

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' – זמ/598/182

שם תוכנית: תכנית מפורטת בגוש 562 חלקה 7

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

### אישורים

| מתן תוקף | הפקדה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>משרד הפנים - מחוז המרכז<br/>הוועדה המקומית החליטה ביום 20.9.11<br/>(182/598/182) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>הס/ה<br/>תאריך: 20.9.11<br/>י"ד הוועדה המקומית</p> |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## דברי הסבר לתוכנית

מבוקש לשנות את הבינוי ממגרשים של 3 יח"ד למגרשים של 2 יח"ד, כדי להמנע משטחים משותפים ו/או זיקת הנאה, ללא שינוי במספר הכולל של יח"ד, תוספת שטחי שירות בלבד כיוון שלא נקבעו בתכנית הקודמת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תכנית מפורטת בגוש 562 חלקה 7

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)

זמ/598/182

מספר התוכנית

7.988 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 18.06.09

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי-----

לפי סעיף בחוק

תוכנית ממנה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל  
תחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.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 632,550  
קואורדינטה Y 172,000
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' צה"ל
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית גן יבנה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
- ימורסם ברשומות
- חלק מתחום הרשות נפה
- חלק מהגוש

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 562      | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 7                   |                   |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
|          |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל/ר         |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|     |
|-----|
| ל/ר |
|-----|

# 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס  | הערה ליחס                                                              | מספר ילקוט פרסומים | תאריך        |
|--------------------|----------|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| זמ/598/100 ✓       | • כפיפות | אין שינוי                                                              | 5590               | 2006, התשס"ז |
| זמ/598/82 ✓        | • שינוי  | תכנית זו משנה רק את המפורט בתקנון ובתכנית, כל יתר ההוראות נשארות בתוקף | 3909               | 1991, התשנ"א |
| זמ/598/64 ✓        | • שינוי  | תכנית זו משנה רק את המפורט בתקנון ובתכנית, כל יתר ההוראות נשארות בתוקף | 3582               | 1988, התשמ"ז |
| זמ/800 ✓           | • שינוי  | תכנית זו משנה רק את המפורט בתקנון ובתכנית, כל יתר ההוראות נשארות בתוקף | 4000               | 1992         |
| זמ/598/2/45 ✓      | • שינוי  | תכנית זו משנה רק את המפורט בתקנון ובתכנית, כל יתר ההוראות נשארות בתוקף | 5114               | 2002         |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| סוג המסמך               | תחולה | קנ"מ  | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך                     | גורם מאשר | תאריך האישור |
|-------------------------|-------|-------|-------------|---------------|-------------------|--------------------------------|-----------|--------------|
| הוראות התוכנית          | מחייב | -     | 21          | -             | 13.01.08          | אדריכל רוז דהאן                |           |              |
| תשריט התוכנית           | מחייב | 1:750 |             | 1             | 13.01.08          | אדריכל רוז דהאן                |           |              |
| נספח תנועה              | מנחה  | 1:750 |             | 1             | 13.01.08          | אליאס ישראל<br>אדריכל רוז דהאן |           |              |
| טבלת הקצאה ואיזון       | מחייב | -     | 1           | -             | 13.01.08          | שמאי- עמיר<br>אהרוני           |           |              |
| נספח לטבלת הקצאה ואיזון | מחייב | -     | 13          | -             | 13.01.08          | שמאי- עמיר<br>אהרוני           |           |              |

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 התכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                   | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------------------------|------------|------------|-------|
| עורך דין     | בנימין גילת    |           |            |                           |           | רח' נצח ישראל 9 תל-אביב | 03-5236279 | 03-5236279 |       |

