

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0724773

מגרש מיוחד ברח' וויצמן, גדרה

מרכז

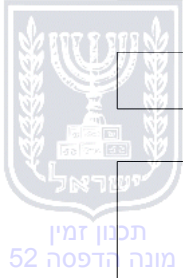
מחוז

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

החלקות מצויות במרכז הישוב בין הרחובות דן ויצמן ורמבם, יעוד המגרש הינו מגרש מיוחד, ש.ב.צ, ושצ"פ על החלקות קיימים מבנה בית כנסת אוהל יעקב ומועדון בני עקיבא השייכים לבעלי קרקע וחוכרים שונים. בעלי החלקה החוכרים מעוניינים להסדיר את החלוקה הקניינית והתכנונית ביניהם ולהסדיר את חריגות הבניה הקיימות במקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש מיוחד ברח' וויצמן, גדרה

460-0724773

מספר התכנית

2.809 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גדרה
קואורדינאטה X	179718
קואורדינאטה Y	636212

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות : דן, רמב"ם, וויצמן

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	דן		
גדרה	הרמב"ם		
גדרה	ויצמן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4625	מוסדר	חלק	2, 108	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4625	4583

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/ 513	400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
זמ/ 500	החלפה		3255		26/09/1985
453-0340554	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	8117	7815	19/02/2019
זמ/ 513	החלפה		2855		07/10/1982

הערה לטבלה:

תכנית תרש"צ 3/60/6 מאושרת [24.4.90] - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התרש"צ ימשיכו לחול. השטח שלגביו חל התרש"צ הוא שטח השב"צ -תא שטח 2 בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי גפני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי גפני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 01 08/07/2020	יוסי גפני	08/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		10: 58 16/11/2020	יוסי גפני	16/11/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 37 17/07/2020	יוסי גפני	17/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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	שושנה כהן			גדרה	לילינבלום	44	052-2092757		
	פרטי	דוד תנעמי			גדרה	ויצמן	33	08-8597180	08-8597172	kutyto@bez eqint.net
	פרטי	שלמה תנעמי			גדרה	זבולון	58	08-8597180	08-8597172	shlomota@ bezeqint.net

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	mmi@gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית גדרה	גדרה	פינס	4	08-8593555		lishka@gedera.muni .il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חוכרים : שלמה תנעמי, דוד תנעמי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסי גפני	23462		גדרה	לילינבלום	22	050-5520006	072-2606400	yosigafni@g mail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 52



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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**

חלוקת המקרקעין בין בעלי הקרקע והסדרת חריגות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים/חוכרים, בהתאם לסעיף 62א [א] [1]

2. קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית הקטנת קו בנין, צידי דרומי לכיוון השצ"פ, קדמי לרחוב דן 4

מ' וקווי בנין בין תאי השטח יהיו 0 הכל כמסומן בתשריט הבינוי, בהתאם לסעיף 62א [א] [4]

3. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין כמפורט בלוח זכויות הבניה בהתאם לסעיף 62א [א] [7]

4. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה: תותר הקמה של יותר ממבנה אחד על תא שטח ובתנאי שהמרחק ביניהם לא

יפחת מ- 5.40 מ' הוספת 6% שטח עיקרי בהתאם לסעיף 62א [א] [9]

5. הוספת שטחי שירות במרתף לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה בשטח תכסית קומת הקרקע, בהתאם

לסעיף 62א [א] [15]

6. קביעת הוראות לענין הריסת בנינים וזכות מעבר לתשתיות בהתאם לסעיף 62א [א] [19]

תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

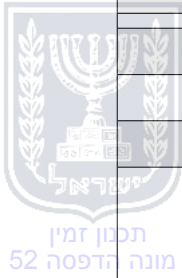
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	2,314	82.38
שטח מבני ציבור	311	11.07
שטח ציבורי פתוח	184	6.55
סה"כ	2,809	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,306.54	82.35
מבנים ומוסדות ציבור	311.49	11.12
שטח ציבורי פתוח	182.85	6.53
סה"כ	2,800.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית תרשצ/6/60/3+זמ/513
4.1.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית כחוק



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית זמ/513 מאושרת
4.2.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור שטחי הציבור יופקעו וירשמו על שם "המועצה המקומית גדרה" כחוק



