

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0335620

מגורים בז'בוטינסקי פינת הזית בגדרה

מרכז

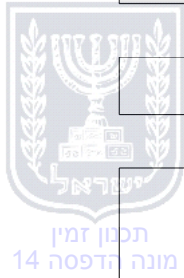
מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/03/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

23/07/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלקה ביעוד מסחרי בסביבת מגורים ב' שאינה בביקוש למסחר תקופה ארוכה. מצד אחד, הבעלים מבקשים לממש את זכויותיהם על החלקה בשינוי יעוד הקרקע ממסחר למגורים ב' בדומה לחלקות השכנות, ברוח התכנית בתוקף מס' זמ/במ/563. מצד שני, המגרש נמצא בסמיכות לרחוב הביל"ויים, הרחוב המסחרי של גדרה ובסמוך לרח' פינס שע"פ תכנית המתאר, שהוועדה המחוזית החליטה על הפקדתה, מתווספת ברחוב חזית מסחרית ומוגדר כמגורים. לכן התכנית מציעה יעוד מגורים ב' שישמרו בו שמושי מסחר להפעלה עפ"י בחירת הדייר העתידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים בז'בוטינסקי פינת הזית בגדרה

460-0335620

מספר התכנית

0.968 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

גדרה

קואורדינאטה X

178948

קואורדינאטה Y

635469

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בפינת רחובות ז'בוטינסקי והזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות : גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3875	מוסדר	חלק		92

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

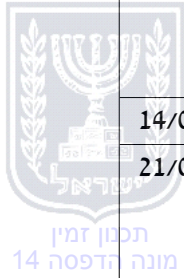
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 500 / 5	כפיפות	בכל הקשור לעליות גג.	5224	4089	14/09/2003
זמ/ 500 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 6. הוראות תכנית זמ/ 500 / 6 תחולנה על תכנית זו.	4895	4025	21/06/2000
זמ/ 800	כפיפות	בכל הקשור למרתפים.	4002	3131	14/05/1992
זמ/ במ/ 563	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 563 ממשיכות לחול.	4210	3147	28/04/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עפר נצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/04/2018	עפר נצר	25/04/2018		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	05/06/2018	עפר נצר	06/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/04/2018	עפר נצר	25/04/2018		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	איל שגב			גדרה	הבילויים	12	08-8591966	08-8591967	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל שגב			גדרה	הבילויים	12	08-8591966	08-8591967	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	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**

תכנון מגרש למגורים עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע ממסחר למגורים ב' עם חזית מסחרית.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
92		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
92	מגורים ב'	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	968	100
סה"כ	968	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	968.37	100
סה"כ	968.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים ושימוש מסחרי. ב. שימושי מסחר בתחום המגרש בכפוף לאישור הרשות המקומית והתקנות המתחייבות הנובעות מהשימוש.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח כללי: קיים נספח בינוי ופיתוח מנחה. 1. 4 יח"ד קוטג' במבנים צמודי קרקע במגרש אחד עפ"י התשריט. 2. שטחי שרות - מרחב מוגן, מחסן כאשר אין מרתף וסככת חניה לכל יח"ד תוספת לתכנית. 3. שמושי מסחר - נתן להמיר מגורים למסחר בהתאם למופיע בטבלת הזכויות. 4. בנוסף לקו הבנין תשמר רצועת מעבר של 1.0 מ' בקומת הקרקע בלבד לאפשר שביל הולכי רגל עד הכניסות הראשיות לצד מעבר כלי רכב וחניות. 5. יוצג פתרון ניקוז מי נגר בתחום המגרש עפ"י הנחיות תמא 4/ב/34. 6. העתקת/כריתת עצים בוגרים תעשה בקבלת היתר בניה עפ"י הוראות פקיד היערות וסימון עצים בנספח המנחה.



