

עצמאי
היחיד

453-0132407

תכנית מס': 453-0132407 - שם התכנית: ג-3872-ח-19-גדרה-שינוי גודל מגרש מינימלי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0132407

ג-3872-ח-19-גדרה-שינוי גודל מגרש מינימלי

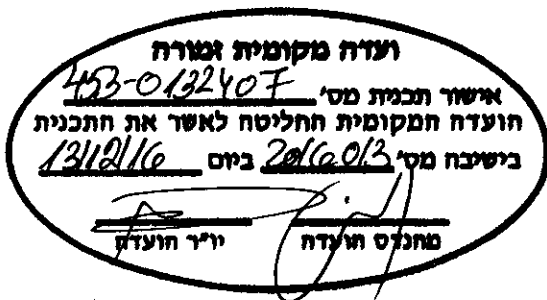
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים

המועצה המקומית גדרה
אין מצד המועצה התנגדות לדון בבקשה
הסכמה זו איננה באה במקום כל
חוק הוראה ו/או ביקור בפרט
או רשות מוסמכת אחרת.
תאריך 9.1.17 חתימה

יואל גמליאל
ראש המועצה המקומית
גדרה

דברי הסבר לתכנית

עפ"י תב"ע זמ/ 1/528 מותר להקים 1 יח"ד במגרש 388. על מנת למקסם את הזכויות במגרש מבוקש שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו 2 יח"ד מ-750 מ"ר ל-657 מ"ר. מבוקש להגדיל את מס' יח"ד מ-1 ל-2 יח"ד ללא תוספת שטחים. בנוסף מבוקש שינוי קו בנין צידי מזרחי. (במהלך שלבי קידום תכנית זו לאישור שונה מספר חלקה 19 לחלקה 172)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג-3872-n-19-גדרה-שינוי גודל מגרש מינימלי ומספר התכנית

מספר התכנית 453-0132407

1.2 שטח התכנית 0.657 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 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**

קואורדינטה X 178107

קואורדינטה Y 635224

1.5.2 תיאור מקום בכניסה הדרומית לעיר בדפן הצפונית של שד' בן גוריון.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גדרה - חלק מתחום הרשות: גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	שד בן גוריון	1	

שכונה רח' בן גוריון בכניסה לעיר מדרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3872	מוסדר	חלק		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
3872	3872

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/ 528 / 1	388

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 ✓	כפיפות		5224	4089	14/09/2003
זמ/ 1/528	שינוי	שינוי בגודל מגרש מינימלי ושינוי קו בנין צידי	4157	441	04/11/1993
זמ/ 800 ✓	כפיפות	קביעת הוראות בניה למרתפים	4002	3131	14/05/1992
זמ/ 528 ✓	כפיפות		2950		11/08/1983

הערה לסבלה:

על הקרקע חל תצ"ר/1/528 שאושר בשנת 2013

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורה שדות			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורה שדות		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500		30/10/2016	אורה שדות	30/10/2016	בינוי חלקה 19 בגוש 3872 הכולל את מגרש 388	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/10/2016	אורה שדות	30/10/2016	מצב מאושר	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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גדרה	גדרה	(1)	1	08-8595420		erez_ch@gc dera.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 206, גדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גדרה	גדרה	פינס (1)	4	08-8593520		erez_ch@gedera.mu ni.il

(1) כתובת: ת.ד. 206, גדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניז דבש			חצב	(1)		08-8592805		
בעלים	יוסי דבש			חצב	(1)	113	08-8592805		
בעלים	עוגן קמי דבש			חצב	(1)		08-9109543		
בעלים	עמוס דבש			חצב	(1)		08-9109543		
בעלים	יניב כרמי		כרמי יניב ותהילה	רחובות	רמז	71	08-9471194	08-9471194	

(1) כתובת: מושב חצב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורה שדות	14262	אורה שדות אדריכלות ובנין עיר	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)		03-9331130	03-9331140	orasadot@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	442	הלפרין פלוס מדידות בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב (2)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 51191, תל-אביב.

(2) כתובת: א.ת. חדש ראשלי"צ.

