

ועדה מקומית זמורה
17-06-2013
נתקבל
421355

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0121079

משרד הפנים

מחוז מרכז

10. 07. 2013

תוספת 2 יחידות דיור

נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

סוג תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית זמורה אישור תכנית מס' 453-0121079 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 18/6/13 מחנדים חנוכה יו"ר חועדה המקומית חתימת ועדה המקומית</p>	<p>חתימת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>חתימת הועדה המחוזית</p>	<p>חתימת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית החלה על המקרקעין הינה תכנית זמ/במ/4/53/598 מתירה על מגרש 750 מ"ר 4 יח"ד המקרקעין נשוא בקשתנו בשטח של 1404 מ"ר ועל מנת לנצל את מלא הזכויות מבוקש להגדיל את מס' יחידות הדיור מ- 4 יחידות דיור ל-6 יחידות דיור.
ולאפשר בשימוש את השטחים המותרים בעליית גג בכל חלקי המבנה.
ללא תוספת בסך כל השטחים המותרים לבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 2 יחידות דיור
		מספר התכנית	453-0121079
1.2	שטח התכנית		1.404 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	05/06/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה
 קואורדינאטה X 171318
 קואורדינאטה Y 632188

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

גן יבנה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 גפה

רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שליין זלמן	גן יבנה

זמורה שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
564	מוסדר	חלק	374	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/2002	53	5114		כפיפות	זמ/ 598 / 108
14/05/1992	3131	4002		כפיפות	זמ/ 800
10/10/1991	131	3927	למעט השינוי המוגש בתוכנית זו	כפיפות	זמ/ במ/ 598 / 53 / 4

הערה לטבלה:

מגרש 47 התצ"ר 3/61/3 כולל את ההפקעות. (כפיפות). תאריך אישור 13.07.1999

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אפרת			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	05/12/2012	אילן אפרת				לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	15/01/2013	אילן אפרת				לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חיים סמט			ירושלים	בהרן שלמה זלמן	3	077-2100708	077-2100708	altall@wall a.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חיים סמט			ירושלים	בהרן שלמה זלמן	3	077-2100708	077-2100708	altall@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5869471	02-6504593	avigailishai@ gmail.com
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית החלה על המקרקעין הינה תכנית זמ/במ/4/53/598 מתירה על מגרש 750 מ"ר 4 יח"ד המקרקעין נשוא בקשתנו בשטח של 1404 מ"ר ועל מנת לנצל את מלא הזכויות מבוקש להגדיל את מס' יחידות הדיור מ- 4 יחידות דיור ל-6 יחידות דיור. ולאפשר בשימוש את השטחים המותרים בעליית גג בכל חלקי המבנה. ללא תוספת בסך כל השטחים המותרים לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

* הגדלת מס' יח"ד מ- 4 יח"ד ל- 6 יח"ד.
* כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 להוראות 151 ניוד שטחי הבניה המותרים לעליית גג בשטח של 30 מ"ר מעליית הגג לקומות שמתחת ללא שינוי בכיסוי הקרקע המותר לפי תכנית בתוקף.
* ללא שינוי בסה"כ הכולל של השטחים המותרים לבניה בתכנית בתוקף.
* קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					1.404
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			שינוי (+/-)	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	+6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,142.4		+1,142.4	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,404	100
סה"כ	1,404	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,404	100
סה"כ	1,404	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ב	חניה
	1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.
ג	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	בדיקות ארכאולוגיות
	על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה	עיצוב אדריכלי
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה. 2. בקומות ד. ו-ה. תבוצע נסיגה מחזית הרחוב כמצוין בנספח מס' 1. 3. גובה הגדר סביב הבניין לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.
ו	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
ז	קווי בנין
	קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ח	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	תנאים למתן היתרי בניה

4.1	מגורים א'
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	3	3 (2)	2	8.5	4.27	6	40	1142.4			(1) 120	1022.4	1404	1	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערה ברמת הטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים עיקריים וחלקי שרות, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* 12.5 מ"ר ממ"ד עפ"י חוק התכנון והבניה (סעיף 151).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20 מ"ר לכל יח"ד (6 יח"ד 20 מ"ר).

* אפשרות שימוש בשטחי השרות מעל או מתחת הכניסה הקובעת..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	זכות מעבר לרכב סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב
	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב היינו ללא מגבלה כלשהי להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי ניפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חיים סמט	סוג:	תאריך: 17.6.13
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: תיוס סמט

יזם	שם: חיים סמט	סוג:	תאריך: 17.6.13
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: תיוס סמט

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:

עורך התכנית	שם: אילן אפרת	סוג: עורך ראשי	תאריך: 17.6.13
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: אילן אפרת - אדריכל מ.ר. 8176