

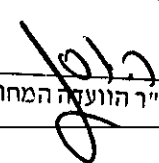
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	18. 08. 2011
תוכנית מס' זמ/257/1	נתקבל תיק מס' _____

שם תוכנית: שינוי יעוד חלק מש.צ.פ לש.פ.פ

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: זמורה
סוג תוכנית: שינוי לתוכנית בנין ערים מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>7.3.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;">תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 19 גובלת בצידה האחורי עם ש.צ.פ.
הגדר האחורית המהווה קיר תומך מבטון נבנתה בטעות בחריגה לתוך שטח הש.צ.פ. ב-16 מ"ר
אנו מבקשים לשנות את יעוד השטח הכלול בחריגה מש.צ.פ. לש.פ.פ. בהתאם לתוכנית זמ/257/1
יש אישור משרד הפנים לנושא לפי סעיף 190 לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד מש.צ.פ. לש.פ.פ.	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית	זמ/257/1			
שטח התוכנית	0.889 דונם		1.2	
מהדורות	שלב	• מתן תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	1			
תאריך עדכון המהדורה	10.03.11			
סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת		1.4	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן	• ועדה מחוזית לתכנון ובניה		
לפי סעיף בחוק				
היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
סוג איחוד וחלוקה	• תוכנית חלוקה			
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה
- 640 175 קואורדינטה X
525 184 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום הזמיר 3 מזכרת בתיה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מזכרת בתיה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- מ. בתיה הזמיר 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5749	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	
5749	• מוסדר	• חלק מהגוש		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	3897

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
זמ/257	• שינוי	על תוכנית זו יחולו הוראות התוכנית התקפות על השטח במידה ולא שונו בתוכנית זו. אולם באם הוראות תוכנית זו סותרות את הוראות תוכנית זו אלה, הוראות תוכנית זו מחייבת.		516\2000
זמ/800 / 1	• שינוי	יותר למקם שטחים עיקרים כחלק מסך הזכויות במרתף	5270	2.2.04
זמ/מק/268	• כפיפות			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- הרצל 91 רמלה	נעמי בירמן	20/12/2009	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
					16		• מחייב	הוראות התוכנית

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

גוש / חלקת (•)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0547546248	089412425	הזמיר 3 מ. בתיה	מס' תאגיד	רשות מקומית		057113516	ארגו דוד		
			0547546248	089412425	הזמיר 3 מ. בתיה				306442153	ארגו גיטה		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0547546248	089412425	הזמיר 3 מ. בתיה	מס' תאגיד	רשות מקומית		057113516	ארגו דוד		
		0547546248	089412425	הזמיר 3 מ. בתיה				306442153	ארגו גיטה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9365566	מלופה כח : עו"ד רוט גמליאל אחד העם 1 רחובות	מס' תאגיד	רשות מקומית <td>392804</td> <td>002447308 008370561 00837111 003926839 053262658 057379075 003404407 050699792 003404415</td> <td>בראון טלי פרנק צבי פרי אברהם פייגר שושנה זילברשטיין יעקב מאיר גבע ענת סבו נויה ציפורה ויסוסר אילן יסעור יוסי צלאל דפנה מועצה מקומית מוכרת בתיה</td> <td></td> <td>בעלים</td>	392804	002447308 008370561 00837111 003926839 053262658 057379075 003404407 050699792 003404415	בראון טלי פרנק צבי פרי אברהם פייגר שושנה זילברשטיין יעקב מאיר גבע ענת סבו נויה ציפורה ויסוסר אילן יסעור יוסי צלאל דפנה מועצה מקומית מוכרת בתיה		בעלים
			08-9371111	שדרות אליהו מ. בתיה							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
neomibid@zah av.net.il	089348784	0523301774	089340255	נופר 16 מ. בתיה	מס' תאגיד	רשות מקומית	11188	05932231	נעמי בירדמן	נעמי בירדמן	אדריכל
buksbaum@zah av.net.il	0522925851	089430951	089430951	השרון 32 יבנה			414		מנחם בוקסבאום	מנחם בוקסבאום	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

