

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' זמ/מק/598/45/2

רח' בן גוריון 42, גן יבנה

משרד הפנים
מחוז מרכז

7. 09. 2008

נתקבל

תיק מס':

מרכז.

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה.

תכנית מפורטת.

סוג התכנית

2/2/45/598

ועדה מקומית זמורה

אישור תוכנית מס' 5/א.ה.ק.

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 3.8.08 ביום 21.6.08

מהנדס הועדה יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע בצפון גן יבנה, אוזדובה שמואל בע"מ וטויל משה, מבקשים להגדיל מספר יחידות דיור המותרות בשטח לפי תכנית שבתוקף – מ-9 יח"ד ל-11 יח"ד – ללא הגדלת זכויות בניה שבתוקף התוכנית המאושרת, החלה על החלקות הנכללות בתוכנית זו.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' זמ/מק/45/598 /2 /2

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית רח' בן גוריון 42, גן יבנה

1.2 שטח התכנית 3662 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון 19 בדצמבר 2007

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת לפי סעיף 61(א)א

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את ועדה מקומית התכנית

לפי סעיף: 62 א(א) סעיף קטן 62 א (ג)

אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה

קואורדינטה מערב מזרח – 633500 Y
קואורדינטה דרום צפון – 173350 X

1.5.2 תאור מקום חלקה בצפון גן יבנה, אזור מגורים א – בניה צמודת קרקע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית : גן יבנה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב: גן יבנה

שכונה:

רחוב: בן גוריון

מספר בית: 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק מהגוש	87,441	208

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
557	557

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
זמ/מק/598/45/2/1	87, חלק מ-208, 244 חלקה ארעית.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי.

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
זמ/מק/598/45/2/1	שינוי	כל התקנות החלות	4509	6.4.1997
זמ/מק/598/45/2	שינוי	על המקרקעין	4014	11.6.1992
זמ/598/3	שינוי	יישארו בתוקפן,	202015	9.6.1974
זמ/800	כפוף	למעט השינויים	4002	14.5.1992
זמ/598/108	כפוף	המבוקשים.	5114	19.9.2002

1.7 מסמכי התכנית

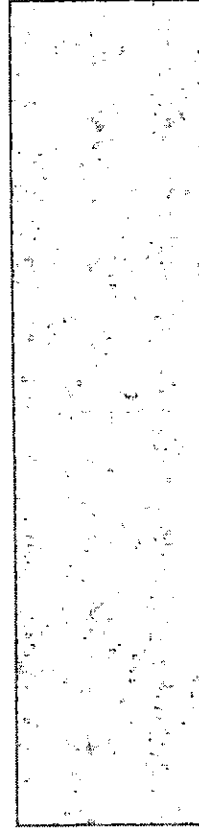
סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		14		5.10.2007	אדרי איתן דנון	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500	1	1	5.10.2007	אדרי איתן דנון	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1: 500	1	1	5.10.2007	אדרי איתן דנון	ועדה מקומית	

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאריך/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	אודובה שמואל בע"מ חברה קבלנית	אודובה נמרוד (מנהל החברה ומורשה חתימה)	-----	-----	ח.פ. 510857428	בן גוריון 5/18, אשקלון	08-6735711	0526992717	



1.8.2

יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0526992717	08-6735711	בן גוריון 5/18, אשקלון	ח.פ. 510857428	-----		אוזדובה שמואל בע"מ חברה קבלנית	אוזדובה נמרוד (מנהל החברה ומורשה חתימה)	

1.8.3

בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0526992717	086735711	בן גוריון 5/18, אשקלון	ח.פ. 510857428			אוזדובה שמואל בע"מ חברה קבלנית	אוזדובה נמרוד	
		0505307929	089234031	גיבורי ישראל לוד 5			0453585	טויל זיקלין		
				גיבורי ישראל לוד 5			042613216	טויל משה		
								ממ"י		

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן
edanon@zahav.net.il	097601095	0544509015	097601095	חלמיש 3 הוד השרון	לי"ר	35785	54518022	איתן דנון	אדריכל	
		0542477356	035608221	הרכבת 20, תל אביב	לי"ר	574	69338713	לאופר ראובן	מודד	מודד
	037313768		037329892	רמז 1, גבעתיים	לי"ר	37832	055401129	יורם בש	הנדסת תנועה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ומורה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז, וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 מטרות התכנית**

