

שם התכנית: תיקון גודל מגרש מינימלי עבור דו משפחתי ועידכון טבלאות איזון. מס' תכנית מס' 453-0125104

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

24.02.2014

**הוראות התכנית**

נתקבל  
תיק מס'

תכנית מס' 453-0125104

תיקון גודל מגרש מינימלי עבור דו משפחתי ועידכון טבלאות איזון.

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>ועדה מקומית זמורה</b>  <b>אישור תכנית מס' 453-0125104</b>  <b>חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</b>  <b>בשיבת מס' 2013011 ביום 19.11.13</b>  <b>9/2/14</b>  <b>מחנרס חועדה</b>  <b>חוקר חועדה</b></p> <p>חתימת חועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת חועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חתימת חועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת חועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

## דברי הסבר לתכנית

התכנית לקביעת גודל מגרש מזערי למבנה דו משפחתי עקב טעות בתכנית בתוקף ולעדכון טבלאות איזון שנעשו לתכנית מפורטת מס' זמ/מק/2/95/598 בתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תיקון גודל מגרש מינימלי עבור דו משפחתי ועידכון טבלאות איזון.
		מספר התכנית	453-0125104
1.2	שטח התכנית		9.956 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	30/12/2013
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	62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 7
		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	172651
	קואורדינאטה Y	633312

1.5.2 תיאור מקום חלקה 53 במרכז שכונת נאות יבנאי בגן יבנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	ספיר		

שכונה נאות יבנאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
562	מוסדר	חלק	53	379

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/מק/598/2/95	128

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/598/108	כפיפות	תוספת זכויות בניה על הגג, מתסן, הנחיות לגגות רעפים	5114	53	19/09/2002

תכנית מס': 453-0125104 - שם התכנית: תיקון גודל מגרש מינימלי עבור דו משפחתי ועידכון טבלאות איזון.

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 95 /598	כפיפות	זכויות והוראות הבניה חלות מלבד גודל מגרש מזערי לדו משפחתי עפ"י תכנית זו.	4215	3461	19/05/1994
זמ/ 800	כפיפות	הגדלת מרתפים בהיקף קומת קרקע	4002	3131	14/05/1992
זמ/ מק/ 2 /95 /598	שינוי	הסדרת גודל מגרש מזערי המתאים לדו משפחתי.	5832	3947	15/07/2008

הערה לטבלה:

עידכון טעות סופר בטבלאות איזון והסדרת גודל מגרש מזערי המתאים לדו משפחתי מתכנית תקפה

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עפר נצר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		עפר נצר			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		11	17/04/2013	ברניר זוהר		26/05/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	20/12/2012	נצר עפר		01/01/2014	מצב קיים.	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
בעלים	יחזקאל קרטין			גן יבנה	ספיר (1)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il
בעלים	שמואל קרטין			גן יבנה	ספיר (2)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: צומת ראם ד.ג. שיקמים 79813.  
 (2) כתובת: צומת ראם ד.ג. שיקמים 79813.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יחזקאל קרטין			גן יבנה	ספיר (1)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il
שמואל קרטין			גן יבנה	ספיר (2)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il

- (1) כתובת: צומת ראם ד.ג. שיקמים 79813.  
 (2) כתובת: צומת ראם ד.ג. שיקמים 79813.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	הדסה ויזל			גן יבנה	ספיר (1)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il
בעלים	יחזקאל קרטין			גן יבנה	ספיר (2)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il

תכנית מס': 453-0125104 - שם התכנית: תיקון גודל מגרש מינימלי עבור דו משפחתי ועידכון טבלאות איזון.

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמואל קרטין			גן יבנה	ספיר (3)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il

(1) כתובת: צומת ראם ד.נ. שיקמים 79813.

(2) כתובת: צומת ראם ד.נ. שיקמים 79813.

(3) כתובת: צומת ראם ד.נ. שיקמים 79813.

#### 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	עפר נצר	39922		גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	זוהר ברניר	384	עפר נצר	רחובות	המדע (1)	12	08-9470084	08-9471422	
מודד מוסמך	מודד	עזרא יעקב	531	ע.ד.י מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817	03-9623818	

(1) כתובת: המדע 12 ב'י רחובות.



