

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0800169

הוספת יחידת דיור בחלקה 28 ברחוב לילינבלום בגדרה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הוספת יח"ד עקב גודל שטח חלקה המצדיק צפיפות עפ"י התכנית הכוללת של גדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יחידת דיור בחלקה 28 ברחוב לילינבלום בגדרה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 460-0800169

1.2 שטח התכנית 0.980 דונם

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) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	179080
קואורדינאטה Y	636208

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים צמודי קרקע מזרחית לספריה העירונית ברחוב.

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	לילינבלום	6	

שכונה מתחם המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4569	מוסדר	חלק		28

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/04/1982		2799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 521 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 521
15/11/2001	423	5032	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 521 / 8. הוראות תכנית זמ/ מק/ 521 / 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ מק/ 521 / 8
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800
14/09/2003	4089	5224	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 5. הוראות תכנית זמ/ 500 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 500 / 5
21/06/2000	4025	4895	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 6. הוראות תכנית זמ/ 500 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 500 / 6
19/02/2019	7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554

הערה לטבלה:

תרשי"צ 3/60/8 מגרש מס' 34



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	מקובץ מתכניות	17: 34 19/05/2020	עפר נצר	19/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		20: 23 28/10/2020	עפר נצר	28/10/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 55 08/03/2020	איתי חובשי	17/02/2020	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 28 22/10/2019	עפר נצר	22/10/2019	1	1: 100	רקע	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



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	עמי עברי			גדרה	לילינבלום	6	08-8592314		amiivry@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמי עברי			גדרה	לילינבלום	6	08-8592314		amiivry@gmail.com

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		office@ben-avi.co.il
אגרונום	אגרונום	איתי חובשי			מוזכרת בתיא	(1)		08-9451532	08-9451532	itayacat@gmail.com

(1) כתובת: משה הרשקוביץ 4.



תכנון ומתן
מונה הדפסה 11



תכנון ומתן
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שיפור תנאים לתכנון במגרש בהתאם לתכניות חדשות החלות בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד בהתאמה לתכנית הכוללנית החדשה, 62 א (א) (8)
2. קביעת קו בנין קדמי ממבנה קיים בעקבות הפקעה לדרך, 62 א (א) (4)
3. הוספת זכויות בניה ומתן הוראות בניה, 62 א (א) (16) (2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

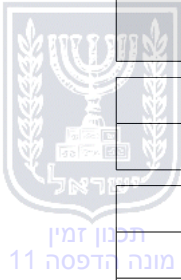
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	980	100
סה"כ	980	100

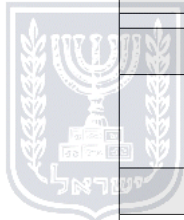
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	978.91	100
סה"כ	978.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
יחידות מגורים צמודות קרקע בבניה דו קומתיות לא רוויה, בניה בתת הקרקע, בריכת שחיה פרטית, חניות ושטחי שרות, גינון.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. הריסת מבנים וגדרות המסומנים להריסה תתבצע עפ"י המצויין בהוראות נוספות להלן בתכנית זו.</p> <p>2. בתחום זכות המעבר תשמר רצועה למעבר הולכי רגל שתובדל בריצוף שונה מכלל זכות המעבר, ריצופו יבחן בשים לב לשיפועו בהתאמה לרכב והולכי רגל.</p> <p>3. בהעתקת עצים בוגרים תהיה עדיפות לשתילה חוזרת בתחום התכנית.</p> <p>4. בהקמת בריכת שחיה פרטית ישמר מרחק ממבנה/גדר סמוכים בכפוף לאישור יועץ נגישות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7)		5	3	3	1	(6) 2	(5) 9	(4) 3	30	(3) 294	(3)	(2) 97.5	(1) 569.6	980	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (45% + 60מ"ר) קיים + 7% מוצע. כולל 30 מ"ר חדר על הגג.
- (2) לכל יח"ד: חניה מקורה ומחסן 20 מ"ר, ממ"ד 12.5 מ"ר.
- (3) בהתאם לתכנית המרתפים התקפה לעת הוצאת היתר.
- (4) במבנה אחד או שניים.
- (5) רכס גג רעפים.
- (6) ועוד חדר על הגג.
- (7) עפ"י התשריט.

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

1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.
2. תדרש הסדרה בהיתר של תוספות בניה קיימות ללא היתר כמו סגירת המרפסת בחזית המערבית באופן התואם למבנה הקיים בצורה, בחומרי גמר, בגג, כחלק אינטגרלי מהמבנה.
3. הכנת תצ"ר ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
4. תדרש הגשת תכנית פיתוח של תא השטח בקני"מ 1:250 ערוכה על רקע מפה מצבית טופוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גינון ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף ודרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה מאושרים וחתומים ע"י יועץ תנועה, ניקוז מי נגר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.

