

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0246009

הוספת יח"ד שניה במגרש 1083 ברח' פינס 72 בגדרה

מרכז

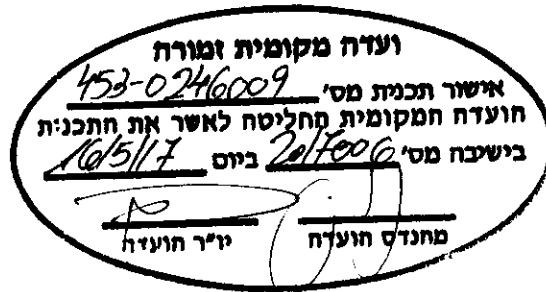
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

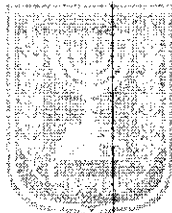
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

הוספת יחידת מגורים ליח"ד קיימת במגרש מגורים 1083 בשטח 687 מ"ר כך שיכלול בסך הכל שתי יחידות מגורים ללא תוספת שטחים לזכויות הקיימות מתכניות ותקנות בתוקף ולניצול הצפיפות המאושרת בתמ"א 35, בסביבה בה קיימים מגרשים חד ודו משפחתיים.



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יח"ד שניה במגרש 1083 ברח' פינס 72 בגדרה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 453-0246009

1.2 שטח התכנית 0.687 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

179005 קואורדינאטה X

634975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת העיריות - סביבת מגורים בבניה נמוכה של מגרשים חד ודו משפחתיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום זרשות: גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שברן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	פינס	72	

שכונה גבעת העיריות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3874	מוסדר	חלק		82-83, 112

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 5. הוראות תכנית זמ/ 500 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5224	4089	14/09/2003
זמ/ 511	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 511 ממשיכות לחול.	3240		22/08/1985
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/ 511 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 511 / א. הוראות תכנית זמ/ 511 / א תחולנה על תכנית זו.	3953	1053	12/12/1991

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	רקע		1	02/12/2016	עפר נצר	02/12/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/12/2016	עפר נצר	02/12/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	1	02/12/2016	עפר נצר	02/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/06/2016	עפר נצר	21/06/2016		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
בעלים	פרטי	אמיר לוי			תל אביב- יפו	אלי כהן (1)	9			amirl.levy@gmail.com
בעלים	פרטי	נגה לוי			תל אביב- יפו	אלי כהן (1)	9			nogaor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 21.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל ברלב			פרדס חנה- כרכור	מצילתיים	13			barleveyal@gmail.com
פרטי	מיכל ברלב			פרדס חנה- כרכור	מצילתיים	13			michalilevy@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אייל ברלב			פרדס חנה- כרכור	מצילתיים	13			barleveyal@gmail.com
בעלים	מיכל ברלב			פרדס חנה- כרכור	מצילתיים	13			michalilevy@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמיר לוי			תל אביב-יפו	אלי כהן (1)	9			amirl.levy@gmail.com
בעלים	נגה לוי			תל אביב-יפו	אלי כהן (1)	9			nogaor@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים עפ"י נסחים לחלוקת 82 ו-112 המצורפים אבל אינם בעלי זכויות במגרש 1083 עפ"י זמ/511/א.

(1) כתובת: דירה 21.

