

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

חועדה המקומית זמורה
08-07-2012
נתקבל

הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
24.07.2012
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' זמ/מק/598/91/2

שם תוכנית: הוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח בגן יבנה

מחוז: מרחב תכנון מקומי:
המרכז זמורה סוג תוכנית:
מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	ועדה מקומית זמורה אישור תכנית מס' זמ/מק/598/91/2 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012003 ביום 19.6.12 מחנכס הועדה יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

שני מגרשי מגורים בתחום התכנית ברחוב בלוקשטיין שבגן יבנה.
התכנית מבקשת להוסיף יחיד בכל אחד מהמגרשים ללא שינוי בסך זכויות הבניה הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
הוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח בגן יבנה

מספר התוכנית זמ/מק/91/598/2_

1.201 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב ראשונה

תאריך עדכון המהדורה 27/06/2012

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (8), (9)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זמורה
		קואורדינטה X	172130
		קואורדינטה Y	632440
1.5.2	תיאור מקום	סימטא מרחוב בלוקשטיין במרכז גן יבנה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית גן יבנה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	גן יבנה
		שכונה	
		רחוב	סמטא מרח' בלוקשטיין
		מספר בית	

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
562	מוסדר	חלק מהגוש	175, 174	

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/598/91	שינוי שינוי	בהתאמה לשינוי ביחס ל זמ/25/598 וזמ/25/598/5	4545	21/07/1979
זמ/25/598/5		הוספת יחיד ושינוי קו בנין.	2553	19/07/1979 16/12/1987
זמ/598/108	שינוי	ניוד שטחים.	5114	19/09/2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט בינוי	מנחה	1: 250		חלק מתשריט התכנית	27/06/2012	עפר נצר, אדריכל	ו. מקומית	
הוראות התוכנית	מחייב		14		27/06/2012	עפר נצר, אדריכל	ו. מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	27/06/2012	עפר נצר, אדריכל	ו. מקומית	

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 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	שולמית אמרוסי	070092457				רח' רזיאל 18, בני ברק 51208		054-4363456			
	יוסף אמרוסי	059127795						054-4363456			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שולמית אמרוסי	070092457				רח' רזיאל 18, בני ברק 51208		054-4363456		
	יוסף אמרוסי	059127795						054-4363456		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		שולמית אמרוסי	070092457			רח' רזיאל 18, בני ברק 51208		054-4363456		
		יוסף אמרוסי	059127795			רח' רזיאל 18, בני ברק 51208		054-4363456		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	עמר נצר	005115506	39922	לא רלוונטי.		הגורן 20, גדרה 70700	08-8596383	050-5481214		netzer@012.net.il
• מודד	מודד מוסמך	יצחק בן אבי	027069087	618	לא רלוונטי.		עמק חפר 69 נתניה	8844492-09	3556656-050		Ben-avi@ben-avi.co.il

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**

תוספת יח"ד בחלקה ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (8).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	תוספת יח"ד למגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (8) הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, וכו'.
2.2.2	תוספת 6% שטח עיקרי מתכ' שהופקדה עד 9/1989 לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, וכו'.
2.2.3	הגדרת הוראות בניה.
2.2.4	הגדלת תכסית מ 35% לתחום קוי בנין (46.33%) לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים וסעיף 6.3.2 בתכנית זו.
2.2.5	שינוי בקו בנין צידי מ 4.0מ מאושר ל 3.0מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4) שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
2.2.6	הכלה של שטח ממ"ד וניוד שטח עלית גג לקומות קרקע וראשונה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, וכו'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.201
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	732		2 + 732		עפ"י פרק 5.
		2 + ממ"דים	-----	ממ"דים		
	מס' יח"ד	2	2+	4		

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים א'	001 - 002				

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1201	100%		מגורים א'	1201	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים א' בהתאם לתכנית זמ/598/91.	
ב.	פיתוח וגינון בתחומי המגרשים.	
ג.	מרתפים עפ"י תכנית זמ/800 בכיסוי קרקע בכל השטח המותחם בקווי הבנין.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	כמצוין בתכניות זמ/25/598, זמ/5/25/598 וזמ/108/598 וסעיף 6.3.2 בתכנית זו.
ב.	מס' יח"ד	יח"ד נוספת תתווסף בתאי שטח 001 ו 002.
ג.	בינוי	בינוי עפ"י נספח בינוי מנחה מצורף.-

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	001 - 002	600	366 (1)	18.5 (2)	-----	210 (3)	594.5	99.08	2	3.33	46.33 (4)	8.0	2	1	5.0	3.0	5.0
											למחסן חיצוני עפ"י תכ' זמ/598/108						
															0.0	0.0	0.0

(1) שטח עיקרי למגרש מזערי לפי זמ/598/25 5 + זכויות עליית גג אחת + 6% .

(2) שטחי שרות למגרש מזערי : עד 6 מ"ר למחסן חיצוני לפי זמ/598/108 ו מרחב מוגן אחד לפי החוק בעת הבקשה להיתר בניה (הוראות מעבר).

(3) שטח שרות למגרש מזערי לפי זמ/800 עפ"י תכסית מתכ' זמ /598/25 5 (300מ"ר).

(4) בהתאם לסעיף 6.3.2 בפרק 6 (35% + 6% + ניווד שטח מעלית הגג + ממ"ד)

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)																			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי		שרות		עיקרי		שרות								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים א'	001-002	600	300 (50%) 30+לעליות גג 36+ שהם 6%	18.5 (*)	-----	210	594.5	99.08	35	1	1.67	8.0	2	1	5	4	4	5				

(*) שטחי שרות: 6מ"ר למחסן חיצוני, 12.5מ"ר לממ"ד (בהתאם לדרישות והנחיות פיקוד העורף מעת לעת)

6. הוראות נוספות**6.1. חנייה**

החניה תתוכנן עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה ומיקומה בהתאם לתכנית הבינוי המנחה.

6.2. היטל השבחה

6.2.1 היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

6.3. תנאים למתן היתרי בניה

6.3.1 חזיתות וקירות לכיוון המגרש הצמוד הם חלק מהמבנה המבוקש ולכן תגמיריהם יהיו זהים לתגמירי המבנה כולו כיחידה אחת.

6.3.2 תותר תכסית במגרשי היחידות המבוקשות בתנאי שיוותרו לפחות 30% משטחם ללא בניה וריצוף לצרכי ספיגה של מי נגר עיליים.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הפקדת התכנית	
ב	אישור התכנית	

7.2. מימוש התוכנית

בתוך חמש שנים מאישור התכנית.

8. חתימות

מספר השקעה לבינר