' ויהיו 50 ס"מ מעל מפלס רצפת המרתף.</p> <p>5. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף גם במקרה והיא בולטת מקו בניין. יש להציג פתרון לניקוז נגד הצפות.</p> <p>6. חצר אנגלית לא תשמש ליציאה חיצונית.</p> <p>7. גבהים סופיים של הפיתוח יקבעו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. תכנית הבינוי הינה מחייבת אך ורק לעניין קווי בניין, מרחק בין הבניינים, זיקת הנאה, הריסות ומיקום כניסת לרכבים.</p> <p>9. תתאפשר בנית מחסן במרווחים בין הבתים (במידה ולא יבנה מרתף) ובתנאי שלא יפגע באזורי תמרון.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בהתאם לאמור בסעיף 6.2</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: הריסה, הזזה, העתקה על פי הוראות סעיף 6.8, תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי.</p> <p>2. חריגה מקווי בנין אחורי תהווה סטייה ניכרת.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה על פי התשריט ונספח הבינוי.</p> <p>2. יתפשר שינוי לא מהותי בתחום זיקת הנאה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים על פי הוראות החוק כמוגדר בסעיף 1 לחוק תכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>הריסות ופינויים בתחום הדרך הנם תנאי לקבלת היתר בניה.</p>

4.2	דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4 (6)	4 (5)	1	2 (4)	9.5	3.69	5	58.5 (3)	118.3	1604.52	561 (2)		135 (1)	908.52	1356	1	מגורים	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין	
				קדמי	אחורי
4 (8)	1	מגורים	מגורים ב'	3 (7)	3 (7)

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:

חלוקה מדויקת של שטחי הבניה ושטחי הקרקע, ראה בטבלת הקצאה לפי יחיד המצויה בטבלאות הקצאה מצורפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות העיליים כוללים 12 מ"ר מ.מ.ד, 15 מ"ר חניה מ"ר. בנוסף לשטח הנקוב בטבלה, תותר בניית מחסן בשטח 15 מ"ר רק במידה ולא יבנה מרתף..
- (2) מרתף מתחת לקונטור קומת קרקע בקומת קרקע.(נכלל בחישוב שטחים)..
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: התכנית הנה תכנית ממוצעת בתא שטח. חלוקתה לפי יחידות דיור מפורטת בטבלת הקצאה לפי יחידות דיור..
- (4) תותר בנייה על הגג - עד 35 מ"ר שנכללים באחוזי הבנייה המותרים..
- (5) לכיוון רח' מלמד.
- (6) לכיוון רח' צוקרמן.
- (7) לכיוון דרום.
- (8) לכיוון רח' גולדה מאיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש יאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>תכנית הפיתוח תתייחס אל כל שטח המגרש הנדון ולשטח המדרכה בחזית הרחוב וכן תותאם עם המגרשים הגובלים.</p> <p>התכנית תכלול חניה, שבילים, זיקת הנאה' שטחי גינון, קירות פיתוח וכיו"ב.</p> <p>בתכנית יצוינו מפלסים טבעיים והמתכננים בפניות המגרש, בשטחים המגוננים, בקירות הפיתוח בכניסות לבניין, מדרגות וכל האלמנטים המשולבים בפיתוח כמו כן יש להציג גבהים קיימים.</p> <p>העמדת כל המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</p> <p>הצגת פתרון מי נגר דרכי ניקוז וחלחול, אמצעים ומתקני החדרה.</p> <p>סימון חניות ומיקומם כולל שערים.</p> <p>פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.</p> <p>פרטי מסתורי כביסה ופרגולות.</p> <p>מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויוצבו על פי תקן.</p> <p>שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>במידה ותוקם בריכת שחיה יש להקים קיר אקוסטי בגובה 2 מטרים בין השכנים. כלפי חוץ.</p> <p>הקיר האקוסטי יהיה מרוחק 4 מטרים מכל פינת הבריכה המתוכננת במגרש.</p> <p>הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך.</p> <p>יש להראות פריסת גדרות.</p> <p>יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, מחלקת תשתיות ומהנדס העיר.</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, תנאי למתן היתרי בניה-אישור מהנדס הוועדה המקומית לפיתרון הנגר.</p>
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הוועדה. קווי בנין למבנה חניה: בהתאם לתכנית התקפה. במקרה של חניה בקו בניין קדמי 0 יתוכנן שער נגלל מעלה או נפתח כלפי פנים ולא לתחום המדרכה הציבורית. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות)
6.3	חלוקה ו/או רישום
	<ol style="list-style-type: none"> האיחוד וחלוקה רק בתא שטח 1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.

