

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל
09-03-2011
ועדה המחוזית לתכנון ובניה

משרד הפנים	הוראות התוכנית
מחוז מרכז	
23.03.2011	תוכנית מס' זמ/מק/10/301
נוקבל	שינוי גודל מגרש מינימאלי ל-2 יח"ד ברח' העופרים, קניית עקרון

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: זמורה
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א) (5)(7)(8)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית זמורה אישור תוכנית מס' 5/א/אקן... הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 5/א/אקן... בנום 4/8 12/2011 מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	
הועדה המקומית	הועדה המקומית
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית התקפה מס' זמ/1/39/301 מאפשרת הקמת מבנה מגורים דו משפחתי (2 יח"ד) במגרשים, ששטחם לא פחות מ-600 מ"ר. למגרש 102ג, שנוצר בחלוקת חלקה 102 וסללת דרך בתחומה, שטח – 576 מ"ר.

התוכנית מבקשת לשנות שטח מינימלי להקמת 2 יח"ד למגרש ג/102 ולהותיר הקמת מבנה מגורים דו משפחתי ללא שינוי זכויות בניה ובהתאם לשאר הוראות תוכנית התקפה מס' זמ/301.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי גודל מגרש מינימאלי ל-2 יח"ד ברח' העופרים, קרית עקרון

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

זמ/מק/10/301

1.2 שטח התוכנית

0.982 דונם

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

05/08/2010

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית.

לפי סעיף בחוק

• 62א(א) סעיף קטן 5, 7, 8

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

זמורה

183,260

קואורדינטה X

641,525

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים דרום מזרחית בקרית עקרון, בפניה בין רח' העופרים לבין חניה ציבורית.

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

מ.מ. קריית עקרון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה

רחובות

יישוב

קריית עקרון

שכונה

- רח' העופרים

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3796	מוסדר	חלק מהגוש	-	102, 101

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/301	102ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
זמ/301	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות בתוכנית זמ/301 ממשיכות לחול.	י.פ. 2694	09/02/1981
זמ/1/39/301	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתוכנית הני"ל בתחום קו הכחול.	י.פ. 3702	29/09/1989
זמ/800	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התוכנית הני"ל.	י.פ. 4002	14/05/1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	11/11/2009		11		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	11/11/2009	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
ל"ר	ל"ר	08-9414247	ל"ר	08-9419640	רח' הרצל 44, קריית עקרון	ל"ר	מועצה מקומית קריית עקרון	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יוזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
ronengm@013.net	08-9368333	ל"ר	08-9365566	בנין "לב רחובות" רח' אחד העם 1, רחובות 76262	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	24663676	עו"ד רוזן גמליאל	עו"ד רוזן גמליאל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לייך	03-7632132	לייך	03-7632222	דרך מנחם בגין 125, ת"א	לייך	מ.מ.י.	לייך	לייך	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' אבו עזרא 9, רחובות	לייך	לייך	0428664322	שער אורה	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' אבו שבי 6, קרית עקרונ	לייך	לייך	0428664579	אביבי עממי	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' דוד מורחי 22, רחובות	לייך	לייך	0428664348	ואהב יונה	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' חל-חי 21, כפר סבא	לייך	לייך	0428664330	שרה חריג	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	מושב נתיב העשרה ד.ג. חוף אשקלון	לייך	לייך	0428664363	יוספי שושנה	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' הרמן מאס 3/15, רחובות	לייך	לייך	024818254	בתן שחר	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' חדר 14/9, רחובות	לייך	לייך	022067987	יפעת בשיסס	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' אבו עזרא 24, רחובות	לייך	לייך	009613662	חגן דורית	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' האלה 11/3, מוכרת בתיה	לייך	לייך	054327697	בארי נירה	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' בצלאל לנינה 14, רחובות	לייך	לייך	056175706	ברמי אריס	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	בת מסי 241, מושב בית עזרא	לייך	לייך	058079989	שגדרי (פאר) ליאת	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' אבו עזרא 24, רחובות	לייך	לייך	031883101	קוקס בתיה	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' רמביס 38, קרית עקרונ	לייך	לייך	050066497	יעקבי משה	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' חנופרים 16, קרית עקרונ	לייך	לייך	052410818	קיספי נאח	לייך	לייך	
לייך	לייך	לייך	לייך	רח' יועזר 39, גדרה	לייך	לייך	057148512		לייך	לייך	

* אינו מתייחס לבעלי עניין בקרקע שעניינם שכירות חודשית.

