

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0754721

שינוי בקו בניין קדמי, משפחת מדר, גדרה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

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 חורג מקו בנין המותר לפי תכנית חלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקו בניין קדמי, משפחת מדר, גדרה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
460-0754721	מספר התכנית	
0.650 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גדרה
קואורדינאטה X	179892
קואורדינאטה Y	636317

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חגי הנביא 14 גדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4625	מוסדר	חלק		34

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
14/09/2003	4089	5224	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/500/5. הוראות תכנית זמ/500/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/500/5
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/800. הוראות תכנית זמ/800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/800
11/02/1999		4729	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/מק/513/3. הוראות תכנית זמ/מק/513/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/מק/513/3
17/11/2005	502	5458	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/מק/513/8. הוראות תכנית זמ/מק/513/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/מק/513/8
19/02/2019	7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554
07/10/1982		2855	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/513 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/513
28/07/1996	4286	4432	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/513/1. הוראות תכנית זמ/513/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/513/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה פרגי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:36 18/06/2019	עדנה פרגי	16/06/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	יוחנן מדר			גדרה	חגי הנביא (1)	14	077-5634576		maayanmadar8@gmail.com
	פרטי	יפה מדר			גדרה	ביאליק (1)	14	077-5634576		maayanmadar8@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חגי הנביא 14 גדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוחנן מדר			גדרה	חגי הנביא (1)	14	077-5634576		maayanmadar8@gmail.com
פרטי	יפה מדר			גדרה	חגי הנביא (1)	14	077-5634576		maayanmadar8@gmail.com

(1) כתובת: חגי הנביא 14 גדרה.

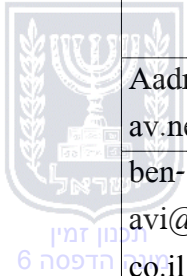
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שוכר	יוחנן מדר				גדרה	חגי הנביא (1)	14	077-5634576		maayanmadar8@gmail.com
שוכר	יפה מדר				גדרה	חגי הנביא (1)	14	077-5634576		maayanmadar8@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנה פרגי		אדריכלית	גדרה	אשחר	18	08-8579654		Aadr21@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר (1)	69	09-8622396	09-8611444	ben- avi@benavi- co.il

(1) כתובת : עמק חפר 69 נתניה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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. אשרור מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1. שינוי בקו בניין קדמי מ- 5.0 מ' ל-4.63 מ' נקודתי לפי המסומן בתשריט, (קו בניין זה תקף רק למבנה הזה וכשיבנה מבנה חדש במקומו יחזור לתוקף קו הבניין המקורי).
(לאשרר מצב קיים) לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	34



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	650	100
סה"כ	650	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	650.39	100
סה"כ	650.39	100



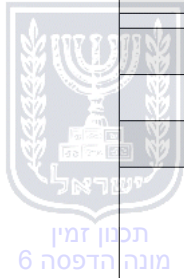
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים א' - דו משפחתי צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>תותר הקמת יחיד דו קומתיות עם קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע .</p> <p>הקמת חדר על הגג לפי תכנית זמ/500/5</p> <p>גובה המבנה : עד 8.0 מ' לגג שטוח ועד 9 מ' לגג משופע.</p> <p>גדרות וקירות פיתוח : גדר בחזית קדמית בנויה בחיפוי אבן ומעליה גדר קלה.</p> <p>גובה הקירות בחזית לא יפחת מ-0.60 ולא יעלה על 1.50 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	5	3	3	35	2	(2)	55 (1)	650	34	מגורים	מגורים א'	
אחורי	5	3	3	35	2	(2)	55 (1)	650	34	מגורים	מגורים א'	

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תכנית חלה זמ/513.
- (2) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית זמ/800.
- (3) גובה מבנה לגג רעפים 9.0 מ' וגג שטוח 8.0 מ'.
- (4) 2 קומות ועליית גג 30 מ"ר לפי תכנית זמ/500.
- (5) קו בניין מבוקש הינו 4.63 מ', קו בניין זה תקף רק למבנה הזה, כשיבנה מבנה חדש במקומו, יחזור לתוקף קו הבניין המקורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, ע"פ תקן חנייה ארצי התקף בעת הגשת היתר בנייה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר, הגשת תשריט לצורכי רישום ואישור הוועדה,
2. הסדרת המבנים הקיימים ללא היתר או הריסתם.
3. תותר תכסית בתנאי שיוותרו 15% משטח המגרש לצורכי ספיגת מי נגר עילי.
4. תכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1: 100.

6.3

כתב שיפוי

מגיש הבקשה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית, כגון:
תביעות כתוצאה מאישור תכנית זו, יחתום על כתב שיפוי בנוסח ולשביעות רצון הוועדה.

6.4

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	

7.2 מימוש התכנית