

4023692

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0226589

שינוי בקו בניין קדמי ברחוב אעלה בתמר בגדרה

מרכז

מחוז

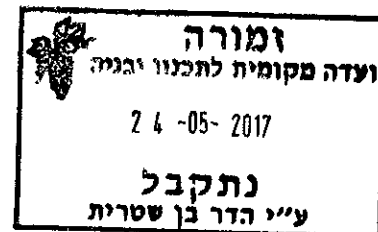
מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין קדמי ע"מ להסדיר מבנה קיים בהיתר מס' גד/1325 מיום 24.07.1975



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי בקו בניין קדמי ברחוב אעלה בתמר בגדרה

מספר התכנית 453-0226589

1.2 שטח התכנית 0.596 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 62א (א) סעיף קטן 4

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 178425
קואורדינטה Y 635700
- 1.5.2 תיאור מקום במגרש קיים מבנה לדיור בהיתר החורג מקו בניין קדמי מבקשים להסדיר קו בניין קדמי מ-5.0 מ' ל-0.54 ס"מ

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	אעלה בתמר	6	

שכונה אעלה בתמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3877	מוסדר	חלק	87	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

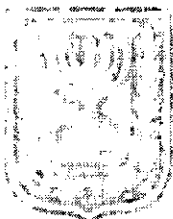
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 5. הוראות תכנית זמ/ 500 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5224	4089	14/09/2003
זמ/ 800	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	4002	3131	14/05/1992
זמ/ במ/ 563	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 563 ממשיכות לחול.	4210	3147	28/04/1994

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				אריה לזובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה לזובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			20/09/2016	אריה לזובסקי	20/09/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/09/2016	אריה לזובסקי	26/09/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/09/2016	עוזי רז	26/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/09/2016	אריה לזובסקי	20/09/2016		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	יששכר פלישר			גדרה	אעלה בתמר	6	08-8596051	08-8596051	
	פרטי	צבי פלישר			גדרה	ביאליק	3	08-8592439	08-8592439	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יששכר פלישר			גדרה	אעלה בתמר	6	08-8596051	08-8596051	
פרטי	צבי פלישר			גדרה	ביאליק	3	08-8592439	08-8592439	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יששכר פלישר			גדרה	אעלה בתמר	6	08-8596051	08-8596051	
בעלים	צבי פלישר			גדרה	ביאליק	3	08-8592439	08-8592439	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

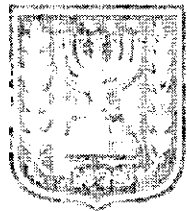
מקצוע/ תואר אדריכל	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה לזובסקי	12388		תל אביב-יפו	טאגור רבינדרנארט (1)	43	03-6419825	03-6431147	arielazovsky@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אייסר בדיר	1182		כפר קאסם (2)			03-9323439	03-9323439	aysar26bader@gmail.com
אדריכלות	הנדסאי	עדנה פרגי	ה/13988		גדרה	אשחר (3)	18	08-8579654	08-8579653	ednafarage@gmail.com
מהנדס תנועה	מהנדס	עוזי רוז	11275		רחובות	הסגליות (4)	12	08-9415408	08-9415408	uziraz@gmail.com

(1) כתובת: טאגור רבינדרנארט 43 תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 685 כפר קאסם.

(3) כתובת: אשחר 18 גדרה.

(4) כתובת: הסיגליות 12 רחובות.



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.

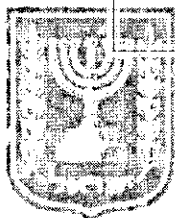
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי מ- 5.0 מ' ל- 0.54 מ'.

2. הריסת מבנים קיימים שלא בהיתר.

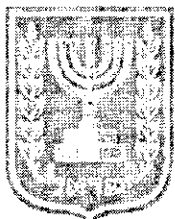
2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי קו בניין קדמי מ- 5.0 מ' ל- 0.54 מ'.

(לאשרר מצב קיים) לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבנייה.

2. יש להרוס מבנים קיימים שלא בהיתר.



תמונת
אזור תכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.596
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	4	4
מגורים (מ"ר)	357	357

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

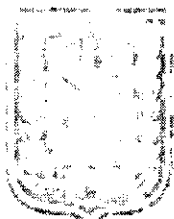
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	87	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	87
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	87
מבנה להריסה	מגורים ב'	87

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	357	100
סה"כ	357	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	589.94	100
סה"כ	589.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים ב'- 2 על עמודים או קוטג'ים צמודי קרקע
א	הוראות
עיצוב אדריכלי	
1. הקמת יחידות דיור דו-קומתית עם קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית זמ/800 2. הקמת חדר על גג לפי תכנית זמ/5/500 3. תותר הקמת מחסן בשטח של 15 מ"ר בקו בניין צדדי ואחורי "0" 4. גובה המבנה בגג רעפים לא יעלה על 9.0 מ' מעל מפלס הכניסה.	



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חסירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות הצתדחקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח חפירות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2	חניה
	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. ע"פ הנחיות תכנית זמ/במ/563

6.3	סטיה ניכרת
	כל שינוי בקו בניין, תכסית, שינוי בגובה וכו' יהווה סטיה ניכרת ולא ניתן יהיה לאשר.

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. ע"פ הנחיות תכנית זמ/במ/563 2. הריסת המבנים המסומנים בצהוב 3. הסדרת המבנים הקיימים ללא היתר או הריסתם

6.5	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה 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 לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	אישור עם קבלת תוקף והגשת היתרים כחוק	5 שנים
7.2	מימוש התכנית	





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

לפי תכנית מס' זמ/במ/563

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (ז"ח משטח תא השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	87	1000 או לפי הקיים	60	לפי תכנית זמ/במ/563	--	לפי תכנית זמ/במ/563	--	30	4	9	2	1	5	3	3	6

