

4022640

ועדה מרחבית מס' 453-0113498 - שם התכנית: תוספת זכויות ליח"ד ברחוב השיבולת 4 ה' בבני ע"ש

24-11-2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

כ"ט חשוון תשע"ד

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

27.11.2014

תכנית מס' 453-0113498

נתקבל

תיק מס':

תוספת זכויות ליח"ד ברחוב השיבולת 4 ה' בבני ע"ש

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 453-0113498
במליאת הועדה מס' 20/2017 מיום 18/12/12
הוחלט ☐ להמליץ על הפקדה
☒ להמליץ על מתן תוקף

י"ר הועדה מתנדב הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
453-0113498-24.8.14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒
התכנית נקבעה טעונה אישור השר ☐

11.01.2015

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף זכויות ליח"ד אחת מתוך חמש במגרש אחד כדי לנצל את הגודל היחסי של תת השטח המוצמד לה יחסית ליחידות הדיור האחרות. תוספת הזכויות תאפשר להתאים את יח"ד לצרכי המשפחה הדיירת בתת תא השטח המצוין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת זכויות ליח"ד ברחוב השיבולת 4 ה' בבני ע"ש

מספר התכנית 453-0113498

1.2 שטח התכנית 0.348 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה

177505 קואורדינאטה X

632410 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום סמטאת שיבולת 4 ה' בני עיי"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני עיי"ש - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני עיי"ש	סמ שיבולת	4	ה'

שכונה נופים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3058	מוסדר	חלק		6

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/145/2	18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה

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/ 2 /144 ✓	כפיפות		5021	53	30/09/2001
זמ/ 800 ✓	כפיפות		4002	3131	14/05/1992
זמ/ במ/ 145 ✓	שינוי	הגדלת שטח בניה מירבי ביחס לתכנית בתוקף. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	4268	1021	18/12/1994

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: 500	1		עפר נצר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	04/12/2013	נצר עפר		21/10/2014	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/12/2013	נצר עפר		21/10/2014	תשריט 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
חוכר	יעקב ידעי			בני עיי"ש	סמ שיבולת	4	08-8691839	08-8691839	
				(1)					
חוכר	ענת ידעי			בני עיי"ש	סמ שיבולת	4	08-8691839	08-8691839	
				(2)					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 4 ה'.

(2) כתובת: 4 ה'.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעקב ידעי			בני עיי"ש	סמ שיבולת	4	08-8691839	08-8691839	
ענת ידעי			בני עיי"ש	סמ שיבולת	4	08-8691839	08-8691839	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632223	
אחר			מועצה מקומית בני עיי"ש	בני עיי"ש	הכהנים (1)	4	08-8595100	08-8598094	

(1) כתובת: רח' הכהנים 4 ת"ד 370 בני עיי"ש 60860.

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
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723	רמי בן חיים	ראשון לציון	(1)		03-9613720		Ram@ram.org.il

(1) כתובת: הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ.

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

הרחבת שטח המגורים בקומות הקיימות בתחום תא השטח 206 שבתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת תוספת שטח עיקרי וחלוקתו בין הקומות הקיימות.
2. קביעת כיסוי קרקע מירבי לבניה בתחום תא השטח.
3. תוספת שטחי שרות למחסן חיצוני וחניה מקורה ליח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.348	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	120	180
		180	180

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

תאי שטח		יעוד
206		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
206	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	348	100
סה"כ	348	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	357.7	100
סה"כ	357.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	קוטג' על קרקע מוצמדת. שטחי שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. גינון.
4.1.2	הוראות
א	אקוסטיקה 1. "חובת בנייה אקוסטית במתחמי רעש מטוסים : תנאי להיתרי בנייה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לבנייה אקוסטית במתחמים החשופים לרעש מטוסים, בהתאם לתדריך לבנייה אקוסטית המופיע בנספח א-2 בתמ"א 214. רמת המיגון הנדרשת תהיה בהתאם למפת אזורי חשיפה לרעש מטוסים שמפרסם המשרד להגנת הסביבה ומעדכן מעת לעת".
ב	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : קו בנין קו בנין 0.00 בתנאי שיפועי ניקוז ופתיחת ושער חניה לתחום המבקש בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
								קדמי	אחורי		צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	
5 (6)	5	3.5 (5)	0 (4)	1	2	9	4.6	1	30	225 (3)	45 (2)	45 (1)	180	348	כניסה ה'	206	מגורים ב'	מגורים ב'

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) שטחי שרות לפי 35 מ"ר לשני מקומות חניה מקורה + 10 מ"ר למחסן לא כולל ממ"ד לפי דרישות פקע"ר.

ניתן למקם את סך שטחי השרות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת..

(2) כחלק מסך שטחי השרות המותרים, לא כולל ממ"ד. ראה הערה בשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת..

(3) לא כולל ממ"ד עפ"י הוראות פקע"ר..

(4) מחסן - קו בנין צידי 0.00 בתנאי שיפועי ניקוז ופתיחת דלת לתחום המבקש בלבד..

(5) בקדמת תא השטח 3.0 מטר עפ"י התשריט.

סככת חניה - קו בנין צידי 0.00 בתנאי שיפועי ניקוז ופתיחת שער לתחום המבקש בלבד.

מחסן - קו בנין צידי 0.00 בתנאי שיפועי ניקוז ופתיחת דלת לתחום המבקש בלבד..

(6) סככת חניה - קו בנין קדמי 0.00 בתנאי שיפועי ניקוז ופתיחת שער חניה לתחום המבקש בלבד..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	1. עפ"י הוראות אדריכליות מתכנית זמ/במ/145. 2. גגות לתוספת בניה יהיו גגות שטוחים ולא ישנו את גג הרעפים הקיים. גובה הגג יהיה 7.0 מטר ממפלס הכניסה של יח"ד כולל המעקה. הגג השטוח יהיה ללא גישה ולא ישמש להצבת מתקנים טכניים - ראה נספח בינוי.
6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בעת מתן היתרי בניה, בתחום המגרש ועפ"י המפורט בטבלת זכויות הבניה.
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 206 בו מסומנת קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עצים חלופיים בתא שטח 206 2. תנאים להנפקת רשיון כריתה יימסרו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. חיזוק מבנים: היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. קליטת מי נגר עיליים: א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, ובתיאום עם המועצה המקומית.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך חמש שנים מאישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יעקב ידעי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>יעקב ידעי</i>
מגיש התכנית	שם: ענת ידעי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>ענת ידעי</i>
יזם	שם: יעקב ידעי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>יעקב ידעי</i>
יזם	שם: ענת ידעי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>ענת ידעי</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז 500101761	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>מנהל מקרקעי ישראל</i>
עורך התכנית	שם: עפר נצר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>עפר נצר</i>

עפר נצר, אדריכל
מ.ר. 39922
טל. 08-8596383