

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

30-01-2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' זמ/מק/11/513

שם תוכנית: שינוי מיקום שטחי שצ"פ ומגורים ללא שינוי בסך השטחים ברח' יונה בגדרה.

מרכז
זמורה
מפורטת

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכניות תקפות הגדירו מגרשים בגבולות לא רגולריים שאינם נוחים לתכנון הולם. תכנית זו באה להגדיר גבולות מתאימים לתכנון מגורים, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה, בין יעוד למגורים א' לבין יעוד לשצ"פ ללא שינוי בסך גודל השטחים שבתכנית המאושרת ולשם ניצול זכויות מלא במגרשי המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
שינוי מיקום שטחי שצ"פ ומגורים ללא שינוי
בסך השטחים ברח' יונה בגדרה.

מספר התוכנית זמ/מק/11/513

2,136 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 02/12/2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן • מוסד התכנון המוסמך
ועדה מקומית • להפקיד את התוכנית

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

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה**

קואורדינטה X 180125
קואורדינטה Y 636250

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גדרה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה רחובות
יישוב גדרה
שכונה נווה ציון
רחוב יונה
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4625	• מוסדר	• חלק מהגוש	93, 91	92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4625	4583

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תרש"צ 3/60/23 (שינוי ל-3/60/6)	31, 30

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
זמ/513	• שינוי	גודל מגרש ליח"ד 1 וקוי בנין.	2855	07/10/1982
זמ/800	• כפיפות	הרחבת מרתפים.	4002	14/05/1992
זמ/מק/3/513	• שינוי	גודל מגרש ליח"ד 1	4729	11/02/1999
זמ/500/5	• כפיפות	הגדרת עליות גג בגדרה.	5224	14/09/2003
זמ/מק/8/513	• שינוי	חלוקת שטחי שרות למבני עזר	5458	17/11/2005
תרש"צ 3/60/23	• שינוי	המגרשים 30, 31 נכללים בשיכון ציבורי שבתכנית.	2797	15/03/1982 אושר בועדה 30/04/2002
שינוי ל-3/60/6				

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	עפר נצר, אדריכל	07/08/2012		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	עפר נצר, אדריכל	07/08/2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

07/08/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 13

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

מגיש התוכנית									
גוש/חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון
גוש: 4625, חלקות: 91, 93	uri45z@gmail.com			054-6330676		השחק 45 ת.ד. 453, יד בנימין 76812			055271167
					077-9237207				57522104
אחובה כהן									

זם בפועל									
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אורי כהן	055271167				השחק 45 ת.ד. 453, יד בנימין 76812	077-9237207	054-6330676		uri45z@gmail.com
אחובה כהן	57522104								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-7632222	דרך מנחם בגין 125, ת"א יפו		מנהל מקרקעי ישראל - מרכז מועצה			בעלים
			08-8593501	פינס 2 גדרה 70700		מקומית גדרה			רשות מקומית
uri45z@gmail.com		054-6330676		השחק 45 ת.ד. 453, יד בנימין 76812			303076632	נדב כהן	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
netzer@012.net.il		050-5481214	08-8596383	הגורן 20 גדרה 70700			23399	עפר נצר	אדריכל
gdas@bezeqint.net			03-9615292	שלמה המלך 10 ראשליץ			619	ינאל גדסי	מורד מוסמך

07/08/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 13

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 איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותן בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטחים המאושרים בתכנית בתוקף לפי סעיף 62א(א)1.
- 2.1.2 שינוי בגודל מגרש למגורים מ 400 מ"ר ל 369 מ"ר לפי סעיף 62א(א)7.
- 2.1.3 שינוי בקו בנין אחורי במגרשי המגורים מ 5.00 מ' ל 3.00 מ' לפי סעיף 62א(א)4.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 גודל מגרש מירבי למגורים אי 369 מ"ר.
- 2.2.2 קו בנין אחורי במגרש למגורים אי 3.00 מ' במקום 5.00.
- 2.2.3 זכויות בניה לפי תכ' זמ/513 למעט השינויים לעיל ותכ' זמ/500 וזמ/800.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.136
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	429	0	429		
	מס' יחיד	2	0	2		

