

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

15. 01. 2012

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' זמ/מק/598/3/45/10

שם תוכנית: הסדרת מצב קיים, דרך ומגורים בהח' הישועה בגן יבנה

מחוז מרכז

5. 02. 2012

נתקבל
תיק מס'

מרכז

זמורה

מפורטת

מחוז:

מרחב תכנון מקומי:

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית זמורה אישור תכנית מס' זמ/מק/598/3/45/10 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 148... 149... הממונה על המחוז יו"ר הועדה המקומית	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת מצב קיים לבניה קיימת של מגרשים בסביבת יעוד קרקע למגורים א' ומגורים ב' ודרך ע"י החלפת שטחים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהסדרת מצב קיים, דרך ומגורים ברח' הישועה
בגן יבנה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

זמ/מק/598/3/45/10

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

ראשונה

מספר מהדורה בשלב

04/01/2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית באישור השר
לפי סעיף 109 א ו ב לחוק.

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיף קטן (1) , 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
זמורה
קואורדינטה X
173080
קואורדינטה Y
633040

1.5.2 תיאור מקום

הקצה המערבי של רח' הישועה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
גן יבנה
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
נפה
רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
גן יבנה
שכונה
רחוב
ישועה
מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	• מוסדר	• חלק מהגוש	—	454, 216, 187, 186

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

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/598/34 —	שינוי	שינוי זכויות בניה, איחוד וחלוקה מחדש.	2651	14/08/1980
זמ/598/3/45 —	• כפיפות	כפיפות לזכויות הבניה של התכנית.	4215	19/05/1994
זמ/800 —	כפיפות	מרתפים	4002	14/05/1992
זמ/598/108 —	כפיפות	מחסנים חיצוניים + עליות גג	5114	19/09/2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		01/03/2011	עפר נצר, אדריכל		
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	01/03/2011	עפר נצר, אדריכל		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית או בין המסמכים למחייבים 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

מגיש התוכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
		08-8573618		08-8573380	רח' הרצל 1 מיקוד 70800		מועצה מקומית גן יבנה		מקצוע / תואר

זם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	08-8573618		08-8573380	רח' הרצל 1 מיקוד 70800		מועצה מקומית גן יבנה			מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-8573618		08-8573380	רח' הרצל 1 מיקוד 70800		מ.מ. גן יבנה	052099777	חיה קפלן	
								ואחרים – רשימה בסעיף 8.0	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מקצוע / תואר
netzer@012.net.il	08-8596383	050-5481214	8596388 08	הגורן 20 גדרה			39922	005115506	אדריכל
Ben-avi@ben-avi.co.il		3556656-050	8844492-09	עמק חפר 69 נתניה			618	027069087	מורה מוסמך
									עורך ראשי
									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	

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**

- 2.1.1 הגדרת מגרשים בשימוש קיים לפי יעודי קרקע עפ"י נוהל מבא"ת.
 2.1.2 איחוד וחלוקה מחדש מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף קטן 61א(א)(1): "איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע,....".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף קטן 61א(א)(1): "איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע,....".
 2.2.2 הכלת הוראות בניה מתכנית זמ/598/3/45 על המגרשים בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.001
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	473.3	0	473.3		הסדרת
	מס' יח"ד	2	0	2		מגרשים

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
		101	מגורים ב'
		102	מגורים א'
		201	דרך מוצעת

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	
34.27	343	מגורים ב'	34.27	מגורים ב'
43.45	435	מגורים א'	43.45	מגורים א'
22.28	223	דרך מוצעת	21.88	דרך קיימת
			0.40	דרך מוצעת
100.0	1001	סה"כ	100.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י התכליות המותרות בתכנית זמ/3/45/598 באזורי מגורים א' ו ב'.	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י זכויות הבניה וההוראות המוגדרות בתכנית זמ/3/45/598 באזורי מגורים א' ו ב'.	
ב.	
ג.	