### 1.8.2 יזם

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                   | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------------------------|------------|------------|-------|
| עורך דין     | בנימין גילת    |           |            |                           |           | רח' נצח ישראל 9 תל-אביב | 03-5236279 | 03-5236279 |       |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

|       | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה    | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                     | טלפון       | פקס        | דוא"ל               |
|-------|--------------|-------------------|-----------|-------------------------|-----------|---------------------------|-------------|------------|---------------------|
| בעלים | עו"ד         | בנימין גילת       | 008503757 |                         |           | רח' נצח ישראל 9, תל-אביב  | 03-5236279  | 03-5236279 |                     |
| בעלים |              | דורי אבן זהב      | 00137878  |                         |           | רח' השומר 3 גן יבנה 70800 | 03-5236279  | 03-5236279 |                     |
| בעלים |              | ישראל אידור דקל   | 027124247 |                         |           | רח' אנצקובסקי 19/3 כפי"ס  | 054-4630287 |            |                     |
| בעלים |              | מיכל נומברג       | 033471020 |                         |           | רח' צבי גנות 4 ראשלי"צ    | 052-6059994 |            |                     |
| בעלים |              | נדב ביטון         | 040184566 |                         |           | רח' אבן עזרא 18/28 אשדוד  | 08-8640654  |            |                     |
| בעלים |              | ענת ביטון         | 066020884 |                         |           | רח' אבן עזרא 18/28 אשדוד  | 08-8640654  |            |                     |
| בעלים |              | אברהם אליהו       | 053568887 |                         |           | רח' אבן עזרא 18/28 אשדוד  | 08-8640654  |            |                     |
| בעלים |              | אסתר אליהו        | 055334759 |                         |           | רח' אבן עזרא 18/28 אשדוד  | 08-8640654  |            |                     |
| בעלים |              | גל רגב            | 039902085 |                         |           | יצחק בן-צבי 23 ק.מלאכי    | 054-2463005 |            |                     |
| בעלים |              | נועה תמי יעקוביאן | 038773271 |                         |           | יצחק בן-צבי 23 ק.מלאכי    | 050-614431  |            |                     |
| בעלים |              | ציון רגב          | 035814276 |                         |           | רח' ירקון א' 10 גן יבנה   | 054-2463003 |            | rgzion@gmail.com    |
| בעלים |              | יוסף נאור         | 069486108 |                         |           | איילון 9 אשקלון           | 054-6500003 | 08-6244725 | naor.yosi@gmail.com |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                      | טלפון      | טלורי       | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------------|------------|-------------|------------|-----------------------|
| רז דהאן        | 028860021 | 87129      |                           |           | יוסף צבי מלר 2, גדרה 70700 | 08-8598579 | 052-2341793 | 08-8596731 | dahanarc@bezeqint.net |
| יצחק בן אבי    | 027069087 | 618        |                           |           | רח' עמק חפר 69, נתניה      | 09-8622396 | 050-3556656 | 09-8611444 | ben-avi@ben-avi.co.il |
| אליאס ישראל    | 014974356 | 19166      |                           |           | רח' גבעון 14, אשקלון       | 08-6755625 | 054-6608861 | 08-6758759 | office@si-eng.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                |
|-----------|---------------------------|
| מגורים א' | מבני מגורים לשימוש פרטי   |
| שצ"פ      | שטח ציבורי פתוח           |
| דרך       | לתנועת כלי רכב והולכי רגל |

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 הבינוי ממגרשים של 3 יח"ד ל-2 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- \* איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- \* קביעת גודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר ל-2 יחידות במבנה אחד.
- \* שינוי בצורה ובגודל של מגרשים המיועדים למגורים, תכנון והסדרת מערך תנועה חדש בתחום התכנית.
- \* הסדרת שצ"פים חדשים בתחום התכנית.
- \* קביעת הוראות בינוי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 7.988 דונם |
|-------------------------|------------|

| סוג נתון כמותי | ערך      | מצב מאושר | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות                   |
|----------------|----------|-----------|----------------------------|-------------------|-------|-------------------------|
|                |          |           |                            | מפורט             | מתארי |                         |
| מגורים         | מס' יח"ד | 14        | ללא                        | 14                |       |                         |
|                | מ"ר      | 2361.45   | ללא                        | 2361.45           |       | 30 + 45% מ"ר<br>עלית גג |

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| יעוד            | תאי שטח | תאי שטח כפופים |  |  |
|-----------------|---------|----------------|--|--|
| מגורים          | 1-7     |                |  |  |
| שטח ציבורי פתוח | 101-103 |                |  |  |
| דרכים           | 200-202 |                |  |  |