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	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. הוספת יחידת דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
2. הגדלת כיסוי הקרקע.
3. הקטנת גודל מגרש מינימלי עבור 2 יח"ד.
4. ניווד זכויות מאושרות עד 30 מ"ר בין קומת הגג לקומות התחתונות.
5. תוספת 6% שטח עיקרי בהקלה בתבי"ע החלה לפני אוגוסט 1989.
6. ניווד עד 6 מ"ר שטח שרות ליח"ד משטח חניה מקורה למחסן חיצוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שתי יחידות דיור בקיר משותף במקום יח"ד אחת ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 8א(א)62 בסמכות ועדה מקומית.
2. הגדלת כיסוי הקרקע מ 30% ל 35% ככל ענין שניתן לבקשו כהקלה עפ"י סעיף 5א(א)62 בסמכות ועדה מקומית.
3. הקטנת גודל מגרש מינימלי עבור 2 יח"ד מ- 750 מ"ר ל- 687 מ"ר עפ"י סעיף 7א(א)62 בסמכות ועדה מקומית.
4. ניווד זכויות מאושרות עד 30 מ"ר בין קומת הגג לקומות התחתונות ככל ענין שניתן לבקשו כהקלה עפ"י סעיף 9א(א)62 בסמכות ועדה מקומית.
5. תוספת 6% שטח עיקרי בהקלה בתבי"ע החלה לפני אוגוסט 1989 ככל ענין שניתן לבקשו כהקלה עפ"י סעיף 9א(א)62 בסמכות ועדה מקומית.
6. ניווד עד 6 מ"ר שטח שרות ליח"ד משטח חניה מקורה למחסן חיצוני עפ"י סעיף 9א(א)62 בסמכות ועדה מקומית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.687
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
+1	2	צפיפות 2.9.
+41	380	45% זמ/511, 6% הקלה מ 45% מאושרים, 30 מ"ר זמ/ 5/500

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**

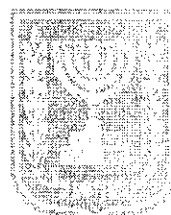
תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשיכור	מגורים א'	1
חניה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
ציר	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	687	100
סה"כ	687	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	686.18	100
סה"כ	686.18	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
חניה	60
מבנה להריסה 2	71.28



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים צמודי קרקע, דו קומתיים במגרשים מיחידת דיור אחת ל- 2 יח"ד במגרש, מרתפים, חניות מקורות, מחסן חיצוני, מצללות (פרגולות) וגדרות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותרו מרתפים עפ"י הוראות תכנית זמ/800. 2. יותרו סככות חניה בגודל 20 מ"ר ליח"ד, בקו בנין צידי 3.0 מ' או 0.0 מ' ובקו בנין קידמי 1.5 מ' או 0.0 מ' לפי אופן פתיחת השער בתהום המגרש ובאישור הועדה המקומית. 3. יותרו מחסנים חיצוניים עד 6 מ"ר ליח"ד ע"י שטח סככת החניה. המחסן יבנה בבניה קלה ובקווי בנין 0.0 מ' קדמי וצידי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים אי	מגורים	1	687	עיקרי (1) 380	שרות (2)	(3) 420	(5) 35	(6) 2	2	1 (7)	3 (8)	3 (8)	6 (9)	5 (10)

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) 45% ועוד 6% מהזכויות המאושרות ועוד 30 מ"ר שנוידו מעלית חגג לקומות התחתונות.

(2) ממ"ד בכפוף להוראות פקעי"ר וחניה מקורה בשטח 20 מ"ר.

לחילופין חניה מקורה בשטח 14 מ"ר בהתאמה אם יבנה מחסן חיצוני בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד, ע"ח שטח מהזכות לחניה מקורה..

(3) יותר מרתף בהיקף קומת הקרע עפ"י הוראות תכנית זמ/800. גובה פנימי נטו 2.20 מ', כניסה מתוך המבנה בלבד..

(4) ועוד ממ"ד לפי הנחיות פקעי"ר ומרתף עפ"י הוראות תכנית זמ/800..

(5) חתכסית אינה כוללת ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.

(6) בקיר משותף.

(7) עפ"י הוראות תכנית זמ/800..

(8) 0.0 לחניה מקורה ומחסן חיצוני עד 6 מ"ר.

(9) 0.0 למחסן חיצוני עד 6 מ"ר בבניה קלה.

