

# הועדה המרחבית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

מספרינו: DOC.11938

נוסח הפרסום יהיה זהה בתכנון להקלות שנרשמו ע"י עורך הבקשה ועל אחריותו בלבד. במידה של אי התאמה בין ההקלות שהתבקשו לבין המבוקש להיתר או לחוק ולתקנות, תחול האחריות לפרסום נוסף על המבקש בלבד.

## הסבר:

- 1. הקטנת קווי בניין:**  
בקו הבניין הצדדי מותרת הקלה של 10%, (אין הגבלה למיקום הפתחים).  
בקו הבניין האחורי מותרת הקלה של 10% בקיר עם פתחים ובקיר שאין בו פתחים מותרת הקלה של עד 30% ובתנאי כי המרחק המינימלי שיוותר בין המבנה וקו הבניין לא יפחת מ- 2.7 מ'.  
לא ניתן לבקש הקלה בקו בניין קדמי למעט בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים **מרבית** הבניינים ברחוב (בין שני צמתים).
- 2. ניווד (העברת) שטחי בניה:**  
ניווד שטחים בין הקומות מתאפשר כאשר קיימות הוראות בתקנון התכנית המאפשרות את ניוודם, יש לבדוק האם ניווד השטחים הללו משנה גם את תכנית הבניה על המגרש. אם אכן כך יש לבקש הקלה נוספת לשינוי תכנית המבנה.
- 3. תוספת שטחי בניה ותוספת / הפחתת יח"ד:**  
עבור תוספת בזכויות הבנייה לשטחים עיקריים ניתן לבקש הקלה של עד 6% משטח החלקה / מגרש בכפוף לכך שהתכנית האחרונה שחלה על המקרקעין אושרה או הופקדה לפני 1 אוגוסט 1989.  
עבור תוספת בזכויות הבנייה לשטחי שירות - שיפור נגישות ניתן לבקש הקלה של 5% משטח החלקה / מגרש בכפוף לכך שהתכנית האחרונה שחלה על המקרקעין אושרה או הופקדה לפני 1 לדצמבר 2006.
- 4. שינויים בבינוי, במבנה ובהוראות עיצוב אדריכלי:**  
שינויים אלו כוללים בגון: שינוי בגובה הכניסה הקובעת לבניין, מיקום חניות, בעיצוב באדריכלי של המבנה.  
מומלץ לתאם מול בודקת התכנית האם השינויים אינם מהווים סטייה ניכרת לתכנית טרם פרסומם.

# הועדה המרחבית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתייה, קרית עקרון.

## דוגמא:

לבקשה להקלה לשינוי בקו בניין צדדי, לתוספת שטח, לתוספת יח"ד ולתוספת בקומות.

### הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נמסרת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק הנ"ל, כי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה" הוגשה על ידי **ישראל ישראלי** בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה והמתייחסת לקרקע הנמצאת בגוש : **6453** חלקה : **22** מגרש : **22/01** ברחוב **הנביאים מס' 14** ישוב : **ראש העין** מס' בקשה : **2015-094**. מהות ההקלה :

1. הקטנת קו בניין צדדי ב- **10%** בצידה המזרחי של החלקה שיהיה **2.7** מ' במקום **3.0** מ'.
2. תוספת שטח עיקרי של **42** מ"ר שהם **6%** משטח המגרש מעבר לזכויות שנקבעו בתוכנית החלה על המקרקעין.
3. הוספת **3** יח"ד המהווים **28%** מעל הקבוע בתוכנית החלה על המקרקעין מ- **12** יח"ד ל- **15** יח"ד.
4. תוספת **2** קומות מעבר למספר הקומות שנקבע בתוכנית החלה על המקרקעין מ- **4** קומות ל- **6** קומות, ללא תוספת בזכויות הבניה.

כל המעוניין, יכול לעיין בבקשה הנ"ל הנמצאת במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה, בניין מרכז בילו בצומת עקרון, בשעות קבלת קהל בימי שני וחמישי משעה 00:12-00:30 וביום רביעי משעה 00:13-00:15.

כל הרואה עצמו נפגע מהבקשה רשאי להגיש התנגדות מנומקת בכתב למשרדי הועדה המקומית תוך **15** יום מיום פרסום הודעה זו. ההתנגדות תובא לדיון בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה". מכתב ההתנגדות יתקבל בצרוף של: כתובת, מס' טלפון ומס' תעודת זהות בכתב קריא וחתומה. בכותרת מכתב ההתנגדות יצוין מס' הבקשה ושם הישוב.

דוד דוד

יו"ר הועדה המקומית "צפריר"

# הועדה המרחבית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

מס' בקשה \_\_\_\_\_

מס' תיק בניין \_\_\_\_\_

## הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נמסרת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק הנ"ל, כי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה" הוגשה על ידי \_\_\_\_\_ בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה והמתייחסת לקרקע הנמצאת בגוש: \_\_\_\_\_ חלקה: \_\_\_\_\_ מגרש: \_\_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב: \_\_\_\_\_ מס' בקשה: \_\_\_\_\_.

