

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית  
התקבל ביום 7.12.06  
מס' תכנית 40/6748  
מס' תיק

תכנית מס' נת/מק/553/45

בית משותף - רח' רזיאל

מרכז

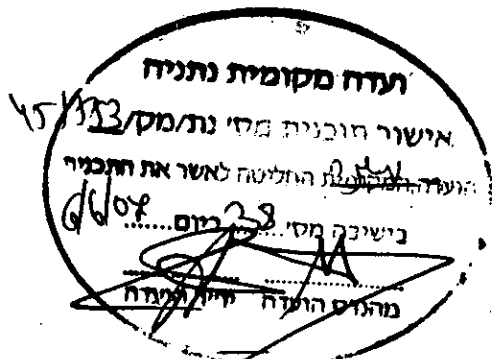
מחוז

נתניה

מרחב תכנון מקומי

מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית



**דברי הסבר לתכנית**

על המגרש הנ"ל זכויות הבנייה הן לפי תכנית מתאר נ/100/ש/1 ומותר לבנות 7 יח"ד ב-4 קומות. שטח 1 יח"ד מוצע הוא כ-119 מ"ר, שמהווים תכסית של 12%. כמו כן, לא ניתן לבנות יותר מ-1 יח"ד בקומה (הן בגלל התכסית שתגיע ל-44% והן פשוט כי לא נכנס בקווי הבניין המבוקשים). אי לכך, מוצעת תכנית זאת, המיועדת לקבוע את גובה הבניין ואת קווי הבניין.

25/01/2007

עמוד 2 מתוך 13

## מחוז מרכז

## תכנית מסי' נת/מק/553/45

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית
	בית משותף – רח' רזיאל
1.2	שטח התכנית
	0.546 ד'
1.3	מהדורות
	שלב
	הגשה
	מספר מהדורה
	3
	25.1.07
	תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית
	סוג התכנית
	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה
	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	ועדה מקומית
	לפי סעיף:
	62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 9
	אופי התכנית
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

693/250 קואורדינטה מערב מזרח - Y  
187/400 קואורדינטה דרום צפון - X

1.5.2 תאור מקום רח' רזיאל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית נתניה

רזיאל 51 ישוב שכונה רחוב מספר בית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק מהגוש	683	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
8264	8264

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות - לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית - אין

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/100/ש/1	שינוי	כמפורט בגוף התקנון	3459	17.6.87
	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.		

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עליכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	---	14	---	20.8.06	אדרי נחום כץ		
תכנית המיקום	מחייב	1:250	---	1	4.7.06	מודד-בני לינוביץ		

כל מסמכי התכנית מחויבים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים ונבנו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מניש התכנית**

מניש התכנית	מספר זרות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
	---	---	שם רשות מקומית 512853011	רמז 4, נתניה	8844653		09-8844653	
	---	---	שם רשות מקומית 511531865					

**1.8.1.1 יזם במועל**

יזם במועל	מספר זרות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
	---	---	שם רשות מקומית 512853011	רמז 4, נתניה	8844653		8844653-09	
	---	---	שם רשות מקומית 511531845	רמז 4, נתניה	8844653	0544262699	-	



## 1.9 הגדרות בתכנית

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עיקרי על פי סעיף 62 א' (א) 9  
 ב. קביעת קווי בניין על פי סעיף 6.2 א' (א) 4  
 ג. שינוי לבינוי על פי סעיף 62 א' (א) 5  
 ד. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			0.546	שטח התכנית - דונם
	7	--	7	מגורים - מספר יחיד
	688	101	789	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים - לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד
	683	מגורים ג'