## 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

- 2.1.1 קביעת גודל מגרש מזערי למבנה דו משפחתי עקב טעות בתכנית בתוקף זמ/מק/2/95/598 מ 696 מ"ר ל 690 מ"ר לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 7.
- 2.1.2 תיקון טבלאות איזון שנעשו בתכנית זמ/מק/2/95/598 שבתוקף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת גודל מגרש מיזערי למבנה דו משפחתי בלבד עפ"י התכנית המאושרת ולפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 7 " שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין".
- 2.2.2 תיקון טבלאות איזון שנעשו בתכנית זמ/מק/2/95/598 שבתוקף.
- 2.2.3 יתר הוראות וזכויות הבניה עפ"י תכנית זמ/מק/95/598 חלות על תכנית זו.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		9.956		שטח התכנית בדונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי מתכנית בתוקף	+16	+16		16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי מתכנית בתוקף	+3,524.5	+3,524.5		3,524.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	116 - 105

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,499	15.06
מגורים א'	6,248	62.76
שטח ציבורי פתוח	2,209	22.19
סה"כ	9,956	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,992.16	100
סה"כ	9,992.16	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י השימושים המצוינים בתכנית זמ/מק/95/598/2.	
הוראות	4.1.2
<p>אדריכלות</p> <p>בהתאם להנחיות וזכויות הבניה למגורים א' תב"ע זמ/95/598 למעט גודל מגרש מיזערי עפ"י תכנית זו. הנחיות לגגות רעפים עפ"י זמ/108/598.</p>	א
מיגון אקוסטי	ב
<p>בהתאם להנחיות בתב"ע זמ/95/598.</p> <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>כמפורט בהוראות תכנית זמ/מק/95/598/2.</p>	ג

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי				
אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
											690	112 - 105	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
												113	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
												116 - 114	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	112 - 105	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	113	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	116 - 114	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות וחוראות הבניה עפ"י תכנית זמ/מק/2/95/598.

זכויות הבניה למגרשי המגורים 105 - 112 תחושבנה לפי גודל מגרש בפועל ולא לפי גודל מגרש מזערי.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	
א. החניה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	
<b>6.2 רישום שטחים ציבוריים</b>	
א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. ב. הגשת תצ"ר לאישור הוועדה המקומית ולרישום תכנית ע"ח המזמין.	
<b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
א. בקשות להיתר בניה תוכנה עפ"י ההוראות והתנאים הנלווים החלים בתכנית זמ/95/598 למעט גודלם של המגרשים עפ"י תכנית זו.	
<b>6.4 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן לביצוע תכנית זו - חמש שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: יחזקאל קרטין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15.1.14 חתימה:
מגיש התכנית	שם: שמואל קרטין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.1.14 חתימה:
יזם	שם: יחזקאל קרטין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15.1.14 חתימה:
יזם	שם: שמואל קרטין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.1.14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: הדסה ויזל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 19.1.14 חתימה: 0035
בעל עניין בקרקע	שם: יחזקאל קרטין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15.1.14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל קרטין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 16.1.14 חתימה:
עורך התכנית	שם: עפר נצר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.1.14 חתימה:

תוכנית מספר: 453-0125104 שם התוכנית: תיקון טעות בגודל מגרש מינימלי עבור דו משפחתי ותיקון טבלאות איזון

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: 02/01/2014 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	112-105	696	50%	31.5 מ"ר	35%		2	3	3	5	35%	2	2.87	10
			25 מ"ר עליית גג + סככה 18 מ"ר מחסן 6 מ"ר	ממ"ד 7.5 מ"ר סככה 18 מ"ר מחסן 6 מ"ר	מרתף בגובה נטו 2.20 מ"ר								85% + 56.5 מ"ר	85% + 56.5 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	113	בתשריט	20%		10%		2	3	3	5	10%	--	10	
דרך	116-114	בתשריט												

יותרו מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.