

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	
תכנית מס' 453-0149609 30-10-2016 גדרה	תכנית מס' 453-0149609 סברדלוב 4, גדרה

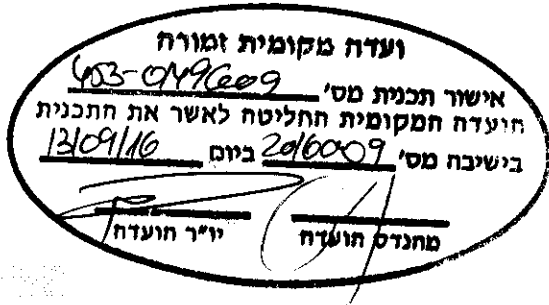
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף מבנה למגרש, להגדיל את מספר יחיד ובכך לאפשר מיצוי מכסי של זכויות הבניה הקיימות יחד עם תוספת של 20% בזכויות.



משרד
התכנון והבניה



משרד
התכנון והבניה



משרד
התכנון והבניה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
סברדלוב 4, גדרה

מספר התכנית
453-0149609

1.2 שטח התכנית
1.288 דונם

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 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

178860 קואורדינאטה X

635958 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל מצפון, דרום ומערב במגרשי מגורים וממזרח בדרך.

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	סברדלוב	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3878	מוסדר	חלק	8	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1985		3255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זמ/500 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 500
14/09/2003	4089	5224	עליות גג בבנייני מגורים.	כפיפות	זמ/ 5 /500 ✓
21/06/2000	4025	4895	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/500 /6. הוראות תכנית זמ/500 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 500 /6 ✓
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/800. הוראות תכנית זמ/800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800 ✓
06/10/1983		2965	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זמ/531 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 531 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רז דהאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רז דהאן		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		07/09/2014	רז דהאן	07/09/2014	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		30/06/2015	רז דהאן	26/05/2015		1: 100	מנחה	בינוי
לא		06/08/2015	רז דהאן	06/08/2015	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		02/11/2015	אור מהנדסים	02/11/2015	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		21/10/2015	רז דהאן		1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	ירון קראוס			גדרה	סברדלוב	4	08-8594838	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
בעלים	ירון קראוס			גדרה	סברדלוב	4	08-8594838	00-0000000	

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	מלך יוסף צבי	2	08-8598579	08-8596731	dahanarc@be zeqint.net
	יועץ תחבורה	אור מהנדסים		אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777		office@or- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	6	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

1. שינוי הוראות בדבר מספר הקומות שמותר להקים בבניין.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מספר קומות מותר לבניה- 3 מעל קומה מפולשת + עלית גג במקום 2 מעל קומה מפולשת + עלית גג. לפי סעיף 62א(א)4.
2. תוספת 4 יח"ד במגרש. כך שיהיה מותר 8 יח"ד במקום 4 יח"ד. לפי סעיף 62א(א)8.
3. תוספת זכויות בניה בשיעור של 20% משטח המגרש. לפי סעיף 62א(א)16(א)1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.288	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	947.2	
שינוי (+/-)	מזב מאושר*	למזב המאושר *	שינוי (+/-)
		4	+4
		710.4	+236.8

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	300
מגורים א'	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
להריסה	מגורים א'	100
מבנה מוצע	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,182.35	90.76
דרך מאושרת	59.85	4.59
שטח ציבורי פתוח	60.47	4.64
סה"כ	1,302.67	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.74	4.65
מגורים א'	1,183.92	90.71
שטח ציבורי פתוח	60.46	4.63
סה"כ	1,305.12	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>תותר בניית עד 8 יח"ד במגרש (במבנה אחד או יותר), תוספת השטחים וחלוקתם עפ"י המפורט בטבלה 5.</p> <p>שימושים והוראות בניו הכל עפ"י המתואר בתכניות תקפות קודמות.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה 0.00 למבנה החדש יהיה עפ"י המתואר בנספח הבינוי. שינוי מגובה זה יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>
ג	<p>פיקוד העורף</p> <p>תוספת שטחים עבור מיגון עפ"י דרישות פיקוד העורף בבנין הקיים לא תחשב תוספת בניה. הריסת המבנה ובניית מבנה חדש במקומו מבטלת הוראה זו.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים
	כל בניה אסורה למעט מתקני ספורט, נופש ושרותי תשתית של המועצה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים
	דרך
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מגדל מגרש כללי	עיקרי			מגדל הכניסה הקובעת	מקל הכניסה הקובעת	מרחק מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים אי	100	1183.92	977 (1)	(2)	30	8	3 (3)	1	3	3	6	5	

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 למצוין בטבלה לעיל:

1. תתאפשר בנית עליית גג עפ"י הוראות תכנית זמ/500.
2. בקומות עמודים מפולשת תותר בנית: ממ"ד, חדר הסקה, חדר אשפה, אולם כניסה בגודל 20 מ"ר ומחסן דירתי לכל יח"ד בשטח של 3 מ"ר. בהתאם להוראות תכנית זמ/531.
3. בדירות גן מותרת הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית זמ/800.
4. בבתי קוטג' תותר בנית סככה למכונית בגודל 15 מ"ר, קוי בנין צידי 3 מ' או 3'0", קדמי 1.5 או 1'0" - בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.
5. תוספת שטחים עבור מיגון בשטח עפ"י דרישות פיקוד העורף בבנין הקיים (9 מ"ר נטו = כ- 12 מ"ר ברוטו בעת הכנת התכנית) לא תחשב תוספת בניה בשטח. הריסת המבנה ובנית מבנה חדש במקומו מבטלת הוראה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 80% + 30 מ"ר עבור עליית גג.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) 3 מעל קומת קרקע + עליית גג.

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים	שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית גדרה כחוק.
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה ליחיד נוספות לקיימות יהיו כפופים לאישור תשריטי חלוקה לצרכי רישום.
6.3 היטל השבחה	א. הוועדה 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, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4 הריסות ופינויים	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים כמסומן בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ל/ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל/ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל/ר						
7.2 מימוש התכנית							

15 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ירון קראוס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21-9-16 חתימה: x/10/1
בעל עניין בקרקע	שם: ירון קראוס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21-9-16 חתימה: x/10/1
עורך התכנית	שם: רז דהאן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21/9/16 רז דהאן חתימה: אדריכל מ.ר. 87129



רשות תכנון ובינוי
גדרה



רשות תכנון ובינוי
גדרה



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

קווי בנין (מטר)			מספר יח"ד	% שטח בניה מירבי	מס' הקומות	% שטח כיסוי הקרקע	שטח מגרש מינ' (מ"ר)	הסימון בתשריט	יעוד
אחורי	צידי	קדמי							
לשטח פרטי פתוח 6 או יס' ביחס	3	לפי תשריט	4	60%	2 מעל קי מפולשת או בית קוטגיים טורי	30%	1000	תכלת	מגורים ב'.

* באזור זה יותר:

א. בקומת עמודים מפולשת - בנית: מקלט, חדר הסקה, חדר אשפה, אולם כניסה בגודל 20 מ"ר ואולם תאי אחסון לדיירים (לכל דירה מחסן בגודל 3 מ"ר).

ב. בבתי הקוטג' - א) מרתף שגודל 60 מ"ר. פני תקרתו לט יעלו על 70 ס"מ מעל אבן השפה במרכז חזית המגרש.

ב) סככה למכונית בגודל 15 מ"ר, קוי בנין צידי 3 מ' או יס', קדמי 1.5 או יס' - לפי דרישת הועדה המקומית. 5

