

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



משרד הפנים	
מחוז מרכז	תכנית מס' 453-0125120
28.09.2014	
נתקבל תיק מס'	יצירת מגרש דו משפחתי ושינוי יעוד למגורים א'

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי זמורה  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז המרכז  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
12.2.14 (810) 453-0125120  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 12.2.2014



## דברי הסבר לתכנית

הסדרת מגרש דו משפחתי בסביבת יעוד קרקע דומה למגורים א' ע"י שינוי יעוד ממגורים ב' בתחום התכנית ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות למגורים א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

יצירת מגרש דו משפחתי ושינוי יעוד למגורים א'

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 453-0125120

1.2 שטח התכנית

1.001 דונם

1.3 מהדורות

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.5 מקום התכנית**



מנהל תכנון ומב' מונה הדפסה 15

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה

קואורדינאטה X 173080

קואורדינאטה Y 633050

1.5.2 תיאור מקום בין רח' העצמאות לרח' הישועה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		העצמאות	גן יבנה

שכונה מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תכנון ומב' מונה הדפסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק		186-187, 216, 454

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



מנהל תכנון ומב' מונה הדפסה 15

**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	מחסנים חיצוניים + עליות גג	כפיפות	זמ/ 108 / 598 ✓
19/05/1994	3461	4215	כפיפות לזכויות הבניה של התכנית.	כפיפות	זמ/ 3 / 45 / 598 ✓
14/05/1992	3131	4002	מרתפים	כפיפות	זמ/ 800 ✓

הערה לטבלה:

זמ/מק/3/45/598 10 שינוי שינוי יעוד קרקע, שינוי זכויות בניה, איחוד וחלוקה מחדש. 29/02/2012



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה.	24/03/2014		נצר עפר	19/08/2013	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
כן	הקצאה בהסכמה.	17/09/2013		עפר נצר	01/09/2013	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		24/03/2014	ועדה מקומית	נצר עפר	19/08/2013	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גן יבנה	גן יבנה	הרצל (1)	1	08-8573380	08-8573618	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הרצל 1 מיקוד 70800.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		מועצה מקומית גן יבנה	גן יבנה	הרצל (1)	1	08-8573380	08-8573618	

(1) כתובת: רח' הרצל 1 מיקוד 70800.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיה קפלן			גן יבנה	העצמאות	7	08-8573380		Alonkaplan97@gmail.com
בעלים			חברת ר.א. פיתוח גני יבנה	גן יבנה	הרצל	1	08-8573380	08-8573618	

**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	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.n
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	Ben- avi@ben- avi.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

1. הקצאת מגרש דו משפחתי למגורים א' לפי הוראות הבניה מתכנית זמ/3/45/598/10.
2. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה בהסכמת הבעלים.
2. הכלת הוראות בניה למגורים א' מתכנית זמ/3/45/598 על מגרש דו משפחתי בתחום התכנית וזכויות בניה לפי תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.001
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2	2		2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הסדרת מגרש דו משפחתי	597.5	597.5		597.5	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

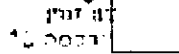


יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים א'	103

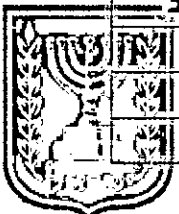
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	103

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	223	22.28
מגורים א	435	43.46
מגורים ב	343	34.27
סה"כ	1,001	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	223.19	22.31
מגורים א'	777.07	77.69
סה"כ	1,000.26	100

תכנון זמין  
מונה בדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הקמת שתי יח"ד בקיר משותף, חזיתות לרחוב יתאפיינו בקווי מתאר, חומרי גמר וצבעים מתאימים. תותר הקמת חניות מקורות, מצללות (פרגולות), שטחים מרוצפים, שטחי גינון ונטיעות וגדרות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה
	<p>1. בכל בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח עפ"י נספח הבינוי המנחה שבתכנית, יכלול מיקום פתרונות קצה לתשתיות חשמל, טלפון וטלוויזיה (פילרים), מונה מים וביוב, מיקום בלוני גז, שבילים מרוצפים, גדרות וקירות תומכים.</p> <p>2. גג עליון יהיה מרעפים ו/או גג שטוח עפ"י הגבהים המצוינים בטבלאת הזכויות.</p> <p>3. תותר עליית גג בשטח כפי המצוין בטבלאת הזכויות.</p> <p>4. תותר הקמת גדר בגבול קיר משותף ובגבול בין מגרשים כך שעובי הקיר יתחלק באופן שווה בין המגרשים הגובלים. בגבול מגרש עם דרך עובי הגדר יהיה כולו בשטח המגרש כך שרוחב הדרך לא יפגע.</p> <p>גובה החלק הבנוי של הגדר לא יעלה על 1.2 מ'. תוספת חלק שקוף בגדר - סורג או רשת - ישלים הגובה עד 1.8 מ'.</p> <p>5. שער כניסה לחניה ו/או שביל כניסה יפתח לתוך החלק הפרטי בלבד - ע"מ להבטיח תנועה חופשית בתחום הדרך.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	יותר שימוש למעבר כלי רכב מכל הסוגים עפ"י הנחיות משרד התחבורה, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות הנדסיות של הרשויות הציבוריות. יותר הצבת תחנות איסוף נוסעים, רהוט ותאורת רחוב, לוחות מודעות של הרשות המקומית, שטחים מרוצפים, גינון ונטיעות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
דפוסה 15