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 |
| אזור מגורים א' | 4782 | 60     |   | אזור מגורים א' | 4781 | 59.85  |
| שצ"פ           | 712  | 8.91   |   | שצ"פ           | 604  | 7.56   |
| דרכים          | 2494 | 31.09  |   | דרך מוצעת      | 2549 | 31.91  |
|                |      |        |   | דרך מאושרת     | 54   | 0.68   |
| סה"כ           | 7988 | 100    |   | סה"כ           | 7988 | 100    |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|                                              |                                                                                                                                                                                                                      |              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>שם ייעוד: מגורים א'</b>                   |                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.1</b>   |
| <b>שימושים</b>                               |                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.1.1</b> |
| מגורים א'                                    |                                                                                                                                                                                                                      |              |
| מחסנים לשימוש המגורים                        |                                                                                                                                                                                                                      |              |
| חניות                                        |                                                                                                                                                                                                                      |              |
| סככות חניה                                   |                                                                                                                                                                                                                      |              |
| גינון                                        |                                                                                                                                                                                                                      |              |
| <b>הוראות</b>                                |                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.1.2</b> |
| א. עיצוב אדריכלי                             | הגגות יהיו שטוחים, הקולטים והדודים ישולבו בעיצוב הגג לפי פרט לאישור מהנדס הועדה.                                                                                                                                     |              |
| ב.                                           | גמר המבנים והגדרות בטיח אקרילי מגוון. גובה הגדרות הבנויות לחזית לא יעלה על 1.3 מ' מעל פני המדרכה. גובה גדרות בין מגרשים לא יעלו על 1.6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה. למעט בתחום החניה בה ניתן להגיע לגובה 2.5 מ'. |              |
| ג.                                           | תכנית הקרקע תהיה 50% ותכלול את כל המבנים במגרש (מבנה מגורים, סככת חניה, מחסן פטיו וכו')                                                                                                                              |              |
| ד.                                           | מיקום מחסנים קלים לפי המצוין בנספח בינוי                                                                                                                                                                             |              |
| ה.                                           | חובה להשאיר 30% מכל תת מגרש המיועד למגורים פנויה מבניה, שבילים ומשטחים מרוצפים מכל סוג לטובת גינון וקליטת מי נגר עילי ומי נגר מגגות המבנים.                                                                          |              |
| ו.                                           | כל מי הנגר העילי ומי הנגר מהגגות יקלטו בתחום המגרש.                                                                                                                                                                  |              |
| ז.                                           | לא תותר בניית גג רעפים חלקי מעל הקומה השניה.                                                                                                                                                                         |              |
| <b>שם ייעוד: שצ"פ</b>                        |                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.2</b>   |
| <b>שימושים</b>                               |                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.2.1</b> |
| שצ"פ לפי הפרוט בתכניות זמ/598/82, זמ/598/110 |                                                                                                                                                                                                                      | א.           |
| <b>הוראות</b>                                |                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.2.2</b> |
|                                              |                                                                                                                                                                                                                      |              |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                                                           |                    |                                     | אחוזי בניה כוללים (%)   | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר)               | מספר קומות          |                    | קווי בנין (מטר) |           |            |       |
|-----------|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|-----------|------------|-------|
|           |            |                       | מעל לכניסה הקובעת    |                                                           | מתחת לכניסה הקובעת |                                     |                         |           |                         |                          |                               | מפלגת לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי            | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי |
|           |            |                       | עיקרי                | שרות                                                      | עיקרי              | שרות                                |                         |           |                         |                          |                               |                     |                    |                 |           |            |       |
| מגורים א' | 1-4, 6     | 660                   | 45% (1)*             | 30 מ"ר לשתי היחידות בתוספת 18 מ"ר למוסך לחניה ליח"ד * (2) | -                  | עד 100 מ"ר בקונטור קומת הקרקע ליח"ד | כ- 593 מ"ר למגרש 89.85% | 2         | 3                       | 50% (3)*                 | 11 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין | 2                   | 1                  | 5               | 3         | 3          | 5     |
|           | 5          | 720                   | 45% (1)*             | 30 מ"ר לשתי היחידות בתוספת 18 מ"ר למוסך לחניה ליח"ד * (2) | -                  | עד 100 מ"ר בקונטור קומת הקרקע ליח"ד | 620 מ"ר 86.11%          | 2         | 3                       | 50% (3)*                 | 11 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין | 2                   | 1                  | 5               | 3         | 3          | 5     |
|           | 7          | 740                   | 45% (1)*             | 30 מ"ר לשתי היחידות בתוספת 18 מ"ר למוסך לחניה ליח"ד * (2) | -                  | עד 100 מ"ר בקונטור קומת הקרקע ליח"ד | 629 מ"ר 85.0%           | 2         | 3                       | 50% (3)*                 | 11 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין | 2                   | 1                  | 5               | 3         | 3          | 5     |
|           |            |                       |                      |                                                           |                    |                                     |                         |           |                         |                          |                               |                     |                    |                 |           |            |       |

