

תוכן העניינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתימות

משרד הפנים
מחוז מרכז
16.06.2009
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.09.2009
נתקבל
תיק מס':

אשראי

נבדק וניתן להפקיד / נאשר /
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 21/9/09
11.11.09
מתכנן המראי תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"
תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 57/05/08
במליאת הועדה מס' 57/05/08
הוחלט להמליץ על הפקדה
 להמליץ על מתן תוקף
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

8.6.09

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 1/2/72/598
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.9.08 לאשר את התוכנית
מנהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' זמ/1/2/72/598

שכונת מגורים מרכז גן יבנה

רשמו את שם התכנית בהתאם לסעיף 1.1 להלן.

מרכז

מחוז

זמורה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת, כולל איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים
בכל תחום התכנית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

איתוד וחלוקה בהסכמה, שינוי תוואי הדרך המאושרת והגדלת שטח הדרך, שינוי בקו בנין ושינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, הכול לפי סעיף 62 א' א'

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' זמ/1/2/72/598

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת מגורים מרכז גן יבנה	1.1 שם התכנית
7.270 דונם	1.2 שטח התכנית
הגשה	1.3 מהדורות שלב
מהדורה 1	מספר מהדורה
1.01.07	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
לפי סעיף 62א (א) 1,3,4,7	

1.5 מקום התכנית

זמורה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
632/825	קואורדינטה מערב מזרח - Y	
172/650	קואורדינטה דרום צפון - X	
	גן יבנה רחוב הרצל	תאור מקום
מועצה מקומית גן יבנה חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתכנית
גן יבנה מרכז גן יבנה הרצל ל.ר.	ישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבהן חלה התכנית

גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
87,88,105	89	חלק מהגוש	לא מוסדר	561

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
7.5	561

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
8,7,6,5,4,3,2,1	זמ/598/72

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26-7-03	5208	תכנית זו גוברת על תכנית מאושרת קודמת	שינוי	זמ/598/72 ✓
9-6-74	2015		כפיפות	זמ/598/3 ✓
7-9-90	3797		כפיפות	זמ/598/72 ✓
14-5-92	4002		כפיפות	זמ/800 ✓
19-9-02	5114		כפיפות	זמ/598/108 ✓
23-10-06	5590		כפיפות	זמ/598/110 ✓
14-11-91	3942		כפיפות	זמ/598/69 ✓

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחלת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	ל.ר.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל.ר.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל.ר.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
		ל.ר.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שפורטה שלמה	10-06-2007	23			מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	שפורטה שלמה	10-06-2007	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	רן זילברשטיין	10-06-2007	1		1:250	מחייב	נספח תנועה

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 תגבלנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8. מאיש התכנית
1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6788075		08-6788075	30 אשכולי פז	חבכת הארץ בע"מ	11176	25063066	משה רן	מהנדס אזרחי	מגיש התכנית

23/04/2009

עמוד 8 מתוך

 25

1.8.1. יום בפועל

1

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם (ומספר תאגיד) / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
						11176	25063066	משה חן	מתנדס אזרחי	

23/04/2009

עמוד 9 מתוך 25

1.8. בעלי עניין בקרקע
2

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר דשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6788075		08-6788075	רח, אשכולי פי 30 אשקלון	חיבת הארץ				מ.מ.ג.	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
	08-6739041	054-4583216		ת.ד. 5222 אפרדיז - אשקלון		33878	67577494	ששפורטה שלמה	אדריכל	עורך ראשי מודד
	03-5370012	052-4587618	03-5370010	יגל אלון 55 ת"א		103099	028009207	אבנר שיאון		יעץ תחברה

1.9 הגדרות בתכנית

ל.ר.

--	--

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי תוואי הדרך המאושרת והגדלת שטח הדרך, שינוי בקו בנין ושינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, הכול לפי סעיף 62 א' א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע
 קביעת קווי בנין
 קביעת גובה מבנים
 הנחיות לעיצוב אדריכלי
 שינוי התוויית דרכים והגדלתם
 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
 קביעת השלבים וההתנאות לביצוע.
 איחוד וחלוקה.
 קביעת גודל מגרש מינימלי למגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		7,270	שטח התכנית – דונם
	20	מגורים – מספר יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. ל.ר.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. ל.ר.		
		1-7	מגורים.
		8	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. שימושי הקרקע המותרים יהיו מגורים א'