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)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	4.17	(5) 4	(4) 30	(3) 288	(2) 160	(1) 580.8	968	92	מגורים ומסחר	מגורים ב'
5 (9)	3 (8)	3 (8)	1 (7)	2 (6)											

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. בנוסף יתאפשר שימוש בחלל גג הרעפים, עד 30 מ"ר ליח"ד, עפ"י תכנית זמ/5/500
2. נתן להמיר מגורים במסחר: עד 40 מ"ר בקומת קרקע בשימוש מעורב עם מגורים ביח' הדיור או מסחר בלבד בכל יח' הדיור.
- (2) 40 מ"ר לכל יח"ד: 12.5 מ"ר עבור ממ"ד, 18 מ"ר עבור סככת חניה ו-10 מ"ר עבור מחסן. כל שטח מעל או מתחת לכניסה הקובעת מעבר לכך ייקבע כשטח עיקרי.
- (3) 72 מ"ר ליח"ד.
- (4) בנוסף לכל יח"ד 12.5 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן, 18 מ"ר סככת חניה.
- (5) מרחק מינימלי 5 מ' או 0 מ' בין מבנים.
- (6) בתוספת שטח בעליית הגג לכל יח"ד.
- (7) בניית מרתף מייתרת בניית מחסן.
- (8) 0.0 למחסן חיצוני ללא פתחים לגבול השכן.
- (9) 1. המגרש פינתי - כאשר הבניה טורית והחזית הצרה פונה לרחוב, תורשה הקטנת קו בנין לאותה חזית ל- 3.0 מ'
2. לסככת חניה עפ"י נספח בינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח על בסיס תכנית הבינוי המנחה על רקע תכנית מדידה מעודכנת כתנאי להיתר תכלול: הסדרת פני הקרקע לניקוז וקביעת מפלסי כניסה ליחיד. הצגת תשתיות תת קרקעיות למים וביוב, חשמל, טלפון וטל"כ עד לריכוזי גומחות לחיבורי קצה ליחיד על גבול המגרשים. מיקום מוני מים, בלוני גז, פחי אשפה ופרטי גדר באישור המועצה המקומית.
2. במגרש הפינתי תורשה הקטנת קו בנין של אחת החזיתות הקידמיות ל-3.0 מטר.
- כמו כן כאשר הבניה טורית או בית קומות והחזית הצרה פונה לרחוב מותר להקטין את קו הבנין אל אותו רחוב בחזית ל-3.0 מטר.
3. ליחיד בבתי קוטגים צמודי קרקע תשמר רצועת מעבר של 1.0 מטר באזור הכניסה (מהמדרכה ועד לכניסה) בקומת הקרקע בלבד כדי לאפשר שביל כניסה לצד מעבר לרכב ומשטחי חניה.
4. המבנים יכולים להיות בקיר משותף או נפרדים כל עוד נשמר מרחק מיזערי של 5.0 מ' ביניהם.

6.2**אדריכלות**

1. גובה הבנין (רכס גג הרעפים) לא יעלה על 9.0 מטר מעל מפלס הכניסה (+/-0.00) של הכניסה הקובעת לבנין). בבתיים צמודי קרקע שטח מפלס הכניסה לא יקטן ממחצית שטח קומת הקרקע.
2. כאשר המגרש עם שיפוע מתון, עד 10%, מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מטר מעל פני אבן שפה במרכז חזית המגרש.
3. הקרוי של בתי המגורים יהיה בגגות רעפים ששטחם האפקי לא יקטן מ 60% מתכנית הקרקע.
4. חזיתות הבתים הדו משפחתיים או הטוריים חייבות להיות מעוצבות בסגנון, חומרי בנין וצבע תואמים.
5. בניה על הגג מעל קומה א' תהיה לפי תכנית אחידה לכל החלקה.

6.3**חניה**

1. חניה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
2. נספח הבינוי מחייב למיקום הכניסה למגרש של רכב ומיקום עמדות חניה.

6.4**ניקוז**

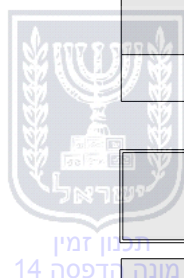
- נגר עילי: הוראה בדבר טיפול בנגר עילי בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4 קליטת מי נגר עיליים:
- א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים 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/34/ב/4.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור : אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס_92. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בתא שטח: _92_, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך תקופה של חמש שנים מיום אישורה של התכנית ובאישור בקשה להיתר ע"י הועדה המקומית.
--





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 460-0335620 שם התוכנית: מגורים בז'בוטינסקי פינת הזית בגדרה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר	92	1000	600				600	60	30			2		5	4	4	6