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**

1. שינוי יעוד מ- ש.צ.פ.ל- ש.פ.פ. בשטח של 16 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד חלק מ- ש.צ.פ.ל- ש.פ.פ. בשטח של 16 מ"ר
2. יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד עתידי בין תא הש.פ.פ. לתא המגורים
3. הגדלת קו בנין אחורי של המגרש לכוון הש.צ.פ.
4. זכויות הבניה לא יגדלו כתוצאה מהרחבת שטח המגרש.
5. בשטח הנידון לא תתאפשר בניה או פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.889
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		750	0	750	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מס' יח"ד	(שטח בניה עיקרי)

--	--	--	--	--	--	--

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	1	
ש.פ.פ	2	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים- לפי הוראות זמ/257+ גינון פרטי
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות הבינוי לפי זמ/257 חלות על מגרש המגורים.
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	ש.פ.פ
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר בניה- השטח מיועד לגינון בלבד
ב.	קירות תמך בגבול הש.פ.פ יבנו כולם בתוך שטח היעוד או בחלוקה שווה בין הש.פ.פ לש.צ.פ, בהסכמת כל הבעלים.
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' זכויות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות			
7.26-7.55 (3)	4	4	5	1	2	8.5	60%	4	163.8%	1430	לפי זמ/800/1 (2)	---	160	750 (1)	873	1	מגורים א

- (1) תותר בניה בחלל גג הרעפים לפי הוראות תוכנית זמ/257 כחלק משטחי הבניה.
- (2) מותר למקם שטחים עיקריים כחלק מהזכויות במרתף.
- (3) קו בנין אחורי לש.פ.פ. בצידו הדרומי של המגרש יהיה 7.26 מטר, קו בנין אחורי לש.פ.פ. הצפוני של המגרש יהיה 7.55 מטר.

6. הוראות נוספות

6.1
 כל ההוראות הנוספות תהינה כפופות לת.ב.ע. זמ/257
 קו בנין אחורי בצידו הדרומי של המגרש יגדל מ- 6 מ' ל- 7.26 מטר
 ובצידו הצפוני של המגרש יגדל ל-7.55 מ'
 בשטח הנידון לא תתאפשר בניה או פיתוח, זכויות הבניה לא יגדלו כתוצאה מהרחבת שטח המגרש.

6.2 - תנאים למתן היתר בניה
 לפי זמ/257 (סעיף 15 בתקנות התוכנית הנ"ל)

6.3 - היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

6.4 - חניה
 מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה בהתאם להוראות תוכנית זמ/257

6.5 - פיתוח
 לפי ת.ב.ע. זמ/257

6.6 - הוראות אדריכליות
 לפי ת.ב.ע. זמ/257

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 5 שים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
03/5/11 3.5.11			057113516	ארגו דוד	מגיש התוכנית
			306442153	ארגו גיטה	
03/5/11 3.5.11			057113516	ארגו דוד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			306442153	ארגו גיטה	
29/3/11		<p>מיופה כח: מיופה כח: עו"ד רוני גמליאל אחד העם 1 רחובות</p> <p>רוני עו"ד</p> <p>לפניו הראו מסמכים על חוקים מזכרת בתיה</p>	392804 002447308 008370561 00837111 003926839 053262658 057379075 003404407 050699792 003404415	בראון טלי פרנק צבי פרי אברהם פינגר שושנה זילברשטיין יעקב מאיר גבע ענת סבו נויח ציפורה ויסוסר אילן יסעור יוסי צלאל דפנה	בעלי עניין בקרקע
			שד' אליהו מ. בתיה 08-9371111	מ. מקומית מ. בתיה	
14/3/11		<p>נעמי בידרמן אדריכלות בינוי ערים נופר 16 מ. בתיה 082-3301774 08-9340255</p>	05932231	נעמי בידרמן	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן $\sqrt{\quad}$ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נעמי בידרמן (שם), מספר זהות 005932231, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' זמ/257/1 ששמה שינוי יעוד מש.צ.פ.לש.פ.פ. (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 11188.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נעמי בידרמן
אדריכלות ובינוי ערים
נופר 16 צע בתיה
052-3301774
חתימת המצהיר 08

15/3/11

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: זמ/257/1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/11/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

אינג' מנחם בוקסבאום
 מודד מוסמך (רשיון מס' 414)
 רח' השרון 32 יבנה
 טל: 08-9430951

חתימה

414
 מספר רשיון

מנחם בוקסבאום
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.