- א. תוספת יח"ד ללא הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א/8.
- ב. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א/4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תותר בניה של 11 יח"ד, לפי נספח הבינוי – תוספת של שתי יח"ד ביחס לתכנית שבתוקף.
- * יותר להקים מבנים נפרדים בחלקה: שלושה מבנים טוריים של שלוש יח"ד כל אחד ומבנה דו-משפחתי אחד.
- ב. קווי בנין לפי נספח בינוי. * יותר להקים מבנים נפרדים בחלקה.
- * בתא שטח 101 - הקטנת קו בנין קדמי לרח' רבין מ-5 מ' ל-3 מ' ובקו בנין צדי מ-3 מ' ל-2.70 מ'.
- ג. המבנה הקיים בחלקה – לפי מצב קיים. כל תוספת למבנה, יחולו עליה הוראות תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	3.662	/	3.662	
מגורים – מספר יח"ד	11	2	9	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
001 (0.231 ד')	דרך	87	מגורים א' 3
101 (0.900 ד')	מגורים א' 3	208	מגורים א' 3
102 (1.761 ד')	מגורים א' 3	441	מגורים א' 3
103 (0.770 ד')	מגורים א' 3		

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א' 3 - מגורים צמודי-קרקע : קוטג'ים בשתי קומות, מרתף ועליית גג, עד 50% שטח עיקרי.

4.1 יעוד : מגורים א' 3

4.1.1 שימושים : מגורים

4.1.2 הוראות

- א. הוראות התכנית
 1. תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תישארנה בתוקף. במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו - למעט תכנית זמ/ 598 / 108 ותכנית זמ/ 800.
 2. הגשת תשריט חלוקה לצורכי רישום בטרם הוצאת היתר בניה.
 3. תשריט החלוקה יירשם בלשכת רישום המקרקעין בתוך חמש שנים ע"י הבעלים.
- ב. הוראות בינוי
 1. תשריט הבינוי הוא מנחה בלבד.
 2. תותר בניה של 11 יח"ד. כל יח"ד תכלול 2 קומות מגורים, מרתף, עליית גג וחניה מקורה אחת.
 - * תא שטח 101 : מבנה טורי, תלת-משפחתי בקיר משותף – סה"כ 3 יח"ד.
 - * תא שטח 102 : שני מבנים טוריים, תלת-משפחתיים בקיר משותף – סה"כ 6 יח"ד.
 - * תא שטח 103 : מבנה דו-משפחתי בקיר משותף – סה"כ 2 יח"ד.
 3. המבנה הקיים בחלקה – לפי מצב קיים : קו בנין צדי ימני 2.7 מ'. כל תוספת למבנה, יחולו עליה הוראות תכנית זו : קו בנין קדמי לרחוב רבין 3 מ', והכל לפי תשריט בינוי.
 4. הוראות תכנית זו אינן משנות הוראות תכנית עליית גג זמ/ 598 / 108 החלה על המקרקעין.
 5. בניה ביחס לתחום זיקת המעבר – תא שטח 102 : חניה מקורה בקו זיקת המעבר כמתואר בנספח בינוי. בקו זיקת המעבר תתאפשר בניית שטחים עיקריים ושטחי שרות ללא פתחים לחזית בקומת קרקע בלבד. שטחי בניה הכוללים פתחים לחזית ובניה בקומה א' תתאפשר בנסיגה של 1.8 מ' מקו זיקת המעבר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' ת.א. שטח	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד/דונם)	מספר יחידים	הכסית משטח (הא) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח/כ. בניה	מחצית לבניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי	מס' ת.א. שטח	יעוד
		מחצית לבניסה הקובעת	מחצית לבניסה הקובעת	מחצית לבניסה הקובעת	מחצית לבניסה הקובעת							שטח/כ. בניה	שטח/כ. בניה				
3	3	3	3	3	3	9.5 מ' בגג רעפים, 8.5 מ' בגג שטוח	3	11	35% כולל חניה וממ"ד	+ 50% 30 מ"ר עליית גג ליחיד + 35% מרתף + 20 מ"ר חניה	1730.9 + עליית גג + מרתף + חניה	1281 (35%)	192.9 (8%)	11538 (42%)	3662	101	מגורים
3	3	3	3	3	3	9.5 מ' בגג רעפים, 8.5 מ' בגג שטוח	3	11	35% כולל חניה וממ"ד	+ 50% 30 מ"ר עליית גג ליחיד + 35% מרתף + 20 מ"ר חניה	1730.9 + עליית גג + מרתף + חניה	1281 (35%)	192.9 (8%)	11538 (42%)	3662	102	מגורים
3	3	3	3	3	3	9.5 מ' בגג רעפים, 8.5 מ' בגג שטוח	3	11	35% כולל חניה וממ"ד	+ 50% 30 מ"ר עליית גג ליחיד + 35% מרתף + 20 מ"ר חניה	1730.9 + עליית גג + מרתף + חניה	1281 (35%)	192.9 (8%)	11538 (42%)	3662	103	מגורים

הערה

תותר בניית עליית גג בשטח של 30 מ"ר לפי תכנית זמ/ 108 / 598.

