

1

תכנית מס' בר/69/353

26 15
2 תלן

2018784

מבא"ת 2006/1061

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז
25.06.2011

הוראות התוכנית
נתקבל
וניק מס'

תוכנית מס' בר/69/353

שם תוכנית: 14 מגרשי מגורים - עשרת

מחוז:

מרחב תכנון מקומי:

סוג תוכנית:

מרכז

שורקות

מפורטת

לאשר

נבדק וניתן להפקיד /

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 30.5.11 ע. 108

אישורים

המחוז

מתכנן

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' בר/69/353
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.5.11 לאשר את התוכנית.
כנת שורק מילנר
מנהל תכנון ופיקוח יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

המועצה האזורית גדרות, יוזמת התכנית, משתמשת בצורך להעביר מבנים ומוסדות ממרכז הישוב למגרשים מתאימים אחרים כדי להוסיף מגרשי מגורים נחוצים. פינוי המוסדות, שינוי יעוד הקרקע למגורים א' ומתן זכויות בדומה לאזורי מגורים סמוכים, מאפשר לנצל את מיקום המגרשים החדשים בתחום השטח המיועד למגורים והתשתיות הקיימות ולשילוב טבעי של המגרשים החדשים בישוב. יש לציין שתחום אזור התכנון פנוי ברובו מעצים בוגרים. באתר מספר עצי שיקמה, חלקן לשימור וחלקן עקב מצב ירוד לשיקול דעת רשות הגנים ופקיד היערות. העצים לשימור ישולבו בפיתוח השכונה החדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

14 מגרשי מגורים - עשרת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
בר/69/353	מספר התוכנית		
567.856 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
ראשונה	מספר מהדורה בשלב		
20/05/2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

176175 קואורדינטה X
637125 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות הרימון, השיקמה והשקד בעשרת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גדרות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית עשרת קטע מרחובות השקמה והשקד

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4984	מוסדר	• חלק מהגוש	64,152,245,250-258, 261-286,291-313 315-316 318-319,326,329- 337,343-439 442-443, 445-446	
4985	מוסדר	• חלק מהגוש	192,211,226-391	148

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש לא רלוונטי
--------------	---------------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית לא רלוונטי
------------------	------------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17/09/1964	1113	שינוי יעוד קרקע, כפיפות לתכנית ביתרת יעודי הקרקע.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	בר/353/4
20/05/1982	2814	לזכויות והוראות בניה	<ul style="list-style-type: none"> שינוי כפיפות 	בר/353/38
28/12/1998	4716	שינוי יעוד קרקע וזכויות בניה, כפיפות לתכנית ביתרת יעודי הקרקע.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי כפיפות 	תצ"ר 3/591/1
29/10/1981		שמורת נוף נ/5/44	ללא שינוי	תמ"א 8

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	עפר נצר, אדריכל	28/06/2010		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	עפר נצר, אדריכל	28/06/2010	1		1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	גלעד מסטאי, מנהל אזור חוף שפלה	27/12/2010		1	1:500	מחייב	אישור פקיד היערות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ויגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקיה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-8598793		08-8592949	76858 עשרת	500244322	מועצה אזורית גדרות				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-8598793		08-8592949	76858 עשרת	500244322	מועצה אזורית גדרות				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-8598793		08-8592949	76858 עשרת	500244322	מועצה אזורית גדרות				
	03-7632279		03-7632222	דרך מנחם בגין 125, ת"א יפן		מנהל מקרקעי ישראל - מרכז				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
netzer@012.net.il	08-8596383	5481214 - 050	8596383 - 08	הגורן 20 גדרה 70700			05115506	עפר נצר	אדריכל	
Ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444	3556656 - 050	8844482 - 09	עמק חפר 69 נתניה 42220		מודדי השרון בע"מ		יצחק בן אבי	מודד מסומך	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 יצירת 14 מגרשי מגורים חדשים חד משפחתיים בעשרת.
- 2.1.2 קביעת זכויות והוראות בניה.
- 2.1.3 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור למגורים א', דרך ודרך משולבת.
- 2.2.2 הקצאת 14 מגרשי מגורים חד משפחתיים.
- 2.2.3 ביטול דרך מאושרת.
- 2.2.4 קביעת זכויות והוראות בניה.
- 2.2.5 הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בסמכות הועדה המקומית תרם הוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	567.856
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי במילואה 1
	מתארי	מפורט				
		89,191	+3640	85,551	מ"ר	מגורים
		338	+14	324	מס' יח"ד	
		58,062	-590	58,652	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101 - 114	מגורים א'
		201	מבנים ומוסדות ציבור
		301, 302	שטח ציבורי פתוח
		401 - 403	חניה ודרך (קיים ומוצע)
		002, 001	יעוד עמ"י תכנית מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
45.92	8,547	73.45	13,671
30.09	5,600	26.55	4,943
6.29	1,173		
17.70	3,294		
100	18,614	100	18,614
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים.	.א.
חניות פרטיות, מחסנים, פיתוח, ניקוז מי נגר עילי וגדרות.	.ב.
הוראות	4.1.2
כמצויין בסעיף 6.1 להלן.	.א.
תנאי למתן היתרי בניה הינו גמר ביצוע בפועל של שדרוג מט"ש נשג"ב או השלמת החיבור למט"ש גבעת ברנר.	.ב.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
מבנים ומוסדות ציבור נדרשים ע"י הרשות המקומית עפ"י סעיף 188ב'.	.א.
שטחי גינון, ריצוף גנני וחניות, מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים והשתלבות במערכת הניקוז של הרשות.	.ב.
	.ג.
הוראות	4.2.2
	.א.
	.ב.

