

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז

01.08.2011

נתקבל  
תיק מס'

## הוראות התוכנית

עיריית  
מינהל הנדסה  
מס' תכ  
חתי  
24.8.2011

תוכנית מס' נת/48/537

שם תוכנית: מגורים צמודי קרקע ברח' נחמיה-משפ' רגנמוב

משרד הפנים  
מחוז מרכז

04.01.2012

נתקבל  
תיק מס'

משרד הפנים  
מחוז מרכז

17.01.2012

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: נתניה.  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

נתקבל

מתן תוקף

תיק מס'

הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
מיוזם  
דיוטובה מס'  
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' נת/48/537  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
מתאריך 15.6.11  
יו"ר הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זאת מבוססת על הגדלת זכויות בניה ושינוי קו בנין לדרך משולבת לצורך הסדרת מצב קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים צמודי קרקע ברח' החניה - משפ' רגימוב.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

נת/48/537

מספר התוכנית

1.016 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה.

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

•

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

•

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניה.

קואורדינטה X 850/186  
קואורדינטה Y 175/689

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתניה.

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות.

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב נתניה.

שכונה רמת ידין.  
רחוב נחמיה.  
מספר בית 36.

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	• מוסדר	• חלק מהגוש	90	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.1982	2844	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	• שינוי	* נת/7/400
24.9.1942	1185	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית SR15 ממשיכות לחול.	• שינוי	* SR15
31.7.1952	242	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית נת/353 ממשיכות לחול.	• שינוי	* נת/353
4.2.1982	2785	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית נת/357 ממשיכות לחול.	• שינוי	* נת/357

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אולג גליקין	26/10/10		13	ל"ד	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אולג גליקין	26/10/10	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

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 מניש התוכנית**

גוש/ חקתני	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				09-8650591	רח' נחמיה 36/2, נתניה				312631617	טמילה רגימוב	טמילה רגימוב	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09-8650591	רח' נחמיה 36/2, נתניה				312631617	טמילה רגימוב	טמילה רגימוב	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
							312631617	רשות מקומית - מ.מ.ג. - טמילה רגימוב		• בעלים • חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי מורדד מוסמך
Engineer1949@walla.co.il	03-9024111		03-9388116 03-9370696	האלון 11, אריאל כפר קאסם			83974 708	אולג גליקין כדיר מוחמד ראשד	312974090	אדריכל*	• עורך ראשי מורדד מוסמך

**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**

אישור מצב קיים ע"י הגדלת זכויות בניה וקביעת קו בנין לדרך משולבת לדירה מס' 2.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שטח עיקרי לדירה מערבית בקומת הקרקע מס' 2.
2. קביעת קו בנין לדרך משולבת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1.016 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	ע"פ	סוג נתון כמותי
	מתאפי	מפורט				
		539	* 31.00 מ"ר	508.00 מ"ר	מ"ר	מגורים
		4	-	4	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- "זכויות והוראות בניה" - "מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.  
\* תוספת לדירה מערבית בקומת קרקע.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים א'
		90	

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	מ"ר	יעוד מגורים א'
100	1,016	1,016	מגורים א'

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים ונלווים לו.
א.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות תכנית נת/353 יחולו על החלקה זו למעט ההוראות ששינו בתכנית זו.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי לשביל	קדמי צידי-דרומי	קדמי צידי-מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			יעוד			
			קדמי	צדדי	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות		
עד-מ' 3.96	מ' 4.00	מ' 4.00	מ' 4.00	מ' 5.00	-----	2	12		4	25	57.97	589.00	-----	-----	50	508.00 + 31.00	1.016	90	מגורים א'

\* תוספת לדירה מערבית בקומת קרקע מס' 2.  
 \* קווי בנין למוחסן יהיו עפ"י תוכנית נה/7/400.

**6. הוראות נוספות****6.1 - הוראות שינוי**

אספקת מים, חשמל ומערכת ביוב וניקוז, סילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

**6.2 - היטל השבחה**

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

**6.3 - חניה**

1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג-1983 על תיקונייהם.

**6.4 - ניקוז ושימור מים**

המגרש נמצא בשטח רגישות א' על פי תמא/34/ב/4 ובשטח לשימור משאבי מים על פי תמא/35. בהתאם לכך 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון חצץ, חלוקים וכו').

**6.4 - ההריסה**

ביצוע ההריסה עפ"י המסמון בתשריט.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע מיידי**

מס' סדר	תיאור	תאריך

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 3 שנים ממתן היתר.

**8. חתימות**

תאריך: <i>19/12/09</i>		חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: רגימוב טמילה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:		חתימה: <i>[Signature]</i> <i>אולג גליקין</i> <i>חתימה אדריכל</i> <i>83974</i>	שם: אולג גליקין	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 83974		תאגיד: אדריכל		
תאריך:		חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: רגימוב טמילה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: רגימוב טמילה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:		

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים**

קדמי לשביל	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח חלקה	חלקה	יעוד	מאגרים א'
	צדדי-דרומי	צדדי-מערבי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
4.00 מ'	4.00 מ'	4.00 מ'	-----	2	12		4	25	54.92	558.00	-----	-----	50.00	508.00	1.016	90	