

22565

תכנית מס' 453-0171348 - שם התכנית: מק/11/3/45/598 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

2015-03-08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מחוז מרכז
 18-08-2015
 נתקבל
 תיק מס'

תכנית מס' 453-0171348

מק/11/3/45/598 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי זמורה
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית זמורה
 אישור תכנית מס' 453-0171348
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ב-10/14/15
 מנכ"ס
 מנכ"ס הועדה
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מגרש ביעוד למגורים אי' שלא בוצעה בו פעולת איחוד וחלוקה בזמן לפי התכנית התקפה. מוגשת תכנית בסמכות מקומית לביצוע ההוראה בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא הוספת זכויות במגרשים דו משפחתיים בתוספת יח"ד אחת ובשינוי גודל מגרש מזערי דו משפחתי מ 700 מ"ר ל 622 מ"ר. בנוסף מאפשרת התכנית זכות מעבר דרכה למגרשים עורפיים קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מק/11/3/45/598 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
1.1	מספר התכנית	453-0171348
1.2	שטח התכנית	9.64 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג 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 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9
	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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה

173250 קואורדינאטה X

633300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב תורה ועבודה, גן 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	תורה ועבודה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק	93, 214	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 108 /598 ✓	כפיפות	עלית גג ומחסן.	5114	53	19/09/2002
זמ/ 3 /598 ✓	כפיפות	תכנית מתאר.	2015		09/06/1974
זמ/ 2 /45 /598 ✓	כפיפות	לענין מבני ציבור בלבד.	4014	3469	11/06/1992
זמ/ 3 /45 /598 ✓	שינוי	חלוקה ביעוד מגורים א' שתבטיח לפחות 3 יח"ד לדונם. כפיפות להוראות הבניה.	4215	3461	19/05/1994
זמ/ 800 ✓	כפיפות	מרתפינו.	4002	3131	14/05/1992

1.7 מסמכי התכנית

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: 250	1		עפר נצר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/08/2014	עפר נצר		28/08/2014	זכויות בניה קיימות	כן
בינוי	מחייב	1: 500	1	22/12/2014	עפר נצר		22/12/2014	בינוי וחניה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	28/08/2014	יצחק בן אבי		28/08/2014		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	28/08/2014	עפר נצר		28/08/2014	טיוטת טבלאת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/12/2014	עפר נצר		22/12/2014	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
מועצה מקומית	רשות מקומית, שלמה לבינר		מועצה מקומית גן יבנה	גן יבנה	הרצל	6	08-8545631	08-8545632	shlomong@ gan- yavne.co.il
עמותה			ניו יורק אחוזה אלף בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-6114060	03-7521487	office@eef. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ניו יורק אחוזה אלף בע"מ, ע"י עו"ד אליאש אמוץ.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון		ניו יורק אחוזה אלף בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-6114060	03-7521487	office@eef.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632223	
בבעלות רשות מקומית	שלמה לבינר		מועצה מקומית גן יבנה	גן יבנה	הרצל	6	08-8545631	08-8545632	shlomong@gan- yavne.co.il
בעלים			ניו יורק אחוזה אלף בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-6114060	03-7521487	office@eef.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עפר נצר		עפר נצר - אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	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

1. הקצאת תאי שטח למגורים א' בהליך של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינוי בקוי בנין הקבועים בתכנית.
3. קביעת גודל מגרש מזערי להקמת 2 יח"ד.
4. הוספת יחידת דיור
5. הגדרת זכויות והוראות בניה ללא תוספת שטחים ומתן זיקת הנאה זכות מעבר לרכב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקצאת תאי שטח למגורים א' בהליך של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי הוראת תכנית בתוקף ולפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (1).
2. שינוי בקו בנין בין תאי שטח למגורים מ 5.0 מ' מאושר ל 3.0 מ' לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (4).
3. שינוי בקו בנין למיבנים ומוסדות ציבור לדת מ 5.0 מ' מאושר לקו בנין עפ"י הקיים בבניה הקיימת לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (4).
4. הקטנת מגרש מזערי למגורים דו משפחתיים מ 700 מ"ר ל 622 מ"ר לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (7).
5. הוספת יח"ד אחת לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (8).
6. הגדרת זכויות והוראות בניה ללא תוספת שטחים ומתן זיקת הנאה זכות מעבר לרכב לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (5) ו (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.64		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	
			מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,600	3,600	3,600
מגורים (ית"ד)	ית"ד	5	6	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	983.3	983.3	983.3

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
דרך משולבת	301
מבנים ומוסדות ציבור לדת	101
מגורים א'	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	4, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	4 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	874	9.07
דרך משולבת	490	5.08
מגורים א'	1,959	20.32
שטח לבניני ציבור	6,317	65.53
סה"כ	9,640	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	875.55	9.07

