

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז		משרד הפנים מחוז מרכז
16.09.2013	הוראות התוכנית	3.10.2013
נתקבל תיק מס'	תוכנית מס' זמ/מק/72/598/1/4	נתקבל תיק מס'

שם תוכנית: הסדרת זכות מעבר ברח' אחוזה בגן יבנה

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: זמורה
 סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית זמורה אישור תכנית מס' זמ/מק/72/598/1/4 הועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית 29/10/2012 מיום 169 (א) מיום 29/10/2012 יו"ר הוועדה מנהל תכנון</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הקטנת רוחב זכות מעבר בין שני מגרשים לפי מצב קיים ללא תוספת שטחים ושינוי בהוראות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

•

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 172865
קואורדינטה Y 632900

רח' אחוזה 15

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית גן יבנה**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

רחובות
גן יבנה
רח' אחוזה
15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	• מוסדר	• חלק מהגוש	173	-----

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/4/72/598	• שינוי • כפיפות	שינוי ברוחב זכות מעבר מהקבוע בתכנית. כפיפות ליתר הוראות התכנית.	5358	09/01/2005
זמ/108/598	• כפיפות	מחסנים חיצוניים ועליות גג	5114	19/09/2002
זמ/800	• כפיפות	מרתפים	4002	14/05/1992
זמ/3/598	• כפיפות	מתאר		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	עפר נצר, אדריכל	21/08/2013		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	עפר נצר, אדריכל	21/08/2013	1		1:250	• מחייב	תשריט 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
בעלים	נסים דרעי	056179773				הגפן 31 גן יבנה 70800		052-3954487			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	נסים דרעי	056179773				הגפן 31 גן יבנה 70800		052-3954487		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	נסים דרעי	056179773				הגפן 31 גן יבנה 70800		052-3954487		
• בעלים	אמיר ברדה טלי ברדה	24923377 35980960				אחוזה 15 גן יבנה 70800		057-4444427		
• רשות				מועצה מקומית גן יבנה		גן יבנה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	עופר נצר	005115506	39922			הגורן 20 גדרה 70700	08-8596383	050-5481214	08-8596383	netzer@012.net.il
• מורד	יצחק בן אבי	027069087	618			עמק חפר 69 נתניה	09-8844482	050-3556656		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	

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**

שינוי רוחב זכות מעבר בחלקו המערבי בלבד בין מגרש קידמי למגרש אחורי מ-3.50 מ' הקבוע בתכנית ל-2.90 מ' לפי הקיים ללא שינוי בחלק העורפי ברוחב זכות המעבר הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי חלק מערבי ברוחב זכות מעבר לפי סעיף 62א(א)(5) "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.436
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		808	000	808	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מס' יחיד	

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
				2, 1	מגורים א'

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
100	1436	מגורים א		100	1436	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י התכליות בתכנית זמ/מק/472/598.
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י ההוראות בתכנית זמ/מק/472/598.
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + עלית גג	9.0	30%	2.78	2	+75% עליות גג 30מ"ר ליחיד + מחסן חיצוני 6מ"ר ליחיד + 6מ"ר ליחיד + 6מ"ר ליחיד	45% + עליות גג 30מ"ר ליחיד + מחסן חיצוני 6מ"ר ליחיד + 6מ"ר ליחיד + 6מ"ר ליחיד מרתף עד 30%	מרתף עד 30%	-----	ליחיד: מוסך - 18מ"ר, מחסן חיצוני 6מ"ר, מ"ר	45% + עלית גג 30מ"ר	718	2,1	מגורים א'

1. מרתף בהיקף קומת הקרקע עפ"י תכנית זמ/800.
2. עליות גג ומחסן חיצוני עפ"י זמ/108/598.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה**

- 6.1.1 תנאים להיתר בניה עפ"י תנאים בתכנית זמ/מק/72/598 וזכויות הבניה בפרק 5 לעיל.
 6.1.2 בקשה להיתר על רקע תשריט איחוד וחלוקה תואם תכנית זו.
 6.1.3 הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית לרישום תכנית ע"ח המזמינים.
 6.1.4 רישום זיקת הנאה זכות מעבר כללית בתחום מגרש קדמי 1 לטובת מגרש עורפי 2.

6.2 חניה

החניה לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר, 2 מקומות חניה לכל יחיד.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :

- 6.4.1 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	מילוי תנאים למתן תוקף	תאום עם תאגיד "מי יבנה" טרם מתן תוקף.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית בהגשת בקשה להיתר תואמת תנאי התכנית.

8. חתימות

תאריך: 8-9-13	חתימה: עדי הנצל, עו"ד 36769	שם: ניסים דרעי	מגיש התוכנית
מספר זהות: 056179773	שד' הנצל, אשדוד	תאגיד/שם רשות מקומית: טל 08-8594383	
תאריך: 2017/8/30	חתימה: עפר נצר, אדריכל 39977	שם: עפר נצר, אדריכל	עורך התוכנית
מספר זהות: 005115506	מ.ר. 39977	תאגיד: טל 08-8594383	
תאריך: 8-9-13	חתימה: עדי הנצל, עו"ד 36769	שם: ניסים דרעי	יזם בפועל
מספר זהות: 056179773	שד' הנצל, אשדוד	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: שלמה לביא, אג"ס המועצה המקומית גן-יבנה	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מועצה מקומית גן יבנה	תאגיד:	
תאריך: 8-9-13	חתימה: עדי הנצל, עו"ד 36769	שם: ניסים דרעי	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 056179773	שד' הנצל, אשדוד	תאגיד: טל 08-8594383	
תאריך: 12/9/13	חתימה: א"ע	שם: אמיר ברדה	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 24923377		תאגיד:	
תאריך: 19/9/13	חתימה: ט"ו	שם: טלי ברדה	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 35980960		תאגיד:	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: זמ/מק/72/598/1/4 שם התוכנית: קביעת זכות מעבר ברח' אחוזה בגן יבנה, אדריכל עפר נצר, עפר נצר, אדריכל תאריך: 30/8/2013 חתימה: מ.ר. 39922 טל. 08-677383

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)									
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)							
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	173	718	גג 30מ"ר + עליית 45% מוסך - ליחיד: 18מ"ר, מחסן חיצוני 6מ"ר, ממ"ד	מרתף עד 30%	-----	2	2.78	9.0	2 + עליית גג	1	קדמי לפי התשריט	3.0	צידי-ימני	3.0	צידי-שמאלי	5.0	אחורי

1. מרתף עפ"י כיסוי קרקע בהיקף קומת הקרקע עפ"י תכנית זמ/800.
2. עליית גג ומחסן חיצוני עפ"י זמ/108/598.