(10) 0.0 או 1.5 מ' לחניה מקורה בתנאי שער נפתח בתחום המגרש בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	1. תנאי לאיכלוס הבניה החדשה יהיה הריסת המבנה הקיים. 2. בבניית שתי יחידות המגורים החדשות ישמרו מאפיינים דומים בחזיתן הפונה לרחוב פינס. 3. לא תותר תוספת שטחים מעבר לתוספת 6% שנוצלה בתכנית זאת. 4. שטח עלית הגג מנוצל ע"י ניוד לקומות ולא תותר עלית גג חלופית. 5. יותרו גגות משופעים או שטוחים. גובה רום גג הרעפים +9.00 מ' ורום גג שטוח (כולל מעקה) +8.50 מ' ממפלס +0.00 של כל יח"ד. 6. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לשפוע גג הרעפים. 7. קו החלוקה הפנימי המוצע אינו מחייב. יחידות הדירור אינן חייבות להיות שוות בגודלן ובשטחן חלקן במגרש זו לזו. זכויות הבניה יתחלקו בהתאמה לגודל החלק במגרש בפועל.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה תהיה הגשת תשריט לצרכי רישום לאישור הועדה.
6.3	חניה
	1. וזחניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. 2. וזחניה חדשה קרוי עמדת חניה מעבר לעמדה הקיימת יעשה במסגרת הזכויות שנתנו בתכנית ויתחלקו בין שתי יחידות הדירור.
6.4	ניהול מי נגר
	א. וזתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/4. נ. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשיפור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא: תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור 001, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 2. סקר עצים, חו"ד אגרונומית ואישור פקיד יערות קיימים כצורפות לתכנית.

6.6	סטיה ניכרת
	כל סטיה מהוראות התכנית כגון תכסית הקרקע, קווי הבנין וכו' תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
6.7	היטל השבחה
	ה'ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

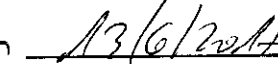
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאריך שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2	מימוש התכנית
	בתקופה של 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמיר לוי	סוג:	תאריך: 11/06/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	11/6/17
מגיש התכנית	שם: נגה לוי	סוג:	תאריך: 11/6/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	11/6/17
יזם	שם: אייל ברלב	סוג:	תאריך: 4/6/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	4/6/17
יזם	שם: מיכל ברלב	סוג:	תאריך: 4/6/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	4/6/17
בעל עניין בקרקע	שם: אייל ברלב	סוג: בעלים	תאריך: 4/6/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	4/6/17
בעל עניין בקרקע	שם: מיכל ברלב	סוג: בעלים	תאריך: 4/6/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	4/6/17
בעל עניין בקרקע	שם: אמיר לוי	סוג: בעלים	תאריך: 11/06/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	11/6/17
בעל עניין בקרקע	שם: נגה לוי	סוג: בעלים	תאריך: 11/6/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	11/6/17
עורך התכנית	שם: עפר נצר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 11/6/17
	שם ומספר תאגיד: עפר נצר אדריכלות	חתימה: עפר נצר, אדריכל מ.ה. 39922 טל. 08-8596383	11/6/17

טבלת זכויות והוראות בניה - מעב יח"ד

תוכנית מספר: 453-0246009 שם התוכנית: הוספת יח"ד שניה במגרש 1083 ברח' פינס 72 בגדרה
 עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: 13/6/2014 חתימה: 
 מס' תכנית: 39922/מ"ר טל: 08-8596883

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)															
			עיקרי (1)	שרות	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
					עיקרי	שרות							מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני
מגורים א'	1	500	30 + 45% מ"ר לחדר על הגג	20 למוסד (2)	-----	150 מ"ר (3)	255 (4)	30	1	-----	-----	-----	2	1	5.0	3.0	3.0	6.0

- (1) תנתן תוספת 6% מ- 45% מותרים כשטח עיקרי במסגרת הקלה, בתכניות שאושרו לפני 09/1989.
- (2) תוספת ממ"ד עפ"י הוראות פקע"ר.
- (3) שטח מרתף מירבי בהיקף קומת קרקע עפ"י תכ"ז/מ.800.
- (4) 255 מ"ר שטח עיקרי (45% משטח המגרש בפועל כולל חי על הגג) ובתוספת ממ"ד עפ"י הוראות פקע"ר ומרתף בהיקף ק' קרקע.