שם ייעוד: דרך ודרך משולבת	4.3
שימושים	4.3.1
שטח לשימוש כלי רכב ומעבר הולכי רגל, ריצוף גנני וחניות, תחנות הסעה, מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים והשתלבות במערכת הניקוז של הרשות.	.א.
	.ב.
הוראות	4.3.2
	.א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי תשריט	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- ימני	קווי בנין (מטר) (***)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח)	צמימות (יה"ד/ד' לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח מ"ר	גודל מרבי (מ"ר)	יעוד
			צדדי- צדדי- ימני	צדדי- צדדי- ימני		מתחת לבנייה	שטחי בניה										
2.0 או 4.0 לפי תשריט	3.0	3.0	4.0 או 5.0 לפי תשריט	3.0	3.0	1	2	9.0	45	2.5	(**) 1	79.3	317	60	400	114 - 101	מגורים א'
---	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מבנים ומסדות ציבור
0.0	0.0	0.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
5.0	3.0	3.0	6.0	3.0	3.0	---	3	30	---	---	---	90	---	---	---	---	---

(*) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה: 12.0 מ"ר למי"ד ובהתאם לתקנות הג"א המעדכנות, 35 מ"ר לחניה מקורה, 10.0 מ"ר למחסן. במידה וימוקמו שטחי שרות, כולם או מקצתם מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יבואו על חשבון חלק מהשטחים העיקריים במפלס זה. לא יתאפשר כפל שטחי שרות.

(**) תוספת יח"ד במגרש תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

(***) במקרה של סתירה בקווי בנין בין מסמכי התכנית - גוברות הוראות התכנית.

מחלקת המחקר והפיתוח

מחלקת המחקר והפיתוח

מחלקת המחקר והפיתוח

1

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה**

- 6.1.1 תנאי להיתר בניה עבור מבני המגורים בתחום התכנית הינו הקמתו והפעלתו של מבנה חלופי לפעילות הנוער.
- 6.1.2 תנאי להריסתו של מבנה הצופים הקיים הוא הקמתו והפעלתו של מבנה חלופי לפעילות הנוער.
- 6.1.3 א. טרם הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית בינוי למקבץ מגרשי המגורים שבתכנית על רקע תכנית איחוד וחלוקה המצוינת בסעיף 6.5 להלן.
 ב. תכנית הבינוי תכלול גבהי מפלס הכניסה של יחידות הדיור, מיקום חניות פרטיות, תשתיות תת קרקעיות בלבד, פתרון ניקוז השטחים הציבוריים ועקרון הניקוז בשטחים הפרטיים, גדרות בגבולות הפונים לשטחי ציבור, הכל באישור הועדה המקומית.
 ג. תכנית הבינוי תציג את המבנים המסומנים להריסה ותקבע את אופי ואופן ההריסה והפינוי המורשה.
 ד. תכנית הבינוי תציג את העצים לשימור הקיימים בתחום התכנית.
- 6.1.4 תנאי למתן היתרי בניה הינו גמר ביצוע בפועל של שדרוג מט"ש נשג"ב או השלמת החיבור למט"ש גבעת ברנר.

6.2 עצים לשימור

- 6.2.1 בתחום התכנית עצים בוגרים מסוגים שונים. יקבע טיפול מתאים בתאום עם פקיד היערות.
- 6.2.2 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. תנאי למתן היתרי הבניה בתחום התכנית – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- 6.2.3 סימון העצים הראויים לעקירה ולהעתקה וקבלת רשיונות יהיו מפקיד היערות בהתאם לסעיף 89 לחוק.

6.3 חניה

החניה בתחום מגרשי המגורים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה.

6.4 ניקוז מי נגר

- 6.4.1 הוראות לשמירת מי נגר עיליים:
- א. בתחום התכנית יוותרו 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, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 איחוד, חלוקה ורישום

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ורישום בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 תהווה תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה.

6.6 עתיקות

- 6.6.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 6.6.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.6.3 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 מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.6.4 היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.6.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר הניה בשטח או בחלק גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.8 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבני ציבור	הקמתו והפעלתו של מבנה חלופי לפעילות הנוער.
2	היתרי בניה למגורים	כנ"ל ובנוסף התחברות הישוב עשרת למט"ש נשגב משודרג.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית באישור תכנית בינוי למגורים.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:		
מועצה אזורית גדרות		500244322		
עורך התוכנית		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר זהות:		
עפר נצר		05115506		
צ'ר, אדריכל		מ.ר. 3922		
08-85963				
יזם בפועל		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
מועצה אזורית גדרות		500244322		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
מנהל מקרקעי ישראל - מרכז				
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
מועצה אזורית גדרות		500244322		

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הפנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את התוכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מהאים בנינו ואין חתימתנו זו פאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

נמנו הסר ספק מיצרה בזה כי אם נעשה או ייעשה על דניו הסכם בנין רשטח רבכול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או ריבאה בקיום רשטח כאמור ו/או זיהור על זכיתנו לבטלו כודת הפרתו ע"י מי שרכש מאהנו על פו זכויות כל עדי בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העולדת לנו מהח השטח כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מודות בגט התכנית, והיא חתמה ל... החתימה.

26/6/11

דוד אמודי
אדריכל המחוז