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.05	487.31	דרך משולבת
65.55	6,324.97	מבנים ומוסדות ציבור לדת
20.32	1,960.91	מגורים א'
100	9,648.74	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי המפורט בתכנית זמ/3/45/598.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.2.1	שימושים
	לפי השימושים בתכנית זמ/2/45/598.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(4) 5	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	30	3600	(2)	(2)	(1) 3600	6000	101		מבנים ומוסדות ציבור לדת	
(16) 5	(15) 5	(14) 3	(13) 3	1	(12) 2	(11) 9	2	(10) 35	(9) 622.3	(8) 217.7	(7) 76.8	(6) 327.8	(5) 620	1	מגורים	מגורים א'	
(16) 5	(15) 5	(13) 3	(13) 3	1	(12) 2	(11) 9	2	(10) 35	(9) 622.3	(8) 217.7	(7) 76.8	(6) 327.8	620	3 - 2	מגורים	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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. תא שטח 4 יהווה מגרש השלמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- (2) לא רלוונטי.
- (3) לא כולל מתקנים הנדסיים ויציאה לגג.
- (4) קו בנין קדמי למבנים קיימים עפ"י מצב קיים. כל בניה עתידית תהיה קו בנין 5.0 מ"י.
- (5) חלק משטחו מהווה זיקת הנאה זכות מעבר לרכב גם למגרשים עורפיים.
- (6) 138.9 מ"ר + 25 מ"ר עליית גג ליחיד.
- (7) ליחיד 12.4 מ"ר ממ"ד + 6 מ"ר מחסן חיצוני + 20 מ"ר חניה
- (8) כולל מקלט. מרתף בהיקף קומת הכניסה שמעליו. השימושים המותרים בשטח שירות שבמרתף יהיו עפ"י התקנות בלבד.
- (9) שינוי בחישוב שטחים לביטחון לא יבואו על חשבון הערד המצוין.
- (10) לא כולל חניה מקורה, פאטיו וממ"ד.
- (11) 9.0 בגג רעפים, 8.0 בגג שטוח.
- (12) לא כולל חדר על הגג.

(13) 0.0 מ' למחסן חיצוני וחניה מקורה. בתנאי פתחים וניקוז לכיוון מגרש מבקש ההיתר בלבד.

(14) או על גבול זכות מעבר כמסומן בתשריט.

0.0 מ' למחסן חיצוני וחניה מקורה. בתנאי פתחים וניקוז לכיוון מגרש מבקש ההיתר בלבד.

(15) 0.0 מ' למחסן חיצוני. בתנאי פתחים וניקוז לכיוון מגרש מבקש ההיתר בלבד.

(16) 0.0 מ' לחניה מקורה. בתנאי פתחים וניקוז לכיוון מגרש מבקש ההיתר בלבד.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תתוכנן עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2	רישום שטחים ציבוריים	השטחים המוקצים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו ירשמו על שם המועצה המקומית גן יבנה ללא תמורה.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה	1. אישור תשריט החלוקה לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית יהיה במעמד אישור התכנית ויהווה תנאי להיתר בניה ראשון. 2. התנאים למגורים לפי המפורט בהוראות התכנית זמ/3/45/598, ולמבנים ומוסדות ציבור לפי התכנית זמ/2/45/598.
6.4	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	אישור התכנית.
		התנייה
		אישור חב' חשמל וחב' בוק להעדר תשתיות בחלקה 214.

7.2 מימוש התכנית

בתוך חמש שנים מאישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שלמה לבינר שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גן יבנה 500201660	סוג: רשות מקומית	תאריך: <i>שלמה לבינר</i> תחתימה: <i>התחתימה המועצה המקומית גן-יבנה</i>
מגיש התכנית	שם: ניו יורק אחוזה אלף בע"מ 560000259	סוג: אחר	תאריך: <i>ניו-יורק אחוזה אלף</i>
יזם	שם ומספר תאגיד: ניו יורק אחוזה אלף בע"מ 560000259	סוג: בעל זיכיון	תאריך: <i>חתימה: ניו-יורק אחוזה אלף</i>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גן יבנה 500201660	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: <i>שלמה לבינר</i> תחתימה: <i>התחתימה המועצה המקומית גן-יבנה</i>
בינל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ניו יורק אחוזה אלף בע"מ 560000259	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה: ניו-יורק אחוזה אלף</i>
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: עפר נצר אדריכלות	סוג: עורך ראשי	תאריך: <i>עפר נצר</i> תחתימה: <i>עפר נצר</i> <i>מ.ר. 35002</i> <i>טל. 08-5579383</i>

אני, *עפר נצר*, עורך התכנית, מצהיר כי התכנית, כפי שהוגשה, היא תכנית חלוקה ופיתוח של *מחוז מרכז* וכל המידע המפורט בה הוא נכון ודיוקו מוכח. אין בה משום הסכמה לשינוי תוכן התכנית או כל אחת מפרטיה, אלא אם כן יבוא לידי ביטוי בהחלטת המועצה המקומית או בהחלטת הרשות המקומית או בהחלטת הרשות הממשלתית. כל שינוי יבוא לידי ביטוי בהחלטת הרשות הממשלתית. כל שינוי יבוא לידי ביטוי בהחלטת הרשות הממשלתית. כל שינוי יבוא לידי ביטוי בהחלטת הרשות הממשלתית. כל שינוי יבוא לידי ביטוי בהחלטת הרשות הממשלתית.

תאריך: **2015-02-02**

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז



5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר			מ"ר	מ"ר	מ"ר		
			עיקרי	שרות								מ"ר	מ"ר
מגורים א'	1-3	500	עיקרי	שרות	175	-----	9.0 לגג רעפים 8.0 לגג שטוח	2	1	5	3	3	
			עיקרי	שרות	20 ממי"ד ומחסן + 6 מחסן חיצוני + 20 מ"ר חניה	23 ^ה + 25 מ"ר עליית גג							
		700	עיקרי	שרות	122.5	-----							
			עיקרי	שרות	14 ממי"ד ומחסן + 6 מחסן חיצוני + 20 מ"ר חניה	122.5 כולל ליחיד ומקלט ליחיד							