6. הוראות נוספות

לפי תוכנית מאושרת זמ/598/45/2

שינוי תוכנית המתאר וקביעת הוראות של תכנית מפורטת. קביעת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים, התוויית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות. ביטול אזור המגורים ב' וקביעת אזור מגורים א' והוראות בניוי. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס הוועדה.
- ב. הגשת תכנית בניוי ופיתוח-שטח מנחה כוללת לכל המתחם.
- ג. תכנית הבינוי ופיתוח השטח – באישור הוועדה המקומית.
- ד. כל בעלי הקרקע הכלולים בתחום תכנית הבינוי, חתמו על תכנית הבינוי ופיתוח השטח והסכימו להן.
- ה. תכנית הבינוי ופיתוח השטח תכלול את הפרטים הדרושים לביצוע נאות, בהתאם לסטנדרטים קבועים ולתקן בישראל.

6.2 היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

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	
11/6/08	אודוברה שמואל קבלן בנין בע"מ 510857428	ח.פ. 510857428		אודוברה שמואל בע"מ	מגיש התכנית
11/6/08	אודוברה שמואל קבלן בנין בע"מ 510857428	ח.פ. 510857428		אודוברה שמואל בע"מ	יום במועד (אם רלבנטי)
11/6/08		ח.פ. 510857428	0453585 042613216	ממ"י אודוברה שמואל בע"מ טויל זיקלין טויל משה	בעלי עניין בקרע
10.6.08	א. דנו - אדריכל מס. רשיון 45785		54518022	אדר' איתן דנון	עורך התכנית

אין לנו חשש כי מתואמת עם רשויות התכנון והסדרה, אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-פי תווס או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות לזכות התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגה עמו הסכם מתאיב בניין ואין חת'תנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצ'ת אזהרה או ייעשה על ידינו רשכם בנין השטח הנדון בהתאמה לתכניתנו על התכנית הכרה אדריכלי המחוזה כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטל כל הפירוט על מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח רשכם באיור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מידע מוטב תכנונית, יריא הקפה ל-30 חודשים מהאריך ההתייחסות.

מנהל מדרקעי ישראל

2008-06-02

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 סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התכנית	רשמו את סטטוס הטיפול בתכנית.	רשמו את מספר ילקוט הפרסומים.	רשמו שנה עברית ושנה לועזית של ילקוט הפרסומים.

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

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 חלה. - התוספת אינה חלה.	ולקחשי"פ	רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.	ולחו"ף	רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.

שימו לב ! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

מבטא"ת 2006

תכנית מסי

הצהרת המודד

2/2/45/598/24/NS

מספר התוכנית: 1460/2005

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפח הטופגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
במאריך 20.02.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המועד המוסמך

574
מספר רישיון


 חתימה
 לאור ראובן-מוד מסמך
 משרד טכני למידות
 משרד: 5608221
 טע: 6993398

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי חמפה הטופוגרפית המדווחת רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3.8.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המוזד/המוסמך

574
מספר רשיון


 חתימה
 לאופר ראובן-מוד מוסמך
 משרד טכני למדידות
 5608221 משרד
 6993398 מען

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. חרני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

חותימה

הסבר:

1. סעיף 1 יכולא על ידי המודד המוטמך שעריך את המדידה חמקורית של המפה הטופוגרפית.

2. סעיף 2 ימוטל ככל שנתוך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המוחד שערך את העדכון.

3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת המעלים.

עמוד 17 מתוך 18

10/03/2008

מבא"ת 2006

הנחיות לעריכת הודאות חתכנית

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכניתאני החתום מטה **יורם בש** (שם), מסי תעודת זהות 055401129.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מסי זמ/מק/598/45/2/2 (להלן – ח"תכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשיה המסחר והתעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37832 או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום אמצעים שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת נספח הבינוי בנושא מיקום החניות בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יורם בש

הנדסה אזרחית, תעודה ותחבורה

רח' רמז 1, גבעתיים

טלפון 7329892

חתימת המצהיר