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
- ב. גגות
- ג. גובה מבנים
- ד. דרכים וחניות
- ה. קווי בניין
- ו. קולטי שמש על הגג
- ז. מרתפים
- ח.
- ב. תא שטח 1-6 תותר בניית 3 יחידות דיור ובתא שטח מספר 7 תותר בניית 2 יחידות דיור. חומרי גמר טיח מגוון בשילוב עם ציפוי עמיד כגון אבן, קרמיקה ופסיפס.
- ב. ישולבו גג רעפים עם גג שטוח. תותר בניית עליית גג במסגרת גג הרעפים. רכס גג הרעפים לא יעלה 10.0 מטר מעל אבן שפה מול מרכז המגרש. יבוצעו על פי תכניות הפיתוח
- ה. קדמי – 4 מ'
צדדי – 3 מ'
אחורי – 5 מ'
- קווי בניין לתנייה : קדמי וצדדי 0
קווי בניין למחסן : אחורי וצדדי 0 הכול בהתאם לתוכנית זמ/108/598
- דודי שמש – בגג שטוח יוסתרו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- תותר בניית מרתפים ששטחם אינו עולה על היקף קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ' מקסימום.
- יש להותיר 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').
- במידה שלא ניתן להותיר 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

יעוד דרכים וחניות 4.2

שימושים 4.2.
1

ממסגרת תווי הדרך המוצעת יתוכננו חניות ציבוריות. חניות המגורים יהיו בתחום המגרשים.

הוראות 4.2.
2

שני מקומות חניה בכול יחיד מעל 120 מ"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/ לזונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)		מעל לבניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שירות	עיקרי					שירות	עיקרי							שירות	עיקרי						
5	3	3	3	4	4	1	2	10.0	3	18 (3 בכל תא שטח)	35	50	50% + עלית גג 30 מ"ר + 32.5 מ"ר + מדרג	מדרג בשטח שאינו עלה על קונטור קומת הבניסה	7.5 מ"ר ממ"ד 10 מ"ר למחסן 15 מ"ר לחניה ליח"ד	גג 50% + עלית גג 30 מ"ר	899	6-1	מגורים א'			
5	3	3	3	4	4	1	2	10.0	4	2	35	50	50% + עלית גג 30 מ"ר + 32.5 מ"ר + מדרג	מדרג בשטח שאינו עלה על הדיסק קומת קרקע	7.5 מ"ר ממ"ד 10 מ"ר למחסן 15 מ"ר לחניה ליח"ד	גג 50% + עלית גג 30 מ"ר	578	7	מגורים א'			
																			1199	8	דרכים וחניות	

* הצפיפות לפי תוכנית זמ 2/72/598

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. הבטחת ביצוע דרכי הגישה למגרש החדש וחיבורו לרשת הביוב המרכזי לשביעות רצון המועצה המקומית גן יבנה

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה מהבעלים היטל השבחה כחוק

6.3 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרשים שני מקומות לכול יח"ד מעל 120 מ"ר ותבוצע על חשבון הבעלים ולפי הוראות מהנדס ועדה

6.4 ביוב וניקוז אספקת מים וסידורי תברואה

- א. חלה חובת חיבור למערכת הביוב המרכזי ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים
- ב. שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים, יתחייבו במתקני קדם טיפול, טרם חיבורם למערכת המרכזית
- ג. הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית והניקוז יעשה על ידי חלחול ותעלות ניקוז לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.
- ד. לא יוצא טופס 4 ולא יותר אכלוס טרם ביצוע בפועל של פתרונות ביוב הנ"ל

6.5 אתר עתיקות מוכרז

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבנוי המגרש. תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה. לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה ותוואי הבניין, העולה על 10%.

6.6 רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זאת מיועדים לצרכי ציבור על פי התשריט שיופקעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה והבעלות בהם תרשם על שמה- על ידי הבעלים – עם סיום עבודות הפיתוח והתשתית בד בבד עם רישום החלוקה החדשה

6.7 פיתוח סביבתי

- א. תכניות בינוי ופיתוח תובאנה לאישור מהנדס המועצה /או הוועדה המקומית. התכניות יכללו דרכים, שבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, תכנית תשתיות, מערכות חשמל ותקשורת תת קרקעית, כבישים, מדרכות מים, ניקוז, ביוב, אשפה וכו'. פירוט שבילים, גדרות, ומתקני שירות וכל פרט אחר, הדרוש להתרת עבודות הבנייה. תכניות הפיתוח יעשו במספר תכניות לתשתית כללית ותכניות אחרות הנוגעות לפרטי הפיתוח של כל שלב ושלב.
- ב. תכניות הפיתוח תבוצענה בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית: מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, טלפון תת קרקעי וכו'.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה בגין מגרש כלשהו לפני שתסתיים הנחת מערכות תשתית ממקום המצאו בפועל ועד גבול אתר הבנייה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת הבנייה	אישור סופי של התכנית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

