

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

24.02.2014

נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' / ממ/ 9150

שם תוכנית: גלזוב מאבני החושן 15 צור יגאל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"</p> <p>תכנית מס' ממ/ 9150 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 9/2011 מיום 26.9.11</p> <p><i>[Signature]</i></p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית להגשת ביוס: 18/10113 (2.108) / ממ/ 9150 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>תאריך: 31.3.14 יו"ר הוועדה המחוזית: <i>[Signature]</i></p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מבקשת הגדלת זכויות בניה של שטחי בניה למגורים.
התוכנית מבקשת הוספת קומה בחלל הגג.
שטחי הבניה הקיימים קטנים מדי עבור משפחת המבקש.
המגרש קטן ואין תנאים להגדלה ללא תוספת קומה.
שינוי שטחי שירות מחסן, חצר משק וחניה מקורה
מדובר בהגדלה בחלל הגג הקיים בהיתר ולא תוספת קומה במובן המקובל.
תוכנית הבינוי היא דוגמא משוערת לא מחייבת לתכנון שיהיה בעתיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

גלזוב מאבני החושן 15 בצור יגאל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ממ/ 9150	מספר התוכנית		
0.225 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
03.02.14	תאריך עדכון המהדורה		
וכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלבנטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
 - קואורדינטה X 679600
 - קואורדינטה Y 199070
- 1.5.2 תיאור מקום בית מגורים בדרום הישוב
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כוכב יאיר
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות פתח תקווה צור יגאל
 - אבני החושן 15

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7362	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלבנטי	81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7362	7577

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ במ/ 1002 /10 /א	319/9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02/01/1992	לא רלבנטי	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית שד/במ/1002/10 . הוראות תוכנית שד/במ/1002/10 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	שד/במ/1002/10
03/09/1992	4037	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית שד/במ/1002/10 / א תחולנה על תוכנית זו	שינוי	שד/במ/1002/10 / א
13/06/1995	לא רלבנטי	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית הרישום תרשצ/10/80/3 . תוכנית הרישום תרשצ/10/80/3 תחול על תוכנית זו	כפיפות	תרשצ/10/80/3
26/10/2000	4928	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות תוכנית שד/מק/1002/10 / א3 תחולנה על תוכנית זו	שינוי	שד/מק/1002/10 / א3

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	לא רלבנטי	14	לא רלבנטי	10/5/11	בר לב מנחם	לא רלבנטי	לא רלבנטי
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לא רלבנטי	1	10/5/11	בר לב מנחם	לא רלבנטי	לא רלבנטי
נספח בינוי	מנחה	1: 100	לא רלבנטי	1	10/5/11	בר לב מנחם	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 (י)
לא רלבנטי	בוריס גלזוב	304690977	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	אבני החושן 15 צור יגאל	097495417	0548118764	לא רלבנטי	vinb@zahav.net.il	לא רלבנטי

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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
חוכר	לא רלבנטי	304690977	לא רלבנטי	לא רלבנטי	אבני החושן 15 צור יגאל	097495417	0548118764	לא רלבנטי	vinb@zahav.net.il
חוכר	לא רלבנטי	304691066	לא רלבנטי	לא רלבנטי	אבני החושן 15 צור יגאל	097495417	0545316312	לא רלבנטי	vinb@zahav.net.il

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	מנחם נר לב	008584120	21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	גלעד 63, ת.ד. 199, כוכב יאיר צור יגאל, 21053	097494363	0522443604	0777292562	barlevme@gmail.com
מודד	יאיר שילה	050840297	580	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ברעם 1, ת.ד. 152, כוכב יאיר צור יגאל, 21053	097493048	050306898	097493080	y-shilo@bezeqint.net

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 רלבנטי	לא רלבנטי

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 שטח עיקרי למגורים על פי מצב קיים
הוספת קומה
שינוי שטחי שירות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות בניה למגורים עד 195 מ"ר במקום 150 מ"ר מותרים סה"כ תוספת שטח של 45 מ"ר הוספת קומה שלישית בחלל הגג במקום 2 קומות מותרות עם מרתף הקטנת שטחי שירות של חניה מקורה 15 מ"ר במקום 25 מ"ר הגדלת שטח שירות של מחסן 10 מ"ר במקום 6 מ"ר ביטול שטח שירות חצר משק במקום 6 מ"ר מותר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.225

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לא	285	45	240	מ"ר	מגורים
	רלבנטי					
	לא	1	לא שינוי	1	מס' יח"ד	
	רלבנטי					

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	001	מגורים ב'

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	225	מגורים ב'		100	225	מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א.	מגורים על פי תוכנית שד/ במ/ 1002 / א
4.1.2	הוראות
.א.	הוראות בינוי חומרי הגמר של התוספות המבוקשות יותאמו לחומרי הגמר של המבנה הקיים לאישור מהנדס הועדה המקומית
.ב.	הוראות בינוי שינוי מספר קומות
.ג.	הוראות בינוי הוראות הבינוי בהתאם לתוכניות תקפות

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

על פי תכניות שד/מק/ 1002 / 10 / א , שד/מק/ 1002 / 10 / א / 3

יעוד	מס' תא שטח	גודל חלקה מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		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)			אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
																			עיקרי
מגורים ג'	לא רלבנטי	2000	150	37 (1)	0	מרתף שטחו אינו עולה על שטח הקומה שמעליו	187+	לא רלבנטי	40	1	לא רלבנטי	לא רלבנטי	2	1	5.00	0 או 3 2 או 2	0 או 3 2 או 2	5.00	5.00

הערות:

(1) מתוכם 6 מ"ר חצר משק, 6 מ"ר מחסן ו 25 מ"ר חניה מקורה שד/מק/ 1002 / 10 / א / 3 .

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מל	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
			עיקרי	שרות													
מגורים ב'	001	225	195	37 (1)	90 (2)	0	322	1	143	לא רלבנטי	40	3	1	5.00	0	0	5.00

הערות:

(1) מתוכן 10 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה מקורה וממד בהתאם להוראות הג"א 12 מ"ר (9.0 מ"ר שטח פנימי ועוד 3.0 מ"ר שטח קירות)

(2) חישוב השטח נעשה על פי שטח המרתף המותר בתכנית שד/במ/1002/10 א: מרתף ששטחו אינו עולה על גודל הקומה שמעליו, בתכסית 40% משטח המגרש שווה $90 = 225 * 0.40$

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2. הפניית נגר עילי

יש להפנות נגר עילי לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים בהתאם לסעיף 23.3.2 בהוראות התמ"א 34 / ב / 4

6.3. שמירה על עצים בוגרים

על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של קבוצת עצים לשימור, יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ בקבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניהבתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנון פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

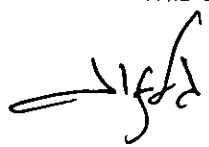
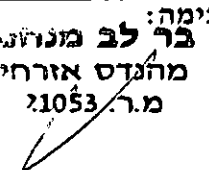
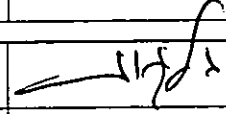

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2. מימוש התוכנית

3 שנים מיום אישור התוכנית

8. חתימות

תאריך: 06.10.2011	חתימה: 	שם: גלזוב בוריס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 06.10.2011	חתימה: בר לב מנחם מהנדס אזרחי מ.ר. 21053 	שם: בר לב מנחם	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: לא רלבנטי	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		תאגיד: לא רלבנטי	
תאריך: 06.10.2011	חתימה: 	שם: גלזוב בוריס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 06.10.2011	חתימה: 	שם: גלזוב לאה	בעל עניין בקרקע