## 4. יעודי קרקע ושימושים

## 4.1 יעוד מגורים ג'

## 4.1.1 שימושים

## מגורים ושימושים נלווים

## 4.1.2 הוראות

- א. הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש.
- ב. זכויות הבנייה יהיו על פי טבלת זכויות והוראות בנייה.
- ג. יותרו 7 יחיד על פי התמהיל הבא :  
6 יחיד בשטח של 119 מ"ר (כולל ממ"ד)  
1 יחיד בשטח של 146 (כולל ממ"ד)
- ד. לובי : ייבנה לובי כפול בגובה שלא יפחת מ- 4.5 מ' ושטח שלא יפחת מ- 40 מ"ר.
- ה. גינון : שטח הגינון לא יפחת מ- 30%. השטח לא יכלול מעברים, שטח שמתחת לקומת עמודים, חנויות ומשטחי תימרון.
- ו. תחויב בניית משמרת מים לאישור מנהלת מ.ב.ת.
- ז. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי.
- ח. חומרי גמר : הבניין ייבנה בחומרי גמר קשיחים ובסטנדרד גבוה כדוגמת שיש, אבן, זכוכית או שווה ערך להם.
- ט. התקנת מערכת מיזוג אוויר ותליית כביסה רק במקומות המיועדים לכך.
- י. בנייה על הגג : על הגג תותר בניית תוספת חדרים ויחיד עליונה בנסיגה של 2.5 מ' מקווי בניין אחורי וקדמי ובנסיגה של 1.2 מ' בקווי בניין צדדיים.



**5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מועצ**

מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		זונה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונה נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח בניה במ"ר		גודל מגרש/מחיר/מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	מגורים
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	אחורי						מספר קומות	מעל תכניסה	מטה תכניסה	מספר קומות			
6.00	4.00	4.00	5.00	---	24	12	7	30%		על פי 400/נת, 96/7	על פי 100/ש, 7/400/נת	126% 688 מ"ר	546	683		

מצב מועצ

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		זונה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונה נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח בניה במ"ר		גודל מגרש/מחיר/מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	מגורים
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	אחורי						מספר קומות	מעל תכניסה	מטה תכניסה	מספר קומות			
6.00	5.00	5.00	5.00	---	36	12	7	30%		על פי 400/נת, 96/7	על פי 100/ש, 7/400/נת	789% 144.5% מ"ר	546	683		

\* תוספת הקלות 5% בגין מעלית, 6% הקלה כללית, 2.5% x 2 בגין תוספת 2 קומות, 2.5% בגין חדרים על הגג (= 101 מ"ר).

30/01/2007

עמוד 9 מתוך 13

**6. הוראות נוספות**

6.1

סידורים לאנשים עם מוגבלויות: היזם מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות בניידות פיזית בשיפועים בהתאם להוראות החוק.

6.2

**היטל השבחה**

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

6.3

**חניה**

1. מקום חניה ליחיד בשטח של עד 120 מ"ר, 1.3 מקומות חניה ליחיד בשטח מעל 120 מ"ר.

2. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, בהתאם למספר מקומות חניה הנדרשים ובהתאם לטבלת מאזן החניה הנ"ל, ועל פי תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבנייה.

**טבלת מאזן חניה**

מספר יחיד	שטח יחיד	מספר חניות ליחיד	סה"כ חניות דרושות
7	118	1	7
* כולל ממ"ד			

7

**7.1 שלבי ביצוע**

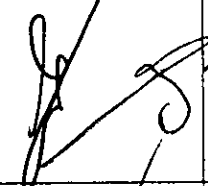
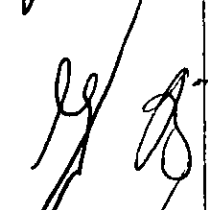
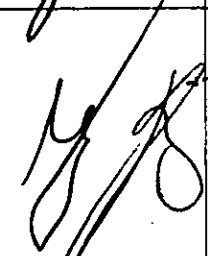

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה בשלמותו	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.8.07		צבי גשר וגנז ש"צ ג'וינה כ"א 512853011 <del>511531865</del> 511531865			מגיש התכנית
1.8.07		צבי גשר וגנז ש"צ ג'וינה כ"א 512853011 511531865			זים בפועל (אם רלבנטי)
1.8.07		צבי גשר וגנז ש"צ ג'וינה כ"א 512853011 511531865			בעלי עניין בקרקע
26.7.07			90314017/5	מ.א.ל	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

## 9. נספחים

## 9.1 הליכים סטטוטורים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות - לא רלוונטי

## 9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק - לא רלוונטי