

23696

מחיצת אישורית גזר חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה לתכנון

## הוראות התכנית

1.02.2017

426-0406983

תכנית מס' 426-0406983

גז/מק/45/13 הקטנת קו בנין בחלקה 131 מדרך 4233 בגני הדר

מרכז

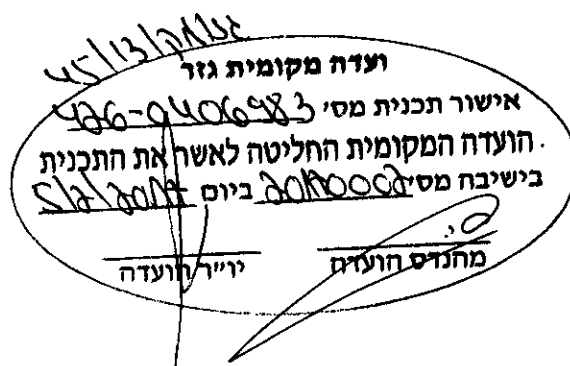
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

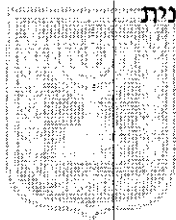
סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להקטין קו בנין 65 מ' מדרך 4233 בחלקה 131 מתכנית גז/13/31 ולהשוותו עם קו בנין 40 מ' שנקבע לחלקות שכנות בגני הדר בתכנית גז/מק/41/13 בתוקף, כדי לאפשר ניצול זכויות בניה מאושרות בתחום החלקה באופן זהה לחלקות השכנות, ובכללן הקמת בריכות שחיה פרטיות במגרשי מגורים כפי שנקבע בתכנית גז/13/17 בתוקף.



מדינת ישראל  
ההגנה



מדינת ישראל  
ההגנה



מדינת ישראל  
ההגנה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/45/13 הקטנת קו בנין בחלקה 131 מדרך 4233 בגני הדר

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 426-0406983

1.2 שטח התכנית 2.003 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 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 גזר

קואורדינטה X 186300

קואורדינטה Y 642960

1.5.2 תיאור מקום חלקה ביישוב כפרי המאופיין בבניה צמודת קרקע - מצפון כביש 4233, ממערב שטחים חקלאיים מדרום וממזרח חלקות מגורים שכנות בנויות ביישוב כפרי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: גני הדר

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| גני הדר |      |          |       |

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3709     | מוסדר   | חלק           | 131                 |                   |

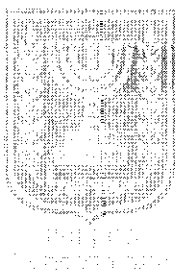
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

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      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| גז/13/17          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/13/17 ממשיכות לחול.    | 4211               | 3186                    | 30/04/1994 |
| גז/13/31          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/13/31 ממשיכות לחול.    | 6689               | 1109                    | 07/11/2013 |
| גז/מק/13/41       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מק/13/41 ממשיכות לחול. | 6645               | 7542                    | 14/08/2013 |