חלוקה ו/ או רישום	6.3
<p>3. באחריות יוזם התכנית, במקרה של תכנית איחוד וחלוקה, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה</p>	
זיקת הנאה	6.4
<p>זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת תעודת גמר.</p>	
הוראות פיתוח	6.5
<p>1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש. 6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר</p>	
תשתיות	6.6
<p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים והתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה. 2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז. 4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.7-6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 2. תנאי להיתר בניה סימון המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, בתחום מגרש הבניה המבוקש וללא תלות בשכן. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, הריסה בפועל של כל הגדרות מחוץ לתחום המגרש בתחום הבניה המבוקש וללא תלות בשכן. 4. תנאי לתחילת העבודות הבניה, הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בהיתר הבניה 5. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 6. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת. 7. תנאי להיתר בניה, העתקת תשתיות. 8. אישור הוועדה המקומית לתוכנית לצורכי רישום, התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
.	
תנאים למתן תעודת גמר	6.9
<p>1. רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>2. תנאי לקבלת תעודת גמר, רישום החלקה החדשה בלשכת רשם מקרקעין.</p>	
	6.10
היטל השבחה ייגבה כחוק.	



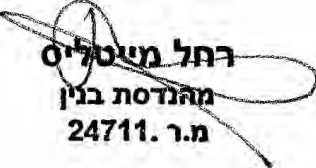
ביצוע התכנית	.7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2





טבלת הקצאה מוצעת

תוכנית מספר: 411-0736140 שם התוכנית: מתחם רזיאל

עורך התוכנית: רחל מטליס תאריך: 01-12-2020 חתימה: 
 רחל מטליס
 מהנדסת בנין
 מ.ר. 24711.



פרטי המגרשים המוקצאים

מס' סידורי	גוש	חלקה/תא שטח	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בהחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	חלקים	שטח תא שטח (מ"ר)	ייעוד המגרש המוקצא	מס' יח"ד	חתימת הבעלים/חוכרים	תאריך חתימת הבעלים
1	6727	1	רשות מקרקעי ישראל	אברהם רזיאל		000302497	998/1356	1356	מגורים	4		
			רשות מקרקעי ישראל	רקפת קינג		22614556	179/1356	1356	מגורים	1/2		
			רשות מקרקעי ישראל	אדריאן צרלס קינג		314084625	179/1356	1356	מגורים	1/2		
סה"כ	6727	1					1356/1356	1356	מגורים			







טבלת הקצאה קיימת

תוכנית מספר: 411-0736140 שם התוכנית: מתחם רזיאל

רחל מיטליס
מהנדסת בנין
מ.ר. 24711

עורך התוכנית: רחל מיטליס תאריך: 01-12-2020 חתימה:

פרטי המגרשים הקיימים

מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה הקיימת	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	6727	369	רשות מקרקעי ישראל	אברהם רזיאל		000302497	678	678	678
2	6727	370	רשות מקרקעי ישראל	רקפת קינג		22614556	678	678	338/2
				אדריאן צ'רלס קינג		314084625			338/2
				אברהם רזיאל		000302497			340
סה"כ							1356	1356	1356







טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: _____ 411-0736140 שם התוכנית: מתחם רזיאל

רחל מטליס
מהנדסת בנין
מ.ר. 24711.

עורך התוכנית: רחל מטליס _____ תאריך: 14-05-2019 חתימה: _____

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4	3	4	1	2	9.2	2.95	2	30	97.96	664.2	203.4		(1) (2)54	406.8	678	369	מגורים א'
3	3	4	4	1	2	9.2	2.95	2	30	97.96	664.2	203.4		(2) (1)54	406.8	678	370	מגורים א'

- (1) בכל יחידת דיור, שטחי השירות העיליים כוללים שטח ממ"ד על פי דרישות ה.ג.א 12 מ"ר, סככה לרכב בשטח 15 מ"ר.
- (2) במקרה שלא תבנה קומת מרתף, תותר הקמת מחסן עילי בשטח 15 מ"ר לכל יחידה.
- (3) מרתף. המרתף על פי הוראות התכנית יד/1004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע.

