

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0652453

מגרש מינימלי לארבע יח"ד ברחוב זבולון בגדרה

מרכז

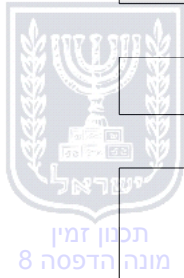
מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית תגדיר מחדש את תכולת החלקה ל- 4 יח"ד במקום השלוש הקיימות ותאפשר לחלק את זכויות הבניה בהתאמה לשני מגרשים דו משפחתיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מינימלי לארבע יח"ד ברחוב זבולון בגדרה

460-0652453

מספר התכנית

1.200 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
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	גדרה
קואורדינאטה X	179625
קואורדינאטה Y	636025

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים צמודי קרקע

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	זבולון	39	

שכונה כפר אוריאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4624	מוסדר	חלק	65	

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/ 524	77

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/ 524	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 524 ממשיכות לחול.	2829	2353	24/06/1982
זמ/ מק/ 524 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 524 ממשיכות לחול.	5472		21/12/2005
זמ/ מק/ 524 / 2	ללא שינוי		5041	827	24/12/2001
זמ/ 500 / 5	ללא שינוי		5224	4089	14/09/2003
זמ/ 500 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 500 / 6 ממשיכות לחול.	4895	4025	21/06/2000
זמ/ 800	ללא שינוי		4002	3131	14/05/1992

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: 250	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/07/2018	עפר נצר	21/07/2018		כן
שמירה על עצים בוגרים	רקע		2	20/10/2018	עפר נצר	20/10/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/12/2018	עפר נצר	02/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/10/2018	עפר נצר	17/10/2018		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	יונה צברי			גדרה	זבולון	39	08-8694885		yonatz@gmail.com
חוכר	אחר	שובאל פרחי			גדרה	זבולון	41	08-8694885		yonatz@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונה צברי			גדרה	זבולון	39	08-8694885		yonatz@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות הפיתוח			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

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		netzer@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

הוספת יח"ד רביעית בחלקה וחלוקתה לשני תאי שטח חדשים דו משפחתיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד בחלקה מ- 3 ל- 4.

2. חלוקת חלקה קיימת לשני תאי שטח תכנוניים חדשים דו משפחתיים.

3. קביעת קו בנין 0.0 בין שני המגרשים החדשים עפ"י הבניה הקיימת.

4. קביעת קווי בנין ביעוד ציבורי לקו בנין 0.0.

5. חלוקת זכויות הבניה הקיימות.

6. קביעת זכויות מעבר לעורף תאי השטח החדשים.

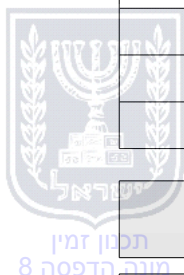
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1A, 1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1A, 1B
להריסה	מגורים א'	1A, 1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	1A, 1B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,200	100
סה"כ	1,200	100



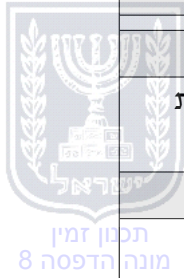
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,201.92	מגורים א'
100	1,201.92	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
יותר עד ארבע יח"ד חד או דו קומתיות, צמודות או נפרדות, כוללות חדר על הגג, שטחי שרות נוספים, קומת מרתף, גדרות ושטחים מרוצפים, ובריכות שחיה פרטיות.	
הוראות	4.1.2
ניקוז	א
הבינוי במגרש יעמוד בתנאי תמ"א/34/ב/4 להחדרת מי נגר עיליים לקרקע	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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	עיקרי	שרות		עיקרי	שרות
5 (9)	5 (8)	3 (7)	0	1 (6)	2 (5)	9	2	35	40 (4)	120 (3)	70 (2)	365.5 (1)	641	1A	מגורים	מגורים א'
5 (9)	5 (8)	0	3 (7)	1 (6)	2 (5)	9	2	35 (10)	40 (4)	120 (3)	70 (2)	324.5 (1)	559	1B	מגורים	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% + 45 מ"ר חדריים על הגג.
- (2) 22.5 מ"ר ליח"ד עבור מחסן וחניה מקורה ועוד ממ"ד לפי הוראות פקע"ר.
- (3) 60 מ"ר ליח"ד כחלק מסך זכויות הבניה, ועוד 20 מ"ר מחסן וממ"ד במקום מעל מפלס הכניסה.
- (4) 20 מ"ר ליח"ד, מחסן וממ"ד במקום מעל מפלס הכניסה.
- (5) ועוד חדר על הגג.
- (6) בתנאי שיבנה בתחום היקף קומת הקרקע.
- (7) למעט 0.0 למחסן חיצוני בעורף תא השטח.
- (8) למעט 0.0 למחסן חיצוני בעורף תא השטח ו- 1.0 לבריכת שחיה פרטית.
- (9) למעט 0.0 לסככת חניה.
- (10) 195.65 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לקבלת אישור תחילת עבודה יהיה הריסת הפלישות והמבנים המסומנים להריסה בתכנית.
2. מפלס קומת הקרקע המסומן בתשריט הבינוי יהיה מחייב ושינויו יהיה בחתימת יועץ מים וביוב ואישור תאגיד המים.
3. בניה על גבול המגרשים הפנימי המשותף בחפיפה למבנה צמוד תותר עד אורך של 12 מ' ליח"ד תכנון זמין מונה הדפסה 8 מוצעת.
4. חזיתות וקירות לכיוון המגרש הצמוד הם חלק מהמבנה המבוקש ולכן תגמיריהם יהיו זהים לתגמירי המבנה כולו כיחידה אחת.
5. תכסית מגרש היחידות המבוקשות תותר לפחות 15% משטחה ללא בניה וריצוף לא מחלחל.
6. תשמר ותרשם אצל רשם המקרקעין זכות מעבר 3.0 מ' ליח"ד עורפית בכל מגרש כמסומן בתשריטי התכנית - מצב מוצע ונספח - בינוי - כתנאי להגשת בקשה להיתר.
7. מיקום גומחות לחיבורי קצה של תשתיות כלליות ופחי אשפה יהיה בחלק הקדמי הגובל בדרך של המגרשים עפ"י תשריט הבינוי ותרשם הערת אזהרה על כך אצל רשם המקרקעין.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.3**ניהול מי נגר**