# 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 |          |                     |             | עפר נצר    |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | עפר נצר    |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות  | מחייב |          | 1                   | 24/03/2016  | עפר נצר    | 25/03/2016  |                | כן                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 22/03/2016  | עפר נצר    | 24/05/2016  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 250   | 1                   | 22/03/2016  | עפר נצר    | 24/05/2016  |                | 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 בעלים | סוג  | שם      | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|-------------------|------|---------|------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                   | פרטי | גיא סער |            |          | סתריה | ספיר | 234 | 077-2015070 |     | guy@pashutyarok.co.il |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם      | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|------|---------|------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| פרטי | גיא סער |            |          | סתריה | ספיר | 234 | 077-2015070 |     | guy@pashutyarok.co.il |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב        | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                 |
|-------|---------------|------------|----------|-------------|-----------|-----|-------------|------------|-----------------------|
| בעלים | עדנה לרמן     |            |          | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 120 | 03-5237956  | 03-6960299 | office@lerman.co.il   |
| בעלים | רפאל לרמן     |            |          | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 120 | 03-5237956  | 03-6960299 | office@lerman.co.il   |
| בעלים | גיא סער       |            |          | סתריה       | ספיר      | 234 | 077-2015070 |            | guy@pashutyarok.co.il |
| בעלים | מיכל שגיא סער |            |          | סתריה       | ספיר      | 234 | 077-2015070 |            | guy@pashutyarok.co.il |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-----------|---------------|---------------------|-----------|-------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | עפר נצר   |               | עפר נצר<br>אדריכלות | גדרה      | הגורן | 20  | 08-8596383  |     | netzer@012.net.il     |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | אבישי פרץ | 1125          |                     | יד בנימין | (1)   | 4   | 077-5003986 |     | avishay.med@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 370.



מ.ת.ת. 12  
תח.ת. תדפוס 12



מ.ת.ת. 12  
תח.ת. תדפוס 12

## 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 בנין מדרך 4233 הקבוע בתכנית גז/13/31.
2. מתן אפשרות לבנית בריכת שחיה פרטית עפ"י תכנית גז/13/17.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין מדרך 4233 מ- 65 מ' ל- 40 מ' בתחום התכנית בלבד בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4) "שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית".
2. הוראות לבנית בריכת שחיה פרטית עפ"י תכנית גז/13/17 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים".

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| שטח התכנית בדונם |      | 2.003      |             |                   |       |                                    |
|------------------|------|------------|-------------|-------------------|-------|------------------------------------|
| סוג נתון כמותי   | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות                              |
|                  |      |            |             | מפורט             | מתארי |                                    |
| מגורים (יח"ד)    | יח"ד | 2          |             | 2                 |       |                                    |
| מגורים (מ"ר)     | מ"ר  | 400        |             | 400               |       | סה"כ לשתי יח"ד לפי תכנית גז/13/31. |

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 |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1       |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| משק עזר   | 2,003 | 100    |
|           | 2,003 | 100    |
| סה"כ      |       |        |

| מצב מוצע                    |           |              |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד                        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2,025.55  | 100          |
|                             | 2,025.55  | 100          |
| סה"כ                        |           |              |

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | עפ"י היעוד בתכנית גז/13/31 המאושרת והשימושים מתכניות גז/13/17 ו- גז/13/31.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א     | <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עפ"י הזכויות וההוראות בתכנית גז/13/31 המאושרת.</li> <li>2. לא תתאפשר כניסה ישירה לחלקה מדרך 4233.</li> <li>3. לא תתאפשר בניה בתחום קו הבנין של דרך 4233.</li> <li>4. בריכות שחיה פרטיות עפ"י ההוראות בתכנית גז/13/17 המאושרת.</li> </ol> |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                                 | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                          | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות              |          | קו בנין<br>(מטר) |       |      |      |
|--------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|------|--------------------------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------|-------------------------|----------|------------------|-------|------|------|
|                                      |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                         |           |                                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | ציד-ימני | ציד-שמאלי        | אחורי | קדמי |      |
|                                      |         |                    | עיקרי              | שרות |                          |                         |           |                                                |                         |          |                  |       |      | שרות |
| יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת | 1       | 2003               | (1)                | (1)  | (1)                      | (1)                     | (1)       | (1)                                            | (1)                     | (1)      | (1)              | (2)   | (1)  |      |

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) עפ"י תכנית גז/31/13.

(2) עפ"י התשריט - קו בנין 40.0 מ' מציר דרך 4233 ולפחות 10.0 מ' עם גבול מגרש המגורים והדרך.