מהות ההקלה:

1. הקטנת קו בניין צדדי ב- \_\_\_\_\_% בצידה\* הצפוני / דרומי / מזרחי / מערבי של\* החלקה / המגרש שיהיה \_\_\_\_\_ מ' במקום \_\_\_\_\_ מ'.
2. הקטנת קו בניין אחורי ב- \_\_\_\_\_% בצידה\* הצפוני / דרומי / מזרחי / מערבי של\* החלקה / המגרש שיהיה \_\_\_\_\_ מ' במקום \_\_\_\_\_ מ'.
3. הקטנת קו בניין קדמי ב- \_\_\_\_\_% בצידה\* הצפוני / דרומי / מזרחי / מערבי של המגרש, בהתאם לקו שלפיו בנויים מרבית הבניינים ברחוב בין שני צמתים, כך שקו הבניין הקדמי המבוקש יהיה \_\_\_\_\_ מ' במקום \_\_\_\_\_ מ'.
4. הקטנת קו בניין בצידה\* הצפוני / הדרומי / מזרחי / מערבי של המגרש / חלקה, ב- \_\_\_\_\_% להקמת מרחב מוגן למבנה קיים בהיתר, כך שקו הבניין יהיה \_\_\_\_\_ מ' במקום \_\_\_\_\_ מ'.
5. הבלטת מרפסת בקו בניין בצידה\* הקדמי/ אחורי ב- \_\_\_\_\_%, כך שקו הבניין עבור מרפסת יהיה \_\_\_\_\_ מ' במקום \_\_\_\_\_ מ'.
6. הקטנת קו בניין להקמת בריכת שחיה בצידה\* הקדמי / צדדי / אחורי ב \_\_\_\_\_%, כך שקו בניין עבור הבריכה יהיה \_\_\_\_\_ מ' במקום \_\_\_\_\_ מ'.
7. העברת שטחים\* עיקריים / שרות מקומה \_\_\_\_\_ לקומה \_\_\_\_\_ המהווים \_\_\_\_\_% שהם \_\_\_\_\_ מ"ר, כך שבקומה \_\_\_\_\_ יהיה שטח של \_\_\_\_\_ מ"ר במקום \_\_\_\_\_ מ"ר, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.
8. הגדלת תכסית הבניה ב- \_\_\_\_\_% שהם \_\_\_\_\_ מ"ר, כך שתכסית הבניה תהיה \_\_\_\_\_% במקום \_\_\_\_\_%.
9. העברת \_\_\_\_\_ מ"ר שטחי שירות מקומת המרתף המיועדים ל- \*אכסון / חנייה / מתקנים הנדסיים, לשטחי שירות מעל הקרקע, בקומה \_\_\_\_\_.

# הועדה המרחבית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

10. העברת \_\_\_\_\_ מ"ר שטחים עיקריים מקומת המרתף לשטחים עיקריים מעל הקרקע בקומה \_\_\_\_\_.
11. תוספת שטח עיקרי של \_\_\_\_\_ מ"ר שהם \_\_\_\_\_ משטח המגרש מעבר לזכויות שנקבעו בתוכנית החלה על המקרקעין.
12. הוספת \_\_\_\_\_% שטחים עיקריים לשטח הבניה המותר ע"פ תכנית זמ/ \_\_\_\_\_ והמהווים \_\_\_\_\_ מ"ר.
13. הוספת \_\_\_\_\_ יח"ד מעל הקבוע בתוכנית החלה על המקרקעין מ \_\_\_\_\_ יח"ד ל \_\_\_\_\_ יח"ד.
14. הפחתת \_\_\_\_\_ יח"ד מהקבוע בתוכנית החלה על המקרקעין מ \_\_\_\_\_ יח"ד ל \_\_\_\_\_ יח"ד.
15. תוספת \_\_\_\_\_ קומה / קומות \* מעבר למספר הקומות שנקבע בתוכנית החלה על המקרקעין מ \_\_\_\_\_ קומות ל \_\_\_\_\_ קומות, ללא תוספת בזכויות הבניה.
16. הוספת מבנה בחלקה כך שיהיו \_\_\_\_\_ מבנים במקום \_\_\_\_\_ מבנים, ללא תוספת יח"ד.
17. שינוי מפלס גובה כניסה הקובעת  $\pm 0.00$  מ \_\_\_\_\_ מ', \_\_\_\_\_ ל \_\_\_\_\_ מ', \_\_\_\_\_ (ג.א.).
18. ביטול גג רעפים- מבוקש גג שטוח ללא הגדלת הגובה המותר בתוכנית החלה על המקרקעין.
19. שינוי בגובה גג מבנה\* שטוח / רעפים, כך שגובה המבנה יהיה \_\_\_\_\_ מ' במקום \_\_\_\_\_ מ'.
20. שינוי בינוי - שינוי בסידור מבנים במגרש ממבנה\* טורי/ מרובע למבנה \_\_\_\_\_ או ל-מספר \_\_\_\_\_ מבנים, תוך שמירה על מרחק מינימלי של 5.40 מ' ביניהם.
21. שינוי בינוי – שינוי מבוקש ב- סידור חניות / פילרים / כניסות / גידור / גבהי מפלסים\*.

## הערה: \* מחק את המיותר.

כל המעוניין, יכול לעיין בבקשה הנ"ל הנמצאת במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה, בניין מרכז בילו בצומת עקרון, בשעות קבלת קהל בימי שני וחמישי משעה 00:12-08:30 וביום רביעי משעה 00:13-15:00.

כל הרואה עצמו נפגע מהבקשה רשאי להגיש התנגדות מנומקת בכתב למשרדי הועדה המקומית תוך 15 יום מיום פרסום הודעה זו. ההתנגדות תובא לדיון בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה". מכתב ההתנגדות יתקבל בצרוף של: כתובת, מס' טלפון ומס' תעודת זהות בכתב קריא וחתומה. בכותרת מכתב ההתנגדות יצוין מס' הבקשה ושם הישוב.

בכבוד רב,  
רון מוסקוביץ  
יו"ר הועדה המקומית "זמורה"