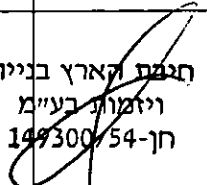
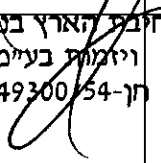
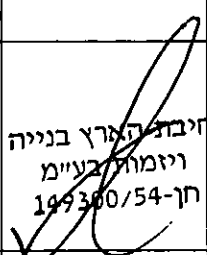
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חתימת בעל התפקיד וחתמת מוסד התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		חנינת הארץ בנייה ויזמות בע"מ חן-149300/54		חנינת הארץ בנייה ויזמות בע"מ חן-149300/54	מגיש התכנית
		חנינת הארץ בנייה ויזמות בע"מ חן-149300/54		חנינת הארץ בנייה ויזמות בע"מ חן-149300/54	יזם בפועל (אם רלבנטי) ויזמות בע"מ
		חנינת הארץ בנייה ויזמות בע"מ חן-149300/54		חנינת הארץ בנייה ויזמות בע"מ חן-149300/54	בעלי עניין בקרקע
		ששפורטה אדריכלים	67577494	ששפורטה שלמה	עורך התכנית

אין לראות בהנחה זו, כפי שהיא מופיעה, כהסמכה או כהעמדת דעה על ידי המנהל, במיוחד בהקשר של תוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התייחסו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנייה ויזמות בע"מ באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון. ת מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דבר אחר.

דוד אמגדי
אדריכל המחוזה

למען הסר ספק מוצהר בזה המחוזה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הבה או הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל כתיבתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות בלשון בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.

מינהל מטרדני ישראל
מחוז המרכז

25-05-2009

9. טבלאות נתונים

ל.ר.

10. הצעות לנוסח אחיד עבור נושאים חוזרים**10.1 איכות הסביבה**

ל.ר.

10.2 דרכים וחניות

ל.ר.

10.3 הוראות ונושא חשמל

ל.ר.

10.4 הוראות בנושא עתיקות

ל.ר.

10.5 הוראות לשימור

ל.ר.

10.6 היטל השבחה

ל.ר.

10.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

טופס 2 עמ' 1

(תקונה 5)

טבלת הקצאה

לחכנית מס' 1/272/598/מאמ

פרטי החלוקות הקיימות

החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום**	שם הבעלים הרשום**	חלקה/מגרש*	מס' גוש	מס' סידורי
100%	925	925				חיבת הארץ	1	561	1
100%	907	907				חיבת הארץ	2	561	2
33.33%	899	899				חיבת הארץ	3	561	3
66.66%	899	899				ממ"י	3	561	4
100%	901	901				חיבת הארץ	4	561	5
100%	954	954				חיבת הארץ	5	561	6
100%	907	907				חיבת הארץ	6	561	7
100%	578	578				חיבת הארץ	7	561	8
	6071	6071							סה"כ

* במקרה של תכנית הטללה הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

טופס 2 עמ' 2

(תקנה 5)

טבלת הקצאה

לתכנית מסלול 1/2/72/598/

פרטי המגרשים המוקצים																
מס' סידורי	מס' גוש	מס' ממשל לפי התכנית	מס' חלקה	שם המגרש	שם החוכר	שם הרשום	שם הבעלים	שם הרשום	זכויות אחרות	מס' ז'הות או מס תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מס יח"מ***	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	561	1		חיבת הארץ			חיבת הארץ				925		מגורים	3	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
2	561	2		חיבת הארץ			חיבת הארץ				907		מגורים	3	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
3	561	3		חיבת הארץ			חיבת הארץ				899	1/3	מגורים	3	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
4	561	3		ממ"י			ממ"י				899	2/3	מגורים	3	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
5	561	4		חיבת הארץ			חיבת הארץ				901		מגורים	3	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
6	561	5		חיבת הארץ			חיבת הארץ				954		מגורים	3	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
7	561	6		חיבת הארץ			חיבת הארץ				907		מגורים	3	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
8	561	7		חיבת הארץ			חיבת הארץ				578		מגורים	2	חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן
9	561	8		חיבת הארץ			חיבת הארץ				1199		דרך		חיבת הארץ בנייה	149300/54-תן

ימולא בידי המומד/רשם המקרקעין
 העברה הבעלות, מולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, וראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, ואף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
 ***מולא לפי העניין.