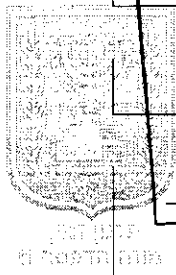


תכנית מס' 58080
26-02-2014

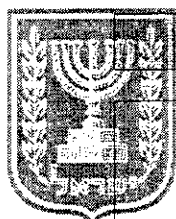
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

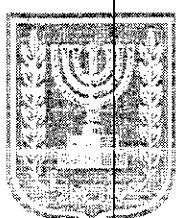
משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התכנית
11.03.2014	תכנית מס' 453-0153080
נתקבל תיק מס'	שינוי קו בנין, הגדלת תכנית וניוד זכויות ברח' יששכר 13 בגדרה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית תכנית מפורטת

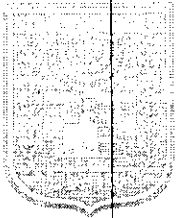
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית זמורה אישור תכנית מס' 453-0153080 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בחגיגה מס' 293012 ביום 17/12/13 מחנסי העדה 16/2/14 יו"ר העדה</p> <p>חתימת היעדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת היעדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

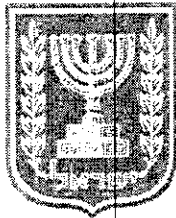
 <p>חתימת היעדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת היעדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

דברי הסבר לתכנית

ארגון מחדש של זכויות בניה קיימות ושינוי קווי בנין במגרש למגורים ברח' יששכר 13 בגדרה כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה לדיירים עם צרכים מיוחדים.



רשות
תכנון ו
בנייה
מונה הדפוס 8



רשות
תכנון ו
בנייה
מונה הדפוס 6



רשות
תכנון ו
בנייה
מונה הדפוס 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית** שינוי קו בנין, הגדלת תכנית וניוד זכויות ברח' יששכר 13
ומספר התכנית **שם התכנית** בגדרה

מספר התכנית **מספר התכנית** 453-0153080

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית** 0.702 דונם

1.3 מהדורות **שלב** מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 08/11/2013

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות **כן**
של תכנית מפורטת

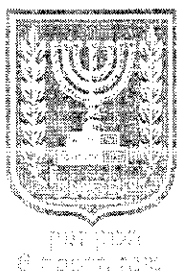
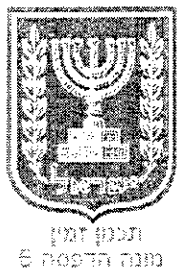
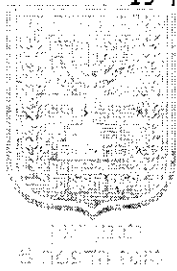
ועדת התכנון המוסמכת **מקומית**
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זמורה
	קואורדינאטה X	179475
	קואורדינאטה Y	635925



1.5.2 תיאור מקום מגורים צמודי קרקע. בתי הרחוב נבנו כבתי עץ צנועים שעברו תוספות בניה עם השנים. חלקם הוחלפו לחלוטין בבניה חדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

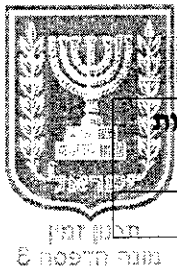
גדרה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	יששכר	גדרה

שכונה כפר אוריאל, גדרה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4624	מוסדר	חלק	51	98

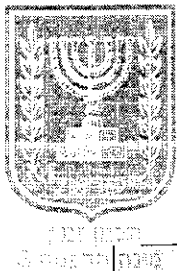
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

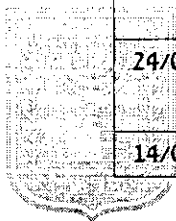
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ / 500 / 5	כפיפות	זכויות שניתן לנייד לקומות	5224	4089	14/09/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		אחרות.			
זמ/ 524	שינוי	שינוי כיסוי קרקע וקווי בנין	2829	2353	24/06/1982
זמ/ 800	כפיפות		4002	3131	14/05/1992

הערה לטבלה:

ת.רש"צ 3 /60 /25 קובע גבולות המגרש מתאריך 30/04/2002



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עפר נצר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עפר נצר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/05/2013	עפר נצר		13/11/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	זוהר גיילי			גדרה	יששכר	13	08-8596383	08-8596383	
חוכר	שמעון גיילי			גדרה	יששכר	13	08-8596383	08-8596383	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
זוהר גיילי			גדרה	יששכר	13	08-8596383	08-8596383	
שמעון גיילי			גדרה	יששכר	13	08-8596383	08-8596383	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	(1)		03-7632222	03-7632223	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית גדרה	גדרה	פינס	2	08-8593520	08-8593521	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, תל אביב יפו..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 453-0153080 - שם התכנית: שינוי קו בנין, הגדלת תכנית וניוד זכויות ברח' יששכר 13 בגדרה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר	39922		גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il

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

1. שינוי קוי בנין צידיים מ 3.0 מ' ל 1.8 מ'.
2. הגדלת תכסית מ 30% ל 57%.
3. ניוד זכויות מקומה א' והגג בין הקומות.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי קוי בנין צידיים מ 3.0 מ' ל 1.8 מ' עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 - שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
2. הגדלת תכסית מ 30% ל 57% עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בנין או עיצוב אדריכלי.
3. ניוד שטחים עיקריים מקומות א' וגג לקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 9 - כל ענין שניתן לבקש מן זמן מוקדם... כהקלה...



