

2022391

ועדה מרחיבה  
2-02-2015  
גת קמ"ל

תכנית מס' 453-0108290 - שם התכנית: רחוב דן 16 ו-18, גדרה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

תכנית מס' 453-0108290

רחוב דן 16 ו-18, גדרה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי זמורה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ועדה מקומית זמורה  
 אישור תכנית מס' 453-0108290  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בתוקף מס' 2014011 ביום 7/10/14  
 מנהלס הועדה  
 יו"ר הועדה

אדריכל זורון חזן  
מהנדס ועדת זמורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת איחוד של שני מגרשים וחלוקה מחדש לארבעה מגרשים נפרדים עליהם יבנו ארבעה בתים בודדים.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני שלא לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב מאחר ומדובר בקרקע בבעלות אחת.



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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

רחוב דן 16 ו-18, גדרה

שם התכנית  
שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

453-0108290

מספר התכנית

1.737 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זמורה
	קואורדינטה X	179847
	קואורדינטה Y	636414

1.5.2 תיאור מקום המגרש גובל בצידו הצפוני בשצ"פ, ממערב ומדרום בדרך, ומזרח במגרש למכירת ציבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	דן	18	
גדרה	דן	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4625	מוסדר	חלק	13-14	

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 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 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זמ/500 ממשיכות לחול.	3255		26/09/1985
זמ/ 5 / 500 ✓	כפיפות	עליות גג בבנייני מגורים.	5224	4089	14/09/2003
זמ/ 6 / 500 ✓	כפיפות	בריכת שחיה פרטית.	4895	4025	21/06/2000
זמ/ 513 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית זמ/513.	2855		07/10/1982
זמ/ 800 ✓	כפיפות	תכנית מרתפים.	4002	3131	14/05/1992
זמ/ מק/ 3 / 513 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית זמ/מק/513/3.	4729		11/02/1999
תמא/ 34 / ב/ 4 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4.	5704	3916	16/08/2007



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

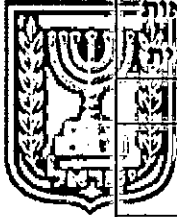


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוז דהאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רוז דהאן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/01/2014	רוז דהאן		02/01/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	11/11/2012	דהאן רוז		11/11/2012		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



יחידת דמיין  
מזכרת 14

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אביגיל קרס			גדרה	ארקין צבי	21	08-8596494	00-0000000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	12	03-7632000	03-7632010	
חוכר	אביגיל קרס			גדרה	ארקין צבי	21	08-8596494	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



יחידת דמיין  
מזכרת 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רוז דהאן	87129		גדרה	מלר צבי	2	08-8598579		dahanarc@be zeqint.net
מועד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	6	09-8622396		ben- avi@ben- avi.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 14

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**

חלוקה מחדש של מגרשים 13,14, קביעת שטח מגרש מיני, שינוי גובה מבנה וקביעת קווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקה מחדש של מגרשים 13,14 ל- 4 מגרשים
2. שינוי בהוראות בדבר שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין לפי סעיף 62 א (א)(7) - מיני 400 מ"ר.
3. שינוי גובה מבנה לפי סעיף 62 א (א)(5) - במקום 1 קומה ל- 2 קומות מעל ה 0.00.
4. הקטנת קו בנין בין מגרשים ל- י"ס לפי סעיף 62 א (א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.737
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי (יח"ד)
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104 - 101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	104 - 101
להריסה	מגורים א'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	104 - 101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,737	100
סה"כ	1,737	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,731.54	100
סה"כ	1,731.54	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים עפ"י אזור מגורים א' בתב"ע מאושרת זמ/מ-500.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
על כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת, עצמאית. שטח מגרש מינימנלי ליח"ד יהיה 400 מ"ר.	
קווי בנין	ב
עפ"י התשריט.	
זכויות בניה מאושרות	ג
הכל עפ"י תכנית מאושרת זמ/מ-513 וכמפורט בסעיף 5 להלן.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

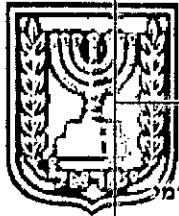
קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד-ימני					ציד-שמאלי	מטח				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
5	3	0	5	1	2	9	1	35	50	256	226	452	101	מגורים אי'
5	0	3	5	1	2	9	1	35	50	261	231	462	102	מגורים אי'
5	5	0	3	1	2	9	1	35	50	241.5	211.5	423	103	מגורים אי'
5	5	3	0	1	2	9	1	35	50	230	200	400	104	מגורים אי'

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטח מגרש מינימנלי ליח"ד יהיה 400 מ"ר.
- שטחי שירות = 18 מ"ר ליח"ד עבור סככה לרכב בקו בנין י' או 1.5 מ' לחזית ו- י' לצד + 30 מ"ר ליח"ד מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- קוי בנין בין תא שטח 101 לתא שטח 102 = י' ; קוי בנין בין תא שטח 103 לתא שטח 104 = י'



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14

**6. הוראות נוספות**



תכנית מס' 453-0108290

6.1	חניה
	חניה בתחום המגרש תהיה על פי תקני חניה תקפים במקום.
6.2	פסולת בניין
	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
6.3	ניהול מי נגר
	מכיוון ששטח התכנית נמצא באזור רגישות אי לפי תמ"א/34 ב/4 ובהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות התמ"א, יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.4	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב.לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	א. לא ינתן היתר בניה במגרשים החדשים אלא ע"י תשריט מדידה לצרכי רישום. ב. תשריט המדידה יוכן ע"י המועצה המקומית גדרה על חשבון החוכרים.



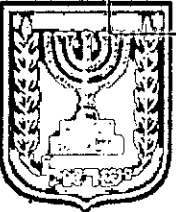
תכנית מס' 453-0108290

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים.



תכנית מס' 453-0108290

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אביגיל קרס	סוג:	תאריך: 10.1.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

בעל עניין בקרקע	שם: מיינהל מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 500101761	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: אביגיל קרס	סוג: חוכר	תאריך: 10.1.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

עורך התכנית	שם: רוז דהאן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25/1/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: רוז דהאן אדריכל מ.ר. 87129	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (זמ/513)**

קווי בנין (מטר)			שטח בניה מירבי	שטח כיסוי הקרקע	מס' הקומות	מספר יח"ד	גודל מגרש מיני (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד
אחורי	צידי	קדמי							
5	3 או י'0	כמסומן בתשריט	55%	35%	1 או קוטגי	2	750	מסגרת כתומה	מגורים א'
5	3	כמסומן בתשריט	55%	35%	1 או קוטגי	2	650	כתום	מגורים א'
5	3	כמסומן בתשריט	50%	35%	1 או קוטגי	1	400	כתום	מגורים א'



הערות:

- א. בכל יח"ד תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר לצורכי אחסון, מקלט, חדר משחקים – עבודה ושירותים הנדסיים.
- ב. לכל יח"ד תותר הקמת מוסך בחזית המגרש בגודל 18 מ"ר בקווי בנין י'0 או 1.5 מ' לחזית ו- י'0 לצד.
- ג. לא תורשה בנית מבני עזר נוספים בשטח המגרש.