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	054-2070590	08-9493300	חמלן חסן 1, ת.ד. 211, קרית עקרונ	לייך	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	104401	022166508	ישרעל מסיילטי	אדריכל ערך ראשי
Gdas@bezeqint.net	03-9522951	לייך	03-9615292	רח' שלמה חמלן 10, ראשליץ	לייך	לייך	619	לייך	י. גדיסי	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים דו משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי גודל מגרש מינימאלי ל- 2 יח"ד מ-600 מ"ר (עפ"י תוכנית מס' זמ/1/39/301) ל-576 מ"ר לפי סעיף 62 א(א) (7).
- הוספת יחידת דיור אחת, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א(א) (8).
- שינוי תכסית המגרש מ-35% ל-65% לפי סעיף 62 א(א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.982 ד'	
סוג נתון כמותי	ערך	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר
מגורים א'	מ"ר	0	317
	י"ד	+1	1

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	102/ג	מגורים א'
לא רלוונטי	1	דרך מאושרת

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
58.66%	576	מגורים א'	58.66%	576	אזור מגורים א' (מגרשים חדשים) (*)
41.34%	406	דרך מאושרת	41.34%	406	דרך מוצעת (*)

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת 2006

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1:1 שימושים

בהתאם לתוכנית מסי זמ/מ/301

4.1:2 הוראות

תכסית קרקע: תותר הגדלת תכסית קרקע של המבנה עד 65% ובניה בקומה אחד באישור של ועדה מקומית ובתנאי ששטח מינימאלי פנוי מבינוי וריצוף לא יקטן מ-20% משטח המגרש.

4.2 דרך מאושרת

4.2:1 שימושים

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.

4.2:2 הוראות

רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מגורים א'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגווש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים											
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
		עיקרי		עיקרי		עיקרי		עיקרי							
מגורים א'	יעוד	102/ג	576	317	0	201 ⁽²⁾	576	100%	2	65%	2	2	5	3	3

הערות:

(1) שטח שרות בסך 58 מ"ר המתחלק למייד לפי התקנים לכל יחיד בהתאם לתקנות חישוב שטחים בהוראות מעבר וסככת חניה 16 מ"ר לכל יחיד בהתאם לחוות דעת היועץ המשפטי לועדה.

(2) שטח מרתף ייקבע עפ"י תכנית קרקע בתכנית התקפה זמ/301 (כ-35% משטח המגרש) ובהתאם לתוכנית מס' זמ/800.

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

- 6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנית פיתוח הכוללת העמדת המבנה, מקום חניה מקורה, סימון שטחים סלולים ומרוצפים וחישוב שטחי גינון שאינם מכוסים.
- 6.1.3. בתחום המגרש יושארו 20% פנויים מבניה ורצוף להחדרת מי נגר עלי.
- 6.1.4. תנאי למתן היתר בניה פתרון להחדרת מי הנגר בתחום המגרש למגורים

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

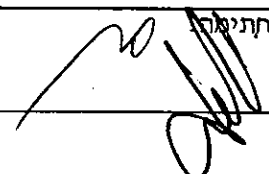
בסעיף זה יוגדרו השלבים העיקריים לביצוע התכנית וההתניות שיש למלא לפני ביצוע כל אחד מהם. התנייה תוגדר באמצעות מלל שיבטא את התלות שבין ביצוע שלב לבין ביצוע או התקיימות תנאים כלשהם בשטח התכנית או מחוצה לה.


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר


7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית מידי מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 7.2.11	חתימה: 	שם: מועצה מקומית קרית עקרון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. קרית עקרון	

תאריך: 27.1.11	חתימה:  מ.מ. 104401	שם: ישראל מסילטי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ת.ז. 22166508		תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	

תאריך: 27.1.11	חתימה:  מספר תאגיד: 24663676	שם: עו"ד רונן גמליאל	בשם בעלי עניין בקרקע חוזרים
מספר תאגיד: ת.ז. 24663676		תאגיד: עו"ד רונן גמליאל	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע