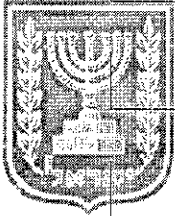


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0244301

מגרש 173, גן יבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

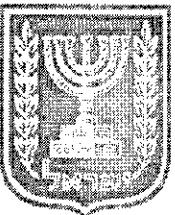
סוג תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית זמורה
 אישור תכנית מס' 453-0244301
 חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20090 ביום 15/11/16
 יו"ר הועדה מתנדב/ועדה



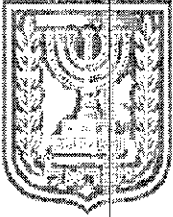
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



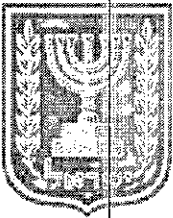
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

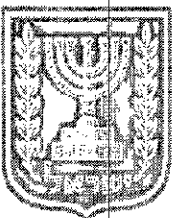
התכנית מבקשת לשנות מספר יחיד במגרש 2 במקום 1, שינוי בקו בנין צידי 3 מ' במקום 4 מ' והוספת 50 מ"ר זכויות בניה.
הגדלת כמות יחידות הדיור המבוקשת היא בסביבה בעלת צפיפות דומה למבוקש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מגרש 173, גן יבנה

453-0244301

0.600 דונם

מילוי תנאים להפקדה

תכנית מפורטת

לא

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

א 62 (א) (16) (א) (2), א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף

קטן 5, א 62 (א) סעיף קטן 7, א 62 (א) סעיף קטן 8

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

מהדורות 1.3
שלב

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

ללא איחוד וחלוקה

לא

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה

172146 קואורדינאטה X

632432 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש גובל בצידו המזרחי ברחוב בלנקשטיין מורלי, בצידו הצפוני ברחוב התאנה ובצידו המערבי והדרומי במגרשי מגורים דומים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, גפה

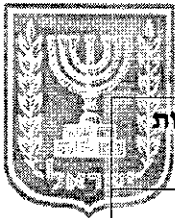
גן יבנה - חלק מתחום הרשות

גפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	תאנה	גן יבנה

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
562	מוסדר	חלק	173	

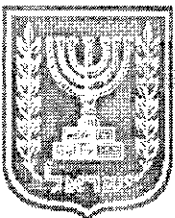
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



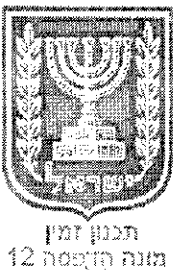
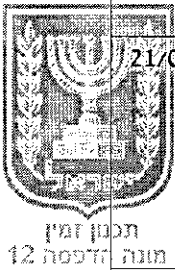
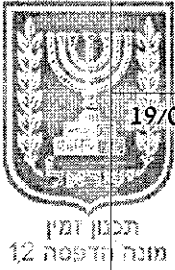
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /108. הוראות תכנית זמ/ 598 /108 תחולנה על תכנית זו.	5114	53	19/09/2002
זמ/ 598 /25 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /5 ממשיכות לחול.	3569	2740	09/07/1988
זמ/ 598 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /3. הוראות תכנית זמ/ 598 /3 תחולנה על תכנית זו.	2015		09/06/1974
זמ/ 598 /91	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /91. הוראות תכנית זמ/ 598 /91 תחולנה על תכנית זו.	4545	4487	21/07/1997
זמ/ 800	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	4002	3131	14/05/1992
זמ/ 598 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /25 ממשיכות לחול.	2550	1904	19/07/1979



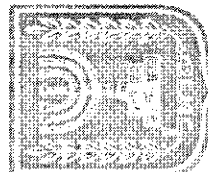
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מחייב	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב					רז דהאן				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1			רז דהאן		תשריט מצב מוצע		תדפיס תשריט מצב מוצע
זכויות בניה מאושרות	מנחה			11/11/2014		רז דהאן	11/11/2014			זכויות בניה מאושרות
בינוי	מנחה	1:100	1	10/08/2015		רז דהאן	10/08/2015			בינוי
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/05/2015		רז דהאן	26/05/2015			מצב מאושר

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



התמונה מוגהת ב-12 תשרי 2015



התמונה מוגהת ב-12 תשרי 2015

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול קידר				רמת גן	טרומן	4	050-5400234	00-0000000		

גן יבנה
מועד הדפסה: 12

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שאול קידר			רמת גן	טרומן	4	050-5400234	00-0000000	

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	רו דהאן	87129		גדרה	מלך יוסף צבי	2	09-8622396	09-8596731	dahanarc@be zeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben- avi@ben- avi.co.il

גן יבנה
מועד הדפסה: 12

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

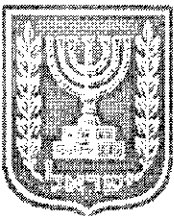
1. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית; לפי סעיף 62 א (א) 4
2. הוספת זכויות בניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה למגורים בבנייה שאינה בניה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול. ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר; לפי סעיף 62 א (א) (16) א (2)
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים; לפי סעיף 62 א (א) 5
4. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית; לפי סעיף 62 א (א) 7
5. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות; לפי סעיף 62 א (א) 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.2 עיקרי הוראות התכנית

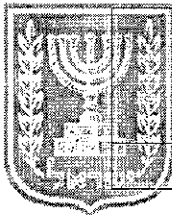
1. קביעת קו בנין צידי מ- 4 מ' המותרים לפי תבוע ל- 3 מ'.
2. הוספת זכויות בניה 50 מ"ר כך שיהיה 350 מ"ר במקום 300 מ"ר המותרים עפ"י התבוע.
3. הגדלת תכסית הקרקע מ 35% המותרים לפי תבוע ל- 40%.
4. קביעת גודל שטח מגרש מינימלי מ- 750 מ"ר ל- 600 מ"ר.
5. הוספת יחיד כך שתהינה 2 יחיד במקום אחת המותרת לפי תבוע מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.6



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
30 + 50 + 50% (עלית גג)	380		+80	300	מ"ר	מגורים (מ"ר)

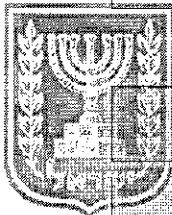
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* 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
מגורים א'	173



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה
מגורים א'	600	100	
סה"כ	600	100	

מצב מוצע

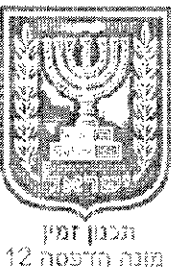
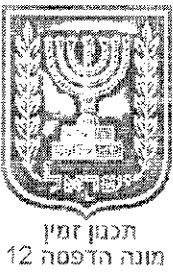
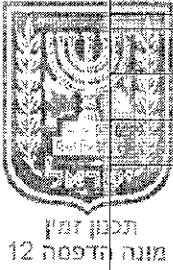
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	599.08	100
סה"כ	599.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

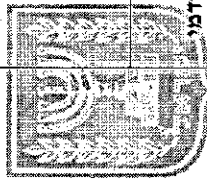
4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א' בהתאם לתכנית מאושרת זמ/25/598	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>במגרש 173 תותר הקמת 2 יח"ד. כל יתר ההוראות עפ"י המפורט בתכניות התקפות. הוראות למבנה עזר עפ"י המפורט בתכנית מאושרת זמ/108/598.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>ב</p> <p>קו בנין צידי יהיה 3 מ'. קו בנין למבנה עזר י'ס'.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

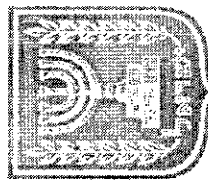
קדמי תקן זמן מס' תדפיס 12	קדמי אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	יעוד	
								שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעות				
5	(6)	3	3	1	2	2	40	(4) 417	(3)		(2) 37	(1) 380	600	173	מגורים א'



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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 50% (זמ/598/25) + 30 מ"ר זכויות עליות גג (זמ/598/108) + 50 מ"ר.
- (2) 6 מ"ר עבור מחסן ליה"ד (זמ/598/108) + שטח מרחב מוגן לכל יח"ד עפ"י החוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה (12.5 בעת הכנת תכנית זו).
- (3) בקונטור הקומה מעל (זמ/800).
- (4) + מרתף.
- (5) 8 מ"ר לג שטוח, 9 מ"ר לגג רעפים ממפלס ה- 0.00.
- (6) ל/ר - מגרש פינת.



תכנון זמן
מס' תדפיס 12

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

6.2 ניהול מי נגר

בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים חדירי מים אלה אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). ניתן מונה תכנון זמין הדפסה 12 יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור א'.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין,
 או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

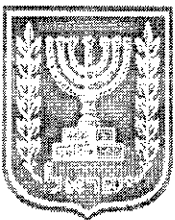
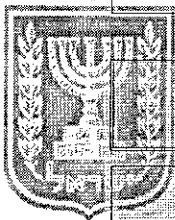
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

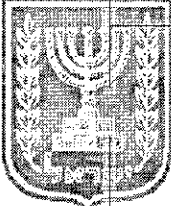
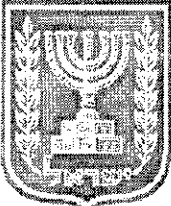

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זמן ביצוע	כ- 3 שנים

7.2 מימוש התכנית

15 שנים



8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 12	שם: שאול קידר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	שם: רז דהאן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	שם: רז דהאן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 8/8/16
	שם ומספר תאגיד:	בעלים:	חתימה:

רז דהאן
 יעדיכל
 מ.ר. 8729



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים (זמ/598/25/5)

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	שטח כיסוי קרקע מירבי	שטח בניה מירבי	מס' הקומות	מספר יח"ד	שטח מגרש מיני (מ"ר)	הסימון בתשריט	יעוד
	צדדי	קדמי								
5	4	לפי תשריט	35%	50%	2		1	500	כתום	מגורים א'
							2	750		
							3	1000		