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
		102, 101	מגורים א'
		301	שצ"פ

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	מ"ר	יעוד
34.55	738	738	מגורים א'
65.45	1398	1398	שצ"פ
100.00	2,136	2,136	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	יח"ד אחת חד או דו קומתית, חדר על הגג, מרתף בשטח מירבי של קומת הקרקע, מרחב מוגן, גדרות, מצללות ומשטחים מרוצפים.
4.1.2	הוראות
א.	שינויים הנובעים מהתכנית שטח מיזערי למגרש בן יח"ד אחת וקו בנין אחורי יקבע עפ"י תכנית זו.
ב.	מרתפים מרתף ישמש לצרכי איחסון, חדר משחקים ו/או לעבודה מתקנים הנדסיים. לחלופין ניתן למקם את הממ"ד גם במרתף.
ג.	מוסך כמצוין בטבלאת הזכויות סעיף 5.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	אסורה כל בניה למעט מתקני ספורט ונופש, מעבר למתקני הנדסה ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א.	מתקני ספורט ונופש ימוקמו ויוקמו בכפוף לתקנים המתאימים ולשביעות רצון מהנדס הרשות.
ב.	רצועת תשתיות תמוקם צמוד ודרומית לגבול תא שטח 102. תשמר רצועת שטח ברוחב 3.30 מ' למעבר תשתיות הרשות המקומית.

5

כמצוין בהוראות התכנית סעיף 4.2 ולמעבר תשתיות הרשות המקומית.

(I)

(2)

(21)

161

•

(*)

(***

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1. תנאי למתן היתר בניה**

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום ואישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרכז למיפוי ישראל, שיוכן ויוגש ע"י מגיש הבקשה להיתר, תוך 5 שנים.

6.2. רישום שטחי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. חניה

חניה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.5. יחס לתכניות

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כמופיע בתכניות מתאר ומקומיות החלות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. במקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

6.6. הוצאות התכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל זכויות כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלאת הקצאה ואיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 2 65 א לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	הפקדת התכנית	הגשת כתב שיפוי לזכות הועדה המקומית.

7.2. מימוש התוכנית

תחילת מימוש התכנית תחשב הגשת תשריט חלוקה חדשה ורישום בתוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אורי כהן אהובה כהן	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 55271167 57522104		
עורך התוכנית	שם: עפר נצר, אדריכל	חתימה: עפר נצר	תאריך: 30.12.2013
תאגיד:	מספר זהות: 005115506	עפר נצר - אדריכלות	
יזמים בפועל	שם: אורי כהן אהובה כהן	חתימה: אורי כהן	תאריך: 30.12.2013
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 55271167 57522104		
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	חתימה:	תאריך: 29.1.14
בעל עניין בקרקע	שם: מועצה המקומית גדרה	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: נדב כהן	חתימה:	תאריך: 30.12.2013
תאגיד:	מספר זהות: 303076632		

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: זמ/מק/11/513 שם התוכנית: רח' יונה, גדרה
 עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: 2013/04/08 חתימה: [Signature]

קווי בנין (מטר)														שטחי בניה (מ"ר)										מס' תא שטח		יעוד
מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגורי/ מרבי (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה											אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי ימני	צדדי-שמאלי	אחורי			
			מותרת לכניסה הקובעות		מותרת לכניסה הקובעות		מותרת לכניסה הקובעות		מותרת לכניסה הקובעות		מותרת לכניסה הקובעות		מותרת לכניסה הקובעות						מותרת לכניסה הקובעות					מותרת לכניסה הקובעות		
מגורים א'	102, 101	400	חדר על הגג 30מ"ר		סככת חניה 18מ"ר (1)		50%		50מ"ר+השלמה עד 30% (2)		368=200+30+18+50+70		92	30%+18 מ"ר לחניה	1	2.5	9	1	2	5 א' כמסומן בתשריט	3	צדדי-שמאלי	5			

(1) בנין עור נוסף לסככת חניה ע"ח שטחי מרתף מותרים (זמ/מק/8/513).
 (2) מרתף: תכליות מותרות - איחסון, מקלט, חדרי משחק/עבודה ושרותים הנדסיים.