6.2**הוראות בינוי****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב**

1. הכנת תכנית בניה על בסיס תכנית בינוי מנחה על רקע תכנית מדידה כתנאי להיתר ותכלול: הסדרת פני הקרקע לניקוז וקביעת מפלסי כניסה ליח"ד. סימון זכות מעבר לרכב והולכי רגל. הצגת תשתיות תת קרקעיות למים וביוב, חשמל, טלפון וטל"כ עד לריכוזי גומחות לחיבורי קצה ליח"ד על גבול המגרש. מיקום מוני מים, בלוני גז, פחי אשפה ופרטי גדר באישור המועצה המקומית.
2. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג.
3. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.
4. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחברו בנפרד למערכות הציבוריות המתאימות.
5. תותר הקמת גדר בגבולות תא השטח שאינה גדר תיל כולל שערים ונישות לחיבורי קצה של תשתיות. החומרים לגדר בנויה יהיו עפ"י הנחיות מרחביות.
6. בריכת שחיה פרטית:
 - א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ושטחה יקבע בתאום עם יועצי בטיחות ונגישות בכל הנוגע למרחק מקירות מבנה או גדר.
 - ב. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'.
 - ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
 - ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
 - ה. חדר מכוונות לבריכה יהיה תת קרקעי. במידה ויבוקש חדר מכוונות על קרקעי הוא ימוקם בתחום קווי הבנין בצרוף דו"ח אקוסטי על מנת למנוע מפגעי רעש למגרשים השכנים.

6.3**אדריכלות**

1. גובה הבנין (רכס גג הרעפים) לא יעלה על 9.0 מטר מעל מפלס הכניסה (+0.00) של הכניסה הקובעת לבנין). בבתים צמודי קרקע שטח מפלס הכניסה לא יקטן ממחצית שטח קומת הקרקע.
2. חזיתות הבתים הדו משפחתיים או הטוריים יהיו מעוצבות בסגנון, חומרי בנין וצבע תואמים.

אדריכלות	6.3
<p>3. זכות המעבר גוברת על קו בניין צידי ימני בקומת הקרקע.</p> <p>4. המרפסת המקורה הבולטת מחזית המבנה הקדמי עפ"י היתר תוסדר במסגרת תכנית זו בקו בנין קדמי משלה עפ"י התשריט עקב ההפקעה לדרך.</p>	
קווי בנין	6.4
<p>1. קו בנין קדמי בתא השטח לחניה עבור יח"ד קדמית יהיה 0.0 מטר, בתנאי פתיחת דלת בתחום מגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>2. קו בנין צידי למחסן ולחניה בהסכמת השכנים יהיה 0.0 מטר, בתנאי שניקוז גג המבנה יופנה למגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>4. קו בנין אחורי למחסן יהיה 0.0 מטר בתנאי ניקוז גג המבנה למגרשו של מבקש ההיתר.</p>	
הריסות ופינויים	6.5
<p>1. הריסה והסדרת הגדרות בזכות הדרך והריסת כל המסומן להריסה יהוו תנאי לקבלת היתר/תעודת גמר, לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה.</p> <p>2. פסולת בנין תפונה לאתר מורשה בלבד והצגת תעודות השקילה מאתר פינוי הפסולת תכללנה במסמכים לקבלת תעודת גמר.</p>	
חניה	6.6
<p>1. החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר.</p> <p>2. ביחידות הפנימיות לאורך זכות המעבר ישמר מרחק 1.0 מטר לטובת מעבר הולכי רגל בין הרכבים החונים והמעבר לרכב.</p>	
ניקוז	6.7
<p>1. קליטת מי נגר עיליים:</p> <p>בתחום התכנית יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p>	
עתיקות	6.8
<p>קיימות אתר עתיקות קטרה מס' 905/0.</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען הקבלן על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.9

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

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" כהגדרת תיקון 89 סעיף 83/ג לחוק התכנון והבניה - 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_1.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

ו. מצורף נספח לתשריט סקר עצים בתחום התכנית.

6.10

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בתא שטח: _1_, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.11

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בהגשת בקשה להיתר בכפוף לאישורה של התכנית.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 460-0800169 שם התוכנית: הוספת יח"ד בחלקה 28 ברחוב לילינבלום בגדרה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת										מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
																						עיקרי
מגורים א'	1	980	60	441	521/זמ	מחסנים וחניות מקורות	120	621	521/זמ	30	2	30	2	3	3	5	1	2	3	3	5	8/521/זמ/מק
			60	5/500/זמ	ועוד מקלטים ממ"דים	(השלמה עד 30%)	234 ועוד מקלטים או ממ"דים	174	800/זמ	ועוד חדר בגג	5/500/זמ	3	3	5	1	3	3	5	3	3	5	
			60 + ממד	501	294	855 + ממדים	3	3	5	1	3	3	5	5								

