

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0120105

מגרש 120, גדרה

מחוז מרכז

12-10-2015

נתקבל

תיק מס'

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

ועדה מקומית זמורה

אישור תכנית מס' 453-0120105  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבת מס' 2015006 ביום 16/6/15

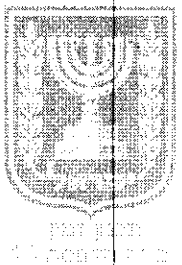
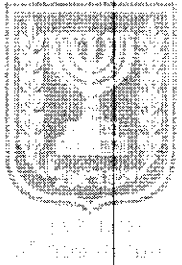
אישורים

יו"ר הועדה

מחנ"ס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי לגבי מגרש מינימלי הנדרש לבניית 2 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 120, גדרה

מספר התכנית 453-0120105

1.2 שטח התכנית 0.624 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 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 זמורה

178850 קואורדינאטה X

634850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בן גוריון פינת בן גפן.

המגרש גובל בצידו הצפוני ברחוב בן גוריון, ממערב ברחוב בן גפן, מדרום ומזרח במגרשי מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3874	מוסדר	חלק		5, 23-24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
511 /זמ	23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



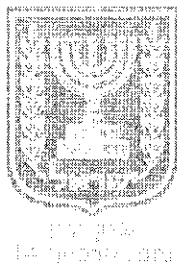
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
500 / זמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זמ/500 ממשיכות לחול.	3255		26/09/1985
5 / 500 / זמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/500 הוראות תכנית זמ/500 בעניין בניה על גגות תחולנה על תכנית זו.	5224	4089	14/09/2003
511 / זמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זמ/511 ממשיכות לחול.	3240		22/08/1985
800 / זמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/800 הוראות תכנית זמ/800 בעניין מרתפים תחולנה על תכנית זו.	4002	3131	14/05/1992
זמ / 511 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/511 א.	3953	1053	12/12/1991

**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				רז דהאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			רז דהאן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	04/03/2014	רז דהאן		28/04/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1:250		03/03/2015	דהאן רז		04/03/2015	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צילה רובין			תל אביב- יפו	בארי (1)	4	050-7693500		Eliana.rubin blaier@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1)

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צילה רובין			תל אביב- יפו	בארי	4	050-7693500		Eliana.rubinblaier@ gmail.com

**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	רוז דהאן	87129		גדרה	מלר יוסף צבי	2	08-8598579	08-8596731	dahanarc@be zeqint.net
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852		גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.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**

שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, לפי סעיף 62א (א) (7).  
הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (א) (8).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימלי מ- 750 מ"ר המותרים ל- 650 מ"ר המוצעים.  
הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות מ- 1 יח"ד המותרת לפי התכנית החלה ל- 2 יח"ד.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	0.624
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

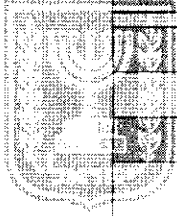
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	624	100
סה"כ	624	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	621.56	100
סה"כ	621.56	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>על המגרש שגודלו כ- 620 מ"ר מותר יהיה לבנות 2 יח"ד.                      כל היתר עפ"י תכנית מאושרת זמ/511</p>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת			מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	6	3	3	1	2 (4)	2	30	(3)		20 (2)	45 (1)	620	100	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: +חדר על הגג.
- (2) עבור חניה.
- (3) מרתף בקונטור המבנה- פני תקרתם לא תעלה על 70 ס"מ מעל אבן השפה בחזית המגרש..
- (4) + עלית גג.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 סטיה ניכרת</b>	<b>6.1</b>
<p>כל שינוי בקוי הבניין, תכסית בניה, שינוי גובה או מסי קומות יהווה סטיה ניכרת ולא ניתן יהיה לאשרו.</p>	
<b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.2</b>
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר על פי התכנית הינו צירוף חוות דעת יועץ תנועה לעניין הגישה לחלקה והתניה.</p>	
<b>6.3 היטל השבחה</b>	<b>6.3</b>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל ההשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין,</p>	
<b>6.4 הסדרת שטח/ מקרקעין</b>	<b>6.4</b>
<p>החלקות ירשמו עפ"י הבעלים הרשומים ועל ידם עפ"י המפורט בתכנית מאושרת זמ/511/א.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<p> </p>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
<p>15 שנים.</p>	

**8. חתימות**

<p>תאריך: 27/5/15</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: צילה רובין</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם ומספר תאגיד:</p>			
<p>חתימה: אריאל רובין</p>	<p>תאריך: 27/5/15</p>	<p>שם: צילה רובין</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>שם ומספר תאגיד:</p>			
<p>חתימה: אריאל רובין</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: רז דהאן</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>שם ומספר תאגיד:</p>			
<p>חתימה: רז דהאן</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

רז דהאן  
אמצ"כ  
מ.ר. 87.29



**נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (זמ/511)**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית תא משטח תא (השטח %)	מספר יח"ד	שטח בניה מירבי (%)	שטח (מ"ר)	יעוד
	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
6	3	לפי תשריט	1	2	30%	1	45%	500	מגורים אי
					25%	2	50%	750	
					30%	3	45%	1000	
					30%	4	45%	1300 <sup>2</sup>	

<sup>1</sup> באזור מגורים א' תותר בנית:

א מרתפים בגודל 60 מ"ר ליח"ד. פני תקרתם לא תעה 70 ס"מ מעל אבן השפה בחזית המגרש.  
 ב מוסך בגודל 20 מ"ר בקו בנין צדדי ובקו בנין קדמי 1.5 או י"ס לפי דרישת הועדה המקומית.

<sup>2</sup> תינתן אפשרות ע"י צירוף מגרשים בהסכת הבעלים בשטח הקטן מ 750 מ"ר ל- 1300 מ"ר.



הערות:

