

422919

תכנית מס': 453-0130138 - שם התכנית: מגרשים 1002 ו-1102, גדרה

ועדה מרחבית זמורה
10-02-2016
נתקבל

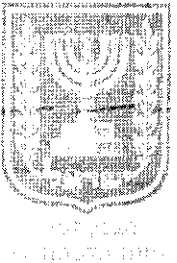
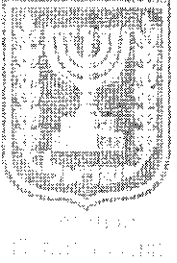
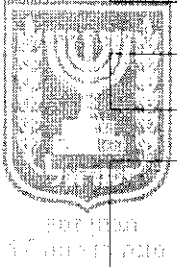
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0130138

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
14-02-2016
נתקבל

מגרשים 1002 ו-1102, גדרה

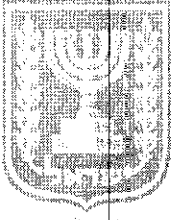


מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית אישורים
תכנית מפורטת

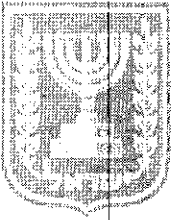
ועדה מקומית זמורה
אישור תכנית מס' 453-0130138...
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 109...
יו"ר הועדה
הממונה על התכנית

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא שינוי ההוראה בסעיף 15 מתכנית זמ/מק/7/566 המתיר יח"ד 1 במגרש 1002 ו-4 יח"ד במגרש 1102. התכנית תקבע כי במגרש 1002 תותר הקמת 2 יח"ד ובמגרש 1102 תותר הקמת 3 יח"ד ללא כל שינוי בסה"כ הזכויות המותרות ומספר יחידות הדיור המותרות.



מדינת ישראל
תחנת יעוץ ופיקוח



מדינת ישראל
תחנת יעוץ ופיקוח



מדינת ישראל
תחנת יעוץ ופיקוח

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
ומספר התכנית : מגרשים 1002 ו-1102, גדרה

מספר התכנית : 453-0130138

1.2 שטח התכנית : 2.89 דונם

1.3 מהדורות : שלב
מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לא

מקומית

לפי סעיף בחוק : 62א (א) סעיף קטן 5

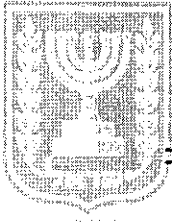
היתרים או הרשאות : תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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
	קואורדינאטה X	178521
	קואורדינאטה Y	635404

1.5.2 תיאור מקום: מגרש 1002 גובל מצפון ברחוב אם כל חי, ממזרח ברחוב הנקין, מדרום וממערב בבתי מגורים.
מגרש 1102 גובל מצפון בשטח למבני ציבור ממערב ברחוב הנקין, מדרום וממזרח בבתי מגורים.

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	הנקין מרדכי	17	
גדרה	הנקין מרדכי	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3875	מוסדר	חלק	297, 299	306

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

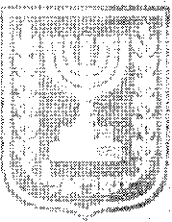
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

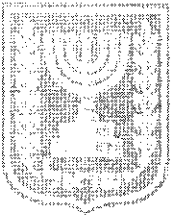
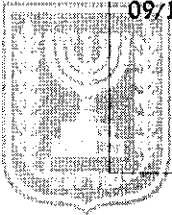
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/500/5 ממשיכות לחול.	5224	4089	14/09/2003
זמ/ 500 / 6	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/500/6 ממשיכות לחול.	4895	4025	21/06/2000
זמ/ 800	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/800 ממשיכות לחול.	4002	3131	14/05/1992
זמ/ מק/ 566 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זמ/מק/7/566 ממשיכות לחול.	4819		09/11/1999



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	1		רז דהאן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			03/07/2014	רז דהאן		03/07/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	03/11/2014	רז דהאן		03/11/2014		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



מנהל תכנון
מנהל ייעוץ

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רחל בראודה			גדרה	הנקין מרדכי	18	052-8399574		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נתן בראודה			גדרה	הנקין מרדכי	18	052-8399574		
בעלים	רחל בראודה			גדרה	הנקין מרדכי	18	052-8399574		

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@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	יצחק בן אבי מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	59	09-8622396	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

שינוי מאזן יח"ד המאושרות בתב"ע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בסעיף 15 מתכנית זמ/מק/7/566 בדבר מספר יח"ד המותרות לבניה במגרשים 1002 ו-1102, לפי סעיף א62 (א)(5). במגרש 1002 : 2 יח"ד, מגרש 1102 : 3 יח"ד ; במקום במגרש 1002 : 1 יח"ד ובמגרש 1102 : 4 יח"ד. ללא שינוי בסיכ השטחים המותרים לבניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.89

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
העברת 1 יח"ד ממגרש 1002 ל-1102.	5			5	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
דרך מאושרת	500
מגורים א'	1102, 1002

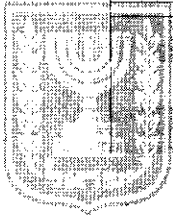
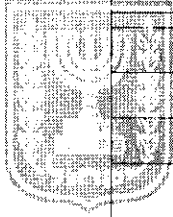
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	555	19.20
מגורים א' מיוחד	2,335	80.80
סה"כ	2,890	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	559.4	19.36
מגורים א'	2,330.59	80.64
סה"כ	2,889.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הכל עפ"י המפורט בתכנית מאושרת זמ/מק/7/566.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שינוי סעיף 15 בתכנית זמ/מק/7/566 בדבר מספר יח"ד המותרות לבניה במגרשים 1002 ו-1102. במגרש 1002 תותר בניית 2 יח"ד. במגרש 1102 תותר בניית 3 יח"ד. כל יתר ההוראות בהתאם למפורט בתכנית זמ/מק/7/566.
ב	קווי בנין
	עפ"י המפורט בטבלה 5 ובנוסף: מרחק מינימלי בין יח"ד הקיימת במגרש 1002 ליח"ד המוצעת במקרה שהבניין הקיים לא ייהרס, יהיה 5.00 מ'. בקשה לשינוי יהווה סטייה ניכרת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	6	3	3	1 (6)	2	30	80 (5)	22.5 (4)	30 (3)	15 (2)	50%	1326 (1)	1002	מגורים א'
5	6	3 (10)	3	1 (6)	3	30	80 (9)	22.5 (4)	30 (8)	15 (2)	50%	999 (7)	1102	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:

- בנוסף לסככה, תותר בנית מוסך ביתי בשטח קומת הקרקע או המרתף, ועל חשבון שטח המגורים או המרתף. במגרשים הגבוהים, לפחות 2 מ' מעל הכביש, תותר בנית מוסך סגור בחזית מתחת לגינון במקום סככה פתוחה כנייל. שטח המוסך לא יעלה על 20 מ"ר.
- מרתף בקונטור קומת הקרקע, אם בונים מרתף לא תורשה בנית מוסך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: השטח מתוך טבלת האיזון בתבי"ע זמ/מק/7/566.
- 15 מ"ר סככת חניה.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: פחות 22.5 מ"ר שטחי שירות.
- 15 מ"ר מחסן, 7.5 מ"ר ממ"ד.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: +15 חניה.
- 1 או קוטג' מעל מרתף.
- הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: פחות 22.5 מ"ר שטחי שירות.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: +15 חניה.
- מרחק מינימלי בין יח"ד הקיימות במגרש 1002 ליח"ד המוצעת במקרה שהבניין הקיים לא ייהרס, יהיה 5.00 מ'. בקשה לשינוי יהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית בכל אחד מהמגרשים. תכנית הבינוי תתואם עם המועצה המקומית ויקבעו בה מיקום חניות, גובה 0.00, סוג גגות, גישות ושבילים.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לשילום בהתאם להוראות החוק

6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים שיועדו בתכנית זו לצורכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית גדרה כחוק.

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

ההוצאות בגין התכנית, לרבות מפות מדידה ותכניות פיתוח יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית.
 ההוצאות יגבו בעת הוצאת היתרי הבניה באופן יחסי לשטח הבעלות במקבץ.

7. ביצוע התכנית

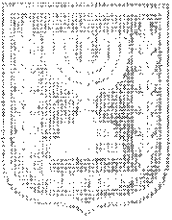
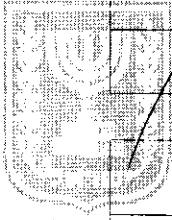
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רחל בראודה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נתן בראודה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רחל בראודה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: רז דהאן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10/2/16 חתימה: רז דהאן אדריכל ר.ר. 87129



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים (זמ/מק/7/566)

האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מינימלי	מספר יחיד למגרש מינימלי	גובה המבנה /או מס' הקומות	שטח בניה מ"ר /או % משטח המגרש				קווי בנין	חזית	צד	אחור
					שטחים עיקריים		שטחי שירות (ש"ש)					
					תכסית קרקע	בניה מתחת ל-0.00	בניה מירבית	מתחת ל-0.00				
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם אדום	400 מ"ר	1	1 או קוטג' מעל מרתף	30% + 15 מ"ר שיש	80% + 15 מ"ר שיש	50% + שטח מרתף פחות 22.5 מ"ר שיש	30% פחות 22.5 מ"ר שיש	30%	15 מ"ר סככת חניה	15 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר ממ"ד 22.5 מ"ר שיש	מעל ל-0.00
					30% + 15 מ"ר שיש	80% + 15 מ"ר שיש	50% + שטח מרתף פחות 22.5 מ"ר שיש	30% פחות 22.5 מ"ר שיש	30%	15 מ"ר סככת חניה ליחיד	לכל יחיד 15 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר ממ"ד 22.5 מ"ר שיש	מתחת ל-0.00
					30% + 15 מ"ר שיש	80% + 15 מ"ר שיש	50% + שטח מרתף פחות 22.5 מ"ר שיש	30% פחות 22.5 מ"ר שיש	30%	15 מ"ר סככת חניה ליחיד	לכל יחיד 15 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר ממ"ד 22.5 מ"ר שיש	מעל ל-0.00
		1000 מ"ר	1 3		30% + 15 מ"ר שיש	80% + 15 מ"ר שיש	50% + שטח מרתף פחות 22.5 מ"ר שיש	30% פחות 22.5 מ"ר שיש	30%	15 מ"ר סככת חניה ליחיד	15 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר ממ"ד 22.5 מ"ר שיש	מעל ל-0.00
				(4)			(6)			(5)		(2)

הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה:

- (1) מותר לשנות את צורת וגודל המגרשים ביחס למסומן בתשריט כל עוד ישמר גודלו המינימלי של המגרש ביחס למספר הדירות
- (2) א. בנוסף לסככה, תותר בנית מוסך ביתי בשטח קומת הקרקע או המרתף, ועל חשבון שטח המגורים או המרתף. במגרשים הגבוהים, לפחות 2 מ' מעל הכביש, תותר בנית מוסך סגור בחזית מתחת לגינון במקום סככס פתוחה כנייל. שטח המוסך לא יעלה על 20 מ"ר.
ב. מרתף בקונטור קומת הקרקע, אם בונים מרתף לא תורשה בנית מחסן.
- (4) גובה הבנין (רכס גג הרעפים) - לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה (±0.00 של הכניסה הקובעת לבניין). בבתים צמודי קרקע שטח אזור מפלס הכניסה לא יקטן ממחצית קומת הקרקע. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותנה בשיפוע במגרש ביחס לכביש הגובל:
 - א. כאשר המגרש עם שיפוע מתון, מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש.
 - ב. כאשר המגרש עולה בשיפוע תלול (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה לא יעלה על הממוצע שבין מפלס פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש למפלס קרקע קיימת במרכז הגבול האחורי של המגרש.
 - ג. כאשר המגרש יורד בשיפוע תלול (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה יהיה 20 ס"מ מיני עד 50 ס"מ מכסי, מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש. במקרה השני והשלישי, אם חלק מהמרתף יבלוט ברובו מעל פני הקרקע, זה לא יראה כקומת מגורים. לעומת זאת, שטח מקורה בגג רעפים והנמצא באותו מפלס עם גג שטוח, או מרפסת גג, ייראה כקומה לכל דבר.
- (5) במגרשים פינתיים תורשה הקטנת קו הבנין של אחת החזיתות ל-3 מ'. כמו כן כאשר הבניה טורית או בית קומות והחזית הצרה כוונה לרחוב, מותר להקטין את קו הבנין לחזית ולאחור ל-3 מ'.
- (6) שטח הבניה מתחת לפני הקרקע יוצמד לדירה שמעליו והגישה אליו תהיה מתוך הדירה.

¹ למרות האמור לעיל, במגרש 1002 תותר בנית יחיד אחת (בית קיים).

שתי יחידות הנוספות יבנו במגרשים 1102, 1101 (סה"כ 4 יחיד בכל מגרש) במסגרת אחוזי הבניה המפורטים בלוח האזורים. ס"ה יחיד 1002, 1001, 1002, 1003 ישאר 12 יחיד