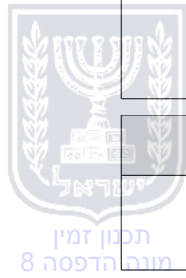
- בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לשמירת מי נגר עיליים :
- א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה 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.
 - ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**שמירה על עצים בוגרים****סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים להעתקה**

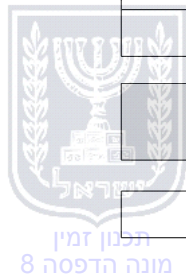
תנאי לאישור תחילת עבודה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים לכריתה/העתקה כהגדרת תיקון 89 סעיף 83/ג לחוק התכנון והבניה - יהיה קבלת רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות וסקר העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית המצורף להוראות.

6.5**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות



6.5	עתיקות
	מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.6	סטיה ניכרת
	1. מרחק מיזערי בין שני מבנים בתא שטח יהיה 6.0 מ', שינוי יחשב סטיה ניכרת מתכנית. 2. שינוי קוי בנין לבריכת שחיה פרטית לא יחשב כסטיה מתכנית.
6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקדת התכנית.	הגשת סקר עצים לפקיד היערות.
7.2 מימוש התכנית		
רישום החלוקה עפ"י תאי השטח יהווה מימוש התכנית		





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 460-0652453 שם התוכנית: מגרש מינימלי לארבע יח"ד ברחוב זבולון בגדרה_

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מפלס לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	1B, 1A	1200	690	127.5	ל"ר	420	ל"ר	420	3			2	1	5	3	3	5
הערות		זמ/מק/1524-1000-1299	50% ועוד 30 מ"ר על הגג ליח"ד זמ/500	מחסן עזר 15 סככה למכונית 12.5 ממ"ד ליח"ד	נתון לא קיים בתכניות	זמ/524 – 60 ליח"ד. זמ/800 – 350	נתון לא קיים בתכניות	35%		3 (פועל יוצא מנתוני הטבלה)	נתון לא קיים בתכניות			לסככה חיצונית 0 או 1.5	לסככה חיצונית 0 או 3	לסככה חיצונית 0 או 3	זמ/מק/2524



עפר נצר אדריכלות מ.ר. 39922

e.mail : netzer@012.net.il

רח. הגורן 20 גדרה 70700, טלפקס: 08-8596383, נייד: 050-5481214



16/10/2018

יונה צברי ושוביאל פרחי – תכנית מס' 460-0652453

סקר עצים: סה"כ 1 דף



1. שיח נוי



2. דקל טבעות



3 - 4. דקל טבעות

סיכום:

אלה 4 הצמחים המיועדים להעתקה/כריתה בשלב בניה והתקנת מקומות חניה עתידיים במגרש, כפי המסומן בתשריט הבינוי הנספח לתב"ע הנ"ל, בעת הוצאת היתרי בניה. כל העצים/שיחים במצב טוב.

ערך: עפר נצר, אדריכל ועורך התכנית.