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 גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) מ-750 מ"ר ל-657 מ"ר.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א (א) 8.
3. שינוי בקו בנין צידי לפי סעיף 62 א (א) 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי סעיף 19 בתכנית זמ/1/528 - טבלת שטחים והוראות בניה:
1. מגורים א - שטח מגרש מינימלי - במקום 750 מ"ר יירשם 657 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות מקורות - במקום 30% בקומה או 45% בשתי קומות.
2. תוספת מסי יח"ד - במקום 1 יח"ד יירשם 2 יח"ד - ללא הגדלת שטחי בניה.
3. שינוי קו בנין מ-3 מ' המותרים ל-2 מ' בצידו המערבי של מגרש 388.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.657
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	295.65		295.65	ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות

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'	1
שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים	609.03	92.70	
שטח פרטי פתוח	47.97	7.30	
סה"כ	657	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים א'	605.99	92.23	
שטח פרטי פתוח	51.09	7.77	
סה"כ	657.07	100	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים. זכויות בניה מאושרות לפי תכנית זמ/1/528 + שפ"פ. זכויות בניה גם לפי זמ/800 ולפי זמ/500 /5.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	מהווה חלק משטח המגרש למגורים. לא תורשה כל בניה פרט לגידור וגינון.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					מגדל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	1	657	295.65 (1)	(2)	(3)		30	2	9		2 (1)	3 (4)	2 (5)	6 (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:

זכויות הבניה הינן לפי תכנית זמ/528/1. תכנית זו אינה משנה זכויות בניה מאושרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בנוסף יש זכויות בניה לעלויות גג לפי-זמ/500/5.

(2) ממ"ד לכל יחידת דיור עפ"י דרישות פיקוד העורף

(3) יותר הקמת מרתף בקונטור הבנין לכל יחידת דיור

לפי זמ/800.

(4) קו בנין לכוון מזרח יחיה 3 מ'.

(5) קו בנין לכוון מערב - 2 מ'.

קו בנין 0 לשפ"פ.

(6) קו בנין 0 לשפ"פ.

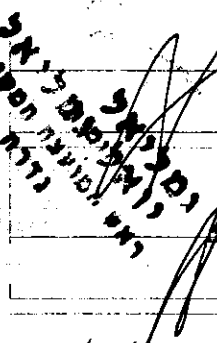
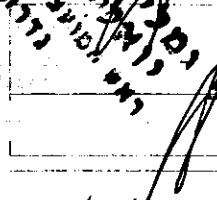
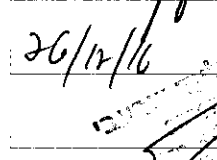
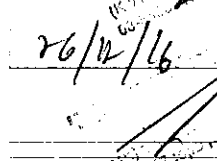
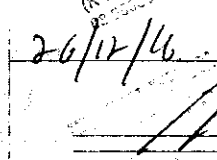
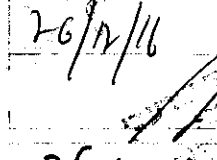
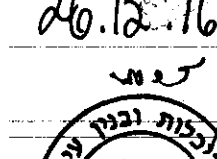
6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	בינוי ופיתוח המגרש יהיה בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת ע"י הועדה המקומית. קיר החזית כלפי רח' בן גוריון יבוצע כמקשה אחת, לאורך כל החלקה.
6.2	דרכים וחניות
	החניה בתחום המגרש תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תנאים למתן היתרי בניה בנושא: אספקת מים; ניקוז השטח; מערכת הביוב, מיקום מתקנים להוצאת אשפה, פילרים לחשמל וטל"כ, יקבעו בהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית ועפ"י תכנית הבינוי.
6.4	איחוד וחלוקה
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה עפ"י החוק.
6.5	סטיה ניכרת
	כל שינוי בקווי בנין, גובה או תכנית, או בקביעת 0.00 בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	על פי תצ"ר מס' 1/528 לא יוצאו היתרי בניה במגרש 388 לפני רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין לענין השפ"פ.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גדרה 0	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה: 
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גדרה 0	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: דניז דבש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/12/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: יוסי דבש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/12/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: עונן קמי דבש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/12/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: עמוס דבש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/12/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: יניב כרמי שם ומספר תאגיד: כרמי יניב ותהילה	סוג: בעלים	תאריך: 26.12.16 חתימה: 
עורך התכנית	שם: אורה שדות שם ומספר תאגיד: אורה שדות אדריכלות ובנין עיר 7127442	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 