הערות: (1) – + 30 מ"ר בחדר על הגג כולל היטל המדרגות במקום בחלל גג הרעפים, חלל גג רעפים בהתאם לתכנית זמ/598/108.  
 (2) – לפי תכנית זמ/598/108 כוללת כל האלמנטים הבנויים כולל סככת חניה, מחסן קל ופטייו כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. חניות ודרכים

לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית – הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת הנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

### 6.2. הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

#### איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראות, הקובעות כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל (1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח אליון (2).

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

אל אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

- (1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להיתר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.
- (2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.3</b>  | <b>הוראות בנושא רדיוס קידוח מים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | כל קווי הביוב החדשים המיועדים לביצוע בתחום רדיוס מגן של הקידוח הנ"ל, יבוצעו עם הגנות מיוחדות נדרשות, ובכללן: שימוש בצנרת מסוג HDPE כדוגמת פקסגול ושוחות ביוב עם ציפוי פנימי כדוגמת פוליאוריטן. הגנות אלו יבוצעו בתאום מלא עם משרד הבריאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|             | "ביצוע צילום וידאו למערכת הקווים כל 5 שנים" עם התחייבות להגשת דו"ח מפורט ע"י היזם. במידה והדו"ח יראה פגם כלשהו בצנרת הביוב הקיימת, אזי על היזם לתקן זה ע"י הנחת צנרת חדשה (בהתאם להנחיות משרד הבריאות) או ע"י פתרון אחר אשר יתואם מול משרד הבריאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.4</b>  | <b>היתל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|             | א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6.5</b>  | <b>הפקעות לצורכי ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|             | השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6.6</b>  | <b>חלוקה ורישום</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | א. לאחר אישור תוכנית זו, תוכן תוכנית לצרכי רישום, על חשבון היזמים ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, תקנות איחוד וחלוקה התשס"ט-2009.<br>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הות המצורפת לתקנון התכנית הנ"ל הערוכה לפי הפרט בתקנות איחוד וחלוקה.<br>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. |
| <b>6.7</b>  | <b>מיגון אקוסטי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, תהיה עמידה בתנאי תדריך אקוסטי. כפי שפורטו בנספח להוראות תכנית זמ/598/82.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>6.8</b>  | <b>נגר עילי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|             | תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.<br>תנאי למתן היתר למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.9</b>  | <b>קולטי שמש על הגג</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|             | בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויוסדרו ע"י פרט באישור מהנדס הוועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6.10</b> | <b>תכנית בנוי ופיתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             | תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום בתכנית תהיה הגשת תכנית פיתוח ובינוי ע"י המבקשים בק.מ. 1:250, שתכלול פרוט חומרי גמר, פרטי פיתוח, מעבר תשתיות וכל יתר הדרישות לפי תכנית זמ/598/64. כל ההוראות מתכנית זמ/598/64 בנוגע לתכנית הפיתוח ובנוגע לתשתיות חלות על התכנית הנ"ל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב                                                 |                                                                               |
|----------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | הגשת תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.                         | אישור התצ"ר ע"י הוועדה המקומית, תנאי להגשת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית. |
| 2.       | אישור תכנית פיתוח לתכנית בהתאם להוראות תכניות זמ/598/64. | תנאי להגשת בקשות להיתר בניה למגורים בתחום התכנית.                             |
| 3.       | תחילת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית.                  | תנאי לתחילת ביצוע עבודות בנית מבני המגורים בתחום התכנית.                      |
| 4.       | רישום התכנית ע"פ התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.             | תנאי למתן תעודות גמר למבני המגורים.                                           |

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית.  
תחילת המימוש תחשב תחילת עבודות הפיתוח בנושא הכבישים בתחום התכנית.