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.702

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+1	+1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+352	+352		352	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מאושרת	98
מגורים א'	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	98
חניה	מגורים א'	51
להריסה	דרך מאושרת	98
להריסה	מגורים א'	51
מבנה להריסה	מגורים א'	51
מבנה מוצע	מגורים א'	51

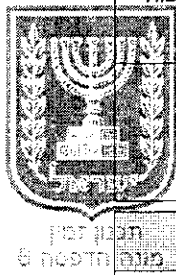
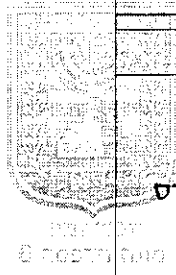
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	69	9.84
מגורים א'	632	90.16
סה"כ	701	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68.92	9.82
מגורים א'	632.85	90.18
סה"כ	701.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. יחידת דיור אחת בתא שטח 51.</p> <p>2. מבנה עזר : מוסך לרכב לנכה ומחסן ריצוני לציוד גן.</p> <p>3. גדר : תורשה בניית גדר היקפית בחומרי בניה וגובה שיתאימו לצרכי הדיירים ולאישור מהנדס המועצה בכל הנוגע להשפעתה על השכנים ובחומרי הגמר של הדופן הפונה לשכנים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה מוצע</p> <p>1. סימון המבנה לתכנון בתכנית סכמתי לצורך הנחיה בלבד.</p> <p>2. ניוד הזכויות בקומות הוא מירבי ונקבע עפ"י הצורך המיוחד של הדייר. העברת זכויות מגג עפ"י תכנית זמ/500/5 מבטלת הקמת עליית הגג עם זכויות.</p> <p>3. לא תנתן אפשרות לפתחים בקו בנין 1.8 מ'.</p> <p>4. מוסך ומחסן ריצוני יחלקו ביניהם 30מ"ר כפי שנובע מהצרכים המיוחדים של הדיירים כאמור בסעיף 5 הערה (2).</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה מוצע</p> <p>יובטח תכנון המתאים לתקנות הנגישות בתחום המגורים, הפיתוח והמוסך.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>זכות מעבר ציבורית לכלי רכב והולכי רגל, תחנות הסעה, גינון וריהוט גן, מעבר לתשתיות הנדסיות, ניקוז מי נגר עפ"י צרכי הרשות המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>נגישות : יתוכנן ויבוצע ע"י היזמים ובאישור מהנדס המועצה חיבור דרך עם מגרש הדיירים לפי הצרכים המיוחדים שלהם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(9) 1	(8) 5	(7) 5	(6) 3	(6) 3	1	2	(5) 9	1	(4) 20	(3) 40	(2) 42	(1) 352	632	51	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

הערה ברמת הטבלה:

(1) ניוד שטחים עקריים מקי ראשונה ועליית גג לקומת קרקע והגדלת תכנית הקרקע בתחום קוי הבנין המוצעים.

(2) סה"כ שטח עיקרי בתכנית כולל 30 מ"ר עיקרי משטח עלית הגג ולא תתאפשר בניה בשטח הגג בנוסף לכך.

(3) לא תתאפשר תוספת זכויות בניה במסגרת הקלה לאחר אישור התכנית מאחר ותוספת של 6% כלולה במנין הזכויות בתכנית הנוכחית.

(4) כל בקשה לשינוי קו בנין תהווה סטיה ניכרת.

(5) ניתן להעביר שטח ממחסן חיצוני לעמדת חניה מקורה לרכב מיוחד למוגבל ניידות במידות 4.60/6.00.

(6) יתר הוראות המרתף בהתאם לתכניות זמ/800 + זמ/524.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 30 מ"ר חדר על הגג ו 6% תוספת שטח עיקרי עקב תכנית ישנה..

(2) מחסן 15 מ"ר, חניה מקורה 15 מ"ר, ממ"ד לפי הוראות פקע"ר..

(3) כחלק מסה"כ השטח העיקרי..

(4) מחסן..

(5) 9.0 לגג רעפים או חדר על גג שטוח.

גובה פנימי למוסך - 2.5 מ'.

(6) 1.80 במקום המסומן בתשריט ללא פתחים.

למחסן חיצוני ולחניה מקורה - 0.0..

(7) למחסן חיצוני - 0.0.

(8) למחסן - 30מ"י.

לסככת חניה - 0.0 עד 5.0מ"י.

(9) לא כולל מחסן חיצוני וסככת חניה..



מחלקת תכנון
וערים



מחלקת תכנון
וערים

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	
	חניה שתוכנן בתחום תא שטח 51 בכפוף לתקן החניה הארצי בכלל ולרכב למוגבלי ניידות בפרט, התקף בעת הבקשה להיתר.

6.2 ניהול מי נגר	
	<p>הוראות לשמירת מי נגר עיליים:</p> <p>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.</p> <p>השטחים חדירי המים 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 חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו ליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בתנאים המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעיונות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>6.3.1 סימון המבנים להריסה יהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>6.3.2 פינוי פסולת בנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.3.3 הריסת גדר בתחום הדרך ומבנה אחסן המסומנים להריסה או ערבות להריסה כתנאי לתעודת גמר.</p> <p>6.3.4 מרחק מינימלי בין מבנה המגורים המתוכנן למחסן חיצוני יהיה 1.50 מ'.</p>

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

אישורה של בקשה להיתר יהווה תנאי למימוש התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זוהר גוילי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: שמעון גוילי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: זוהר גוילי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: שמעון גוילי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: עפר נצר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 18/2/2014
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: עפר נצר אדריכל מ.ר. 39922 טל. 08-8596383	