תכנון זמין  
דפוסה 15



תכנון זמין  
דפוסה 15

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שטחי בניה		גודל מגרש מזערי					
								סה"כ	עיקרי		עיקרי				שרות
8	3	1	2	9	2.67	2	35	711.5	80	150	114	447.5	775	103	מגורים א'

מונה הדפסה 15

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) זכויות בניה יקבעו עפ"י גודל המגרש בפועל..
- (2) כולל תוספת 30 מ"ר עליית גג לכל יח"ד..
- (3) כולל 10 מ"ר מחסן חימוני + 12 מ"ר ממייד לפי תקנות פקע"ר + 35 מ"ר חניה מקורה לכל יח"ד..
- (4) שטח עיקרי הכולל חדר הסקה, חדר משחקים וחדר שרותים בנוסף לשטחי שרות המותרים והמוקצים למגרש..
- (5) שטחי שרות המותרים מעל הכניסה הקובעת יכול שימוקמו בקומה זו של כל יח"ד. ראה גם סעיף 6.4 בתכנית..
- (6) בתוספת עליית גג לכל יח"ד.
- (7) 0.0 לחניה מקורה ומחסן חימוני בתנאי ניקוז ופתיחת שערים ודלתות לתחום המבקש.
- (8) 4-5 מ' לפי תשריט. 0.0 מ' לחניה מקורה בתנאי ניקוז ופתיחת שערים לתחום המבקש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
חניה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.	

<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
1. הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית לרישום התכנית ע"י המזמינים. 2. הועדה המקומית תורשה לדרוש מהיזם מתן ערבות בנקאית להבטחת רישום התכנית בספרייה המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.	

<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.	

<b>6.4</b>	<b>הוראות בזמן בניה סימון בתשריט : מבנה להריסה</b>
1. תנאי לקבלת היתר בניה ליח"ד מערבית יהיה הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתחום המגרש. 2. תנתן גמישות לבעל קרקע לענין מיקום שטחי שרות במגרש, בין אם למקמס מעל מפלס הכניסה הקובעת לבין אם למקמס מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או לחלק את השטח המורשה בין שניהם עפ"י טבלאת זכויות הבניה שבתכנית. 3. לא תותר העברת שטח עיקרי מקומת המרתף לקומות עליונות. העברת שטחים כאמור תחשב כסטייה ניכרת מהתוכנית.	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	העברת התכנית לדיון בהפקדתה בסמכות הועדה המחוזית.	מתן כתב שיפוי לועדה המקומית.

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית מיידית מאישורה.




**8. חתימות**

 תאריך: 23/9/14 חתימה: <i>[Signature]</i> מהנדס המעשה המקומית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גן יבנה 500201660	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>מגיש התכנית</b>
--	---	----------------------------	--------------------

תאריך: 23/9/14 חתימה: <i>[Signature]</i> מהנדס המועצה המקומית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גן יבנה 500201660	<b>סוג:</b>	<b>יזם</b>
---	---	-------------	------------

תאריך: <i>[Signature]</i> חתימה: <i>[Signature]</i>	<b>שם:</b> חיה קפלן	<b>סוג:</b> בעלים	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	------------------------	----------------------	------------------------

תאריך: 23/9/14 חתימה: <i>[Signature]</i> חברה ר.א. פיתוח גני יבנה	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברה ר.א. פיתוח גני יבנה 510716830	<b>סוג:</b> בעלים	<b>בעל עניין בקרקע</b>
---	---	----------------------	------------------------

 תאריך: 23/9/14 חתימה: <i>[Signature]</i> עפר נצר אדריכלות	<b>שם:</b> עפר נצר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>עורך התכנית</b>
--	-----------------------	--------------------------	--------------------

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
21.08.2014

תוכנית מספר: 453-0125120 שם התוכנית: יצירת מגרש דו משפחתי ושינוי יעוד למגורים א'  
 עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: 16/8/2014 חתימה: עפר נצר, אדריכל  
 מ.ר. 39927 טל. 08-8596383

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
מגורים א'	102	700	46%	4%	35% ובתחום היקף המבנה	2.86	9.0	2	35%	103	721	-----	-----	4%	46%	
								2	תוספת ממ"דים וחניות מקורות					תוספת 20מ"ר חניה מקורה +6מ"ר מחסן חיצוני ליח"ד +ממ"ד לפי התקנת	תוספת 25מ"ר מעלית נג ליח"ד	
מגורים ב'	101	1000	56%	4%	35% ובתחום היקף המבנה	5	9.0	5	35%	118	1180	-----	-----	4%	56%	
								5	תוספת ממ"דים וחניות מקורות					תוספת 20מ"ר חניה מקורה +6מ"ר מחסן חיצוני ליח"ד +ממ"ד לפי התקנת	תוספת 25מ"ר מעלית נג ליח"ד	

קו בנין 0.0 לשטחי שרות: חניה מקורה בתנאי פתיחת דלתות ושערים לתוך המגרש וניקוז גנות לשטח המבקש. מחסן חיצוני ימוקם בפינה הרחוקה במגרש מזכות דרך הגובלת בתא השטח. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום: 12.2.14 (108) - 453-0125120  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 10.12.2014  
 תאריך