

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0292011

מחוז מרכז

1-2-10-2015

נתקבל

תיק מס'

תיקון טעות סופר ועידכון טבלאות איזון.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

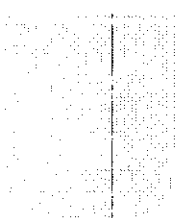
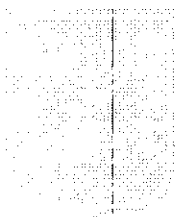
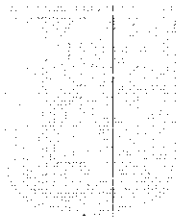
סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית זמורה
 453-0292011
 אישור תכנית מס' 453-0292011
 חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 205018 ביום 418/15
 מאגדס הועדה יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תיקון טעות סופר ועידכון טבלאות איזון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תיקון טעות סופר ועידכון טבלאות איזון.
		מספר התכנית	453-0292011
1.2	שטח התכנית		מילוי תנאים למתן תוקף 9.956 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 להפקיד את התכנית מקומית	
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 1
		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
	קואורדינאטה X	172651
	קואורדינאטה Y	633312

1.5.2 תיאור מקום: בניה צמודת קרקע על חלקה 53 במרכז שכונת נאות יבנאי בגן יבנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	יהלום	גן יבנה
	9	יהלום	גן יבנה
	12	יהלום	גן יבנה
	11	יהלום	גן יבנה
	20	ספיר	גן יבנה
	11	ספיר	גן יבנה
	22	ספיר	גן יבנה
	9	ספיר	גן יבנה

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

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	תוספת זכויות בניה על הגג, מחסן, הנחיות לגגות רעפים	5114	53	19/09/2002
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:

שינוי טעות סופר מטבלאת איזון והקצאה בתכנית מס' 453-0125104 מאושרת בסמכות ועדה מקומית ופורסמה בי.פ. 6771 בתאריך 13/03/2014.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			עפר נצר			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מתכית אושרת	22/04/2015		עפר נצר	22/04/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלאת הקצאה ואיזון	04/02/2015		זוהר ברניר	29/06/2014	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

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

(1) 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
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
בעלים	הדסה ויזל			גן יבנה	ספיר (2)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il
בעלים	יחזקאל ואחרים קרטין			גן יבנה	ספיר (2)		08-8583661	08-8580384	kartin@netvision.net.il

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

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

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

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
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' 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

1. תיקון טבלאות איזון שנעשו בתכנית 453-0125104 בתוקף בסמכות ועדה מקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תיקון טבלאות איזון שנעשו בתכנית 453-0125104 בתוקף לפי סעיף 62(א)א סעיף קטן (1) בסמכות ועדה מקומית "איחוד וחלוקה של מגרשים..."
בטבלאת ההקצאה והאיזון מגרש תמורה מס' 54 צריך להיות לקרטיץ יחזקאל ומגרש התמורה מס' 59 צריך להיות לקרטיץ שמואל. יתר טבלאות ההקצאה והאיזון ללא שינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.956	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	16	16
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,524.5	3,524.5

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,956	100
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	
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י השימושים המצוינים בתכנית זמ/מק/2/95/598.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כמפורט בהוראות וזכויות הבניה המאושרות בתכנית 453-0125104 ובטבלאת איזון המצורפת לתכנית הנוכחית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מגרש כולל	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	105 - 116														

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:

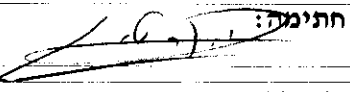
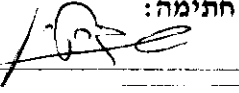
כל זכויות והוראות הבניה עפ"י תכנית זמ/מק/598/95/2.

זכויות הבניה למגרשים 105 - 112 תחושבנה לפי גודל המגרש בפועל ולא לפי גודל מגרש מזערי.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	א. החניה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2	רישום שטחים ציבוריים
	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. גבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. ב. הגשת תצ"ר לאישור הוועדה המקומית ולרישום תכנית ע"ח המזמין.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. בקשות להיתר בניה תוכנה עפ"י ההוראות והתנאים הנלווים החלים בתכנית זמ/95/598 למעט גודלם של המגרשים עפ"י תכנית זו.
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.
2	רישום תצ"ר
7.2 מימוש התכנית	
זמן לביצוע תכנית זו - חמש שנים מיום אישורה	

8. חתימות

תאריך: 9.8.15 חתימה: 	סוג:	שם: יחזקאל קרטין שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 9.8.15 חתימה: 	סוג:	שם: שמואל קרטין שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 9.8.15 חתימה: 	סוג:	שם: יחזקאל קרטין שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 9.8.15 חתימה: 	סוג:	שם: שמואל קרטין שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 750010161	בעל עניין בקרע
תאריך: 9.8.15 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: הדסה ויזל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: 9.8.15 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: יחזקאל ואחרים קרטין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: 9.8.15 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: שמואל קרטין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: 9.8.15 חתימה:  טל. 08-8596583	סוג: עורך ראשי	שם: עפר נצר שם ומספר תאגיד: עפר נצר אדריכלות	עורך התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-0292011 שם התוכנית: תיקון טעות סופר ועידכון טבלאות איזון
 עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: 10/8/2015 חתימה: עפר נצר אדריכל
 טל: 08-8596683

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	5	1	2	10	2.87	2	35%	85%	85%	35%		31.5	50%	112-105	מגורים א'	
									85% + 56.5 מ"ר	85% + 56.5 מ"ר	מרתף בגובה נטו 2.20 מ'	מ"ר 7.5 סככה 18 מ"ר מחסן 6 מ"ר	25 + עליית נג	695				
5	3	3	5	1	2	10		--	10%	30%		10%		20%	113	שטח ציבורי פתוח		
יותר מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.												בתשריט	116-114	דרך				