## 8. חתימות

| תאריך    | חתימה | שם תאגיד/רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה       | מגיש התוכנית       |
|----------|-------|----------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 27.7.14  |       |                      | 008503757 | עו"ד בנימין גילת     | בעלי עניין בקרקע   |
| 27.7.14  |       |                      | 008503757 | עו"ד בנימין גילת     |                    |
| 27.7.14  |       |                      | 00137878  | דורי אבן             |                    |
| 27.7.14  |       |                      | 027124247 | ישראל אידור דקל      |                    |
| 22.7.14  |       |                      | 033471020 | מיכל נומברג          |                    |
| 22.7.14  |       |                      | 040184566 | נדב ביטון            |                    |
| 23/7/14  |       |                      | 066020884 | ענת ביטון            |                    |
| 23/7/14  |       |                      | 053568887 | אברהם אליהו          |                    |
| 23/7/14  |       |                      | 055334759 | אסתר אליהו           |                    |
| 23/7/14  |       |                      | 039902085 | גל רגב               |                    |
| 23/7/14  |       |                      | 038773271 | נועה תמי יעקוביאן    |                    |
| 23/7/14  |       |                      | 035814276 | ציון רגב             |                    |
| 22/07/14 |       |                      | 069486108 | יוסף נאור            |                    |
| 22/07/14 |       |                      |           | מועצה מקומית גן-יבנה |                    |
| 22/07/14 |       |                      | 028860021 | אדריכל רוז דהאן      | עורך התכנית        |
| 15.7.14  |       |                      | 027069087 | יצחק בן אבי          | מודד               |
|          |       |                      | 014974356 | אליאס ישראל          | יועץ תנועה ותחבורה |



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

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

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

| תחום הבדיקה                       | סעיף בנוהל | נושא                                                                                         | כן | לא |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי                              |            | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>                                     |    |    |
|                                   |            | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                                 |    |    |
|                                   |            | אם כן, פרט:                                                                                  |    |    |
|                                   |            | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                                     |    |    |
|                                   |            | אם כן, פרט:                                                                                  |    |    |
|                                   |            | 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                                                                                  |    |    |
|                                   |            | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                                         |    |    |
| איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>       | 1.8        | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות                                                |    |    |
|                                   | פרק 12     | 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)             |    |    |
| טפסים נוספים <sup>(4)</sup>       | פרק 14     | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                         |    |    |
|                                   | 1.8        | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                     |    |    |
| חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup> |            | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? |    |    |
|                                   |            | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?                                  |    |    |
| רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>         |            | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?        |    |    |
|                                   |            | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                                               |    |    |
|                                   |            | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?                       |    |    |
|                                   |            | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                                             |    |    |

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

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רז דהאן (שם), מספר זהות 028860021, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 58/82 ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 87129.
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.

**רז דהאן**

מ.ר. 87129

חתימת המצהיר

5.8.14  
תאריך

|             |
|-------------|
| הצהרת המודד |
|-------------|

מספר התוכנית: 1/82/598

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29/12/13 להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~י.בן אבי-מודד מוסמך~~  
~~מ.ת. 618~~  
חתימה

618  
מספר רשיון

~~י.בן אבי-מודד מוסמך~~  
~~מ.ת. 618~~  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/4/14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~י.בן אבי-מודד מוסמך~~  
~~מ.ת. 618~~  
חתימה

618  
מספר רשיון

~~י.בן אבי-מודד מוסמך~~  
~~מ.ת. 618~~  
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.

|                                      |
|--------------------------------------|
| תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית |
|--------------------------------------|

אני החתום מטה אליאס ישראל (שם), מספר זהות 014974356, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 1/82/598/NS ששמה \_\_\_\_\_ (להלן- ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_.
3. אני השתתפתי בעריכת/ ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

24/7/14  
תאריך

אני החתום מטה עמיר אהרוני (שם), מספר זהות 02699412, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 13 1/82 598 ששמה \_\_\_\_\_ (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום 140 ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמשפרה הוא 589.
3. אני השתתפתי בעריכת/ ערכתי את הנושאים א א א בתכנית \_\_\_\_\_.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



24 | 7/2014  
תאריך