4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית זמ/513 מאושרת
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (6) 4	אחורי (6) 0	צידי- שמאלי (5) 0	צידי- ימני (5) 0	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	9.5	40	(3) 226	(2)	(1) 374	566	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(7) 2.5	(5) 0	(5) 0	(7) 0	2	9.5	50		(2)	205	311	2	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 4	3	3	3	(4) 2	9.5	40	(3) 350	(2)	(1) 577	874	3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(7) 4	3	3	3	(4) 2	9.5	40	(3) 350	(2)	(1) 577	874	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										184	5	שטח ציבורי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. תותר הקמת בנין בקו בנין 0 בהסכמת הבעלים, למבנים קיימים במגרשים גובלים לשצ"פ קו הבנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60% שטח בניה מירבי+6%.
- (2) יתאפשר הוספת שטחי שירות למרחבים מוגנים לפי תקן.
- (3) לא יותר מתכנית קומת קרקע.
- (4) 2 קומות+מרתף.
- (5) לפי הקיים.
- (6) קווי בנין קידמי צידי אחורי מרח' דן.





תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי לתעודת גמר בתא שטח מס 1,3,4 יהיה הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית, על חשבון מגישי התכנית או בעלי זכויות בקרקע בעת הבקשה להיתר בכל אחד מתאי השטח
6.2	חניה
	לעת בקשה להיתר החניה תהיה עפ"י תקן חניה, בהתאם לשימושים שיאושרו ע"י הועדה המקומית
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	הכנת תצ"ר בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, על ידי היזם ועל חשבוננו לכל תחום התכנית
6.4	ניהול מי נגר
	התכנית נמצאת באזור רגישות א' לפי תמ"א/ 4/ב/34 ובהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות התמ"א, יש להתיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר מי נגר עילי, ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים באם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש
6.5	פסולת בניין
	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י איגוד ערים לאיכ"ס
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תכנית בינוי כולל פיתוח למתחם שתאושר בוועדה מקומית 2. לא ינתן היתר בניה ללא הגשת אישור נספח חניה ותנועה 3. תנאי למתן היתר בתאי שטח 3, 1 ו-4, סימון להריסה, המבנים המיועדים להריסה על פי תכנית זו.
6.7	כתב שיפוי
	יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כדין בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתוכנית מס' 460-0724773 מגרש מיוחד רחוב ויצמן, גדרה

מצב מוצע					מצב קיים								
ייעוד	החלק בבעלות/ חכירה	שטח התאם	בעלות/ חכירה	תא שטח	ייעוד	החלקים בבעלות/ חכירה	שיעבודי ם	מס' ת.ז.	שם הבעלים/ חוכרים	שטח רשום	חלקה	גוש	מס' סד'
מגרש מיוחד	1/2	566	תנעמי דוד	1	מגרש מיוחד	1/4	אין		תנעמי דוד	2550	2	4625	1
מגרש מיוחד	1/2	874		3									
מגרש מיוחד	1/2	566	תנעמי שלמה	1	מגרש מיוחד	1/4	אין		תנעמי שלמה	2550	2	4625	2
מגרש מיוחד	1/2	874		3									
מגרש מיוחד	בשלמות	874	כהן שושנה	4	מגרש מיוחד	1039/1 275	אין		שושנה כהן	2550	2	4625	3
ש.ב.צ.	בשלמות	236	מ.מ. גדרה	2	ש.ב.צ.	236/12 75							4

_____: תאריך: _____: חתימת בעלים:
 _____: תאריך: _____: חתימת בעלים:
 _____: תאריך: _____: חתימת בעלים:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר זמ/513



תוכנית מספר: 453-0724773 מגורים ומבני ציבור

עורך התוכנית: אינג' יוסי גפני תאריך: 7.7.2020

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר זמ/513



מגיש מיוחד	צהוב עם פסים חומים אלכסוניים	2 דונם	2	30 %	60 %	5	3	5
המגיש מיועד לפעילות קהילתית המנוהלת ע"י גוף ציבורי.								
3/...								



שטח ציבורי פתוח ירוק
 אסורה כל בניה למעט מתקני ספורט ונופש, מקלטים ציבוריים. בשטחים א', ב' תותר בנית בניני ציבור כגון מעון ילדים, גן ילדים, מועדוני נוער, בריכת שחיה. היתרי בניה יותנו באישור תשריט חלוקה.