4.2 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1 שימושים	
א. עפ"י התכליות המותרות בתכנית זמ/3/45/598 באזורי מגורים א' ו ב'.	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. עפ"י זכויות הבניה וההוראות המוגדרות בתכנית זמ/3/45/598 באזורי מגורים א' ו ב'.	
ב.	
ג.	

4.3 שם ייעוד: דרך	
4.3.1 שימושים	
א. עפ"י התכליות המותרות בתכנית זמ/3/45/598 ביעוד לדרך.	
ב. גינון וריצוף תוואי תנועה לרכב והולכי רגל בדרכים ומדרכות עפ"י הנחיות משרד התחבורה.	
ג.	
4.3.2 הוראות	
א. עפ"י ההוראות המוגדרות בתכנית זמ/3/45/598 ביעוד לדרך.	
ב. תכנית יועץ תנועה לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי היצוני	ציד-י שפאלי	ציד-י שפאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (השטח) משטח תא (%)	צפיפות (יחיד/דונם)	מספר יחיד	אחוזי בניה בתלים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה עיקרי	עיקרי		
-----	3.0	3.0	5.0 – 4.0 לפי התשריט	1	2	9.0	35%	2.86	2	103	721	35% ונתחם היקף המבנה	-----	4%	46%	מגורים א'
0.0 למחסן היצוני	0.0 לחניה מקורה ומחסן היצוני	0.0 לחניה מקורה ומחסן היצוני	0.0 לחניה מקורה		+ עליית גג		תוספת ממ"דים וחניות מקורות							תוספת 25מ"ר חניה מקורה + 6מ"ר מחסן היצוני ליחיד	700	
-----	3.0	3.0	5.0 – 4.0 לפי התשריט	1	2	9.0	35%	5	5	118	1180	35% ונתחם היקף המבנה	-----	4%	56%	מגורים ב'
0.0 למחסן היצוני	0.0 לחניה מקורה ומחסן היצוני	0.0 לחניה מקורה ומחסן היצוני	0.0 לחניה מקורה		+ עליית גג		תוספת ממ"דים וחניות מקורות	5						תוספת 25מ"ר חניה מקורה + 6מ"ר מחסן היצוני ליחיד	1000	

קו בנין 0.0 לשטחי שרות : חניה מקורה בתנאי פתיחת דלתות ושרירים לתוך המגרש וניקוז גגות לשטח המבקש. מחסן היצוני ימוקם בפניה הרחוקה במגרש מזכות דרך הגובלת בתא השטח.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בניה**

עפ"י ההוראות המוגדרות בתכנית זמ/3/45/598 באזורי המגורים.

6.2. חניה

חניה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2. מימוש התוכנית

מימוש התכנית מיידית מאישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שלמה לבינר מהנדס המועצה המקומית תאגיד/שם: מועצה מקומית גן יבנה	חתימה:	תאריך: 10.1.2012 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: עפר נצר, אדריכל תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: 005115506
יוזם בפועל	שם: שלמה לבינר מהנדס המועצה המקומית תאגיד: גן-יבנה	חתימה:	תאריך: 10.1.2012 מספר תאגיד: 500201660
בעל עניין בקרע	שם: שלמה לבינר מהנדס המועצה המקומית תאגיד: גן-יבנה	חתימה:	תאריך: 10.1.2012 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: קפלן חיה	חתימה:	מספר זהות: 052099777
בעל עניין בקרע	שם: רז צבי	חתימה:	מספר זהות: 05016017
בעל עניין בקרע	שם: רז עליזה	חתימה:	מספר זהות: 05065573
בעל עניין בקרע	שם: חסון רוגית	חתימה:	מספר זהות: 05539057
בעל עניין בקרע	שם: חסון דוד	חתימה:	מספר זהות: 05459406
בעל עניין בקרע	שם: כהן אמין מינו	חתימה:	מספר זהות: 01787789
בעל עניין בקרע	שם: כהן אמין שמעון	חתימה:	מספר זהות: 05484944
בעל עניין בקרע	שם: זלצמן חנה	חתימה:	מספר זהות: 055133003
בעל עניין בקרע	שם: חברת ר.א. פיתוח גני יבנה	חתימה:	מספר תאגיד: 510716830