## 6. הוראות נוספות

|     |                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | הוראות בינוי                                                                                                                                                                                                             |
|     | <p>1. עפ"י הוראות הבינוי מתכנית גז/13/31, למעט קו הבנין מזכות דרך 4223 שיהיה לפי תכנית זו.</p> <p>2. הקמת בריכת שחיה פרטית תהיה עפ"י הוראות תכנית גז/13/17. שינוי קו בנין לבריכות שחיה בהתאמה לשינוי בתחום תכנית זו.</p> |
| 6.2 | היטל השבחה                                                                                                                                                                                                               |
|     | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                                                                                                                                                  |
| 6.3 | כתב שיפוי                                                                                                                                                                                                                |
|     | תנאי להפקדת התכנית המצאת כתב התחייבות מטעם המגישים המשפה את הוועדה המקומית בגין תביעות עתידיות נגדה כתוצאה מאישור התכנית.                                                                                                |

## 7. ביצוע התכנית

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע             |
| 7.2 | מימוש התכנית           |
|     | מיידיית מאישור התכנית. |

## 8. חתימות

|                    |                                                |           |        |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|--------|
| מגיש<br>התכנית     | שם:                                            | סוג:      | תאריך: |
|                    | גיא סער<br>שם ומספר תאגיד:                     |           | חתימה: |
| יוזם               | שם:                                            | סוג:      | תאריך: |
|                    | גיא סער<br>שם ומספר תאגיד:                     |           | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:                                            | סוג:      | תאריך: |
|                    | עדנה לרמן<br>שם ומספר תאגיד:                   | בעלים     | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:                                            | סוג:      | תאריך: |
|                    | רפאל לרמן<br>שם ומספר תאגיד:                   | בעלים     | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:                                            | סוג:      | תאריך: |
|                    | גיא סער<br>שם ומספר תאגיד:                     | בעלים     | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:                                            | סוג:      | תאריך: |
|                    | מיכל שגיא סער<br>שם ומספר תאגיד:               | בעלים     | חתימה: |
| עורך<br>התכנית     | שם:                                            | סוג:      | תאריך: |
|                    | עפר נצר<br>שם ומספר תאגיד:<br>עפר נצר אדריכלות | עורך ראשי | חתימה: |

16/2/2017  
עפר נצר אדריכל  
מ"א 39972  
טל. 08-8596383

מבא"ת 2006

תכנית מס'ג/13/31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע תכנית גס' 31/13/5

| יעד     | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                   |                    |             | אחוזי כוללים (%)  | מסמך יחיד | צפיפות (יחיד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא השטח | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |                | קווי בנין (מטר)   |                    |      | אחוזי |           |            |
|---------|------------|------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|-------------|-------------------|-----------|-------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|----------------|-------------------|--------------------|------|-------|-----------|------------|
|         |            |                              | מעל לכניסה הקובעת    | עיקרי             | שרות               | עיקרי ושרות |                   |           |                         |                        |                 | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי |       | צדדי ימני | צדדי שמאלי |
|         |            |                              |                      |                   |                    |             |                   |           |                         |                        |                 |                    |                |                   |                    |      |       |           |            |
| משק עזר | 101        | 2000                         | 400 (הוראה א' 6.1)   | 60 (הוראה ד' 6.1) | 300 (הוראה ב' 6.1) | 760         | 20 (הוראה ר' 6.1) | 1         | 20                      | 9 (הוראה ג' 6.1)       | 2               | 1                  | 5              | 3 (הוראה ה' 6.1)  | 3 (הוראה ה' 6.1)   | 40   |       |           |            |

הערות:

1. לפירוט הוראות הבינוי ראה סעיף מס' 6.1 בהוראות תכנית זו.
2. היקף שטחי השרות מסך השטחים בתת הקרקע יקבע ע"פ התקנות בהתאם לשימושים המבוקשים במרתף. העברת שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
3. לא תותר העברת שטחי הבניה המותרים במרתף אל מעל מפלס הכניסה. העברתם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

עמוד 10 מתוך 18

14/04/2013