

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0842856

חמש יחידות דיור באיחוד מגרשים בגדרה

מרכז

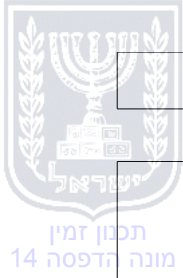
מחוז

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

איחוד שני מגרשי מגורים בבעלות אחת, הוספת יחידת דיור וזיקת הנאה זכות מעבר לרכב, כדי למקסם את גודלו של המגרש החדש ברוח תמ"א 35 והתכנית הכוללנית של גדרה 453-0340554.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חמש יחידות דיור באיחוד מגרשים בגדרה

מספר התכנית 460-0842856

1.2 שטח התכנית 1.653 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	197578
קואורדינאטה Y	635275

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פנוי בפינת רחובות ז'בוטינסקי והרימון בגדרה.

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	הרימון	7	
גדרה	ז'בוטינסקי	37	

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3875	מוסדר	חלק	264, 416	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/02/2019		7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453- 0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554
27/06/2004		3252	5308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 566 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 566 /11
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
21/06/2000		4025	4895	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 /6. הוראות תכנית זמ/ 500 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 500 /6
12/10/1995		88	4340	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 566 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 566
28/04/1994		3147	4210	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 563 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ במ/ 563
14/05/1992		3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800

הערה לטבלה:

תצ"ר 6286 אושרה ונחתמה בתאריך 05/04/2016.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		00: 09 05/05/2020	עפר נצר	04/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 45 04/02/2021	עפר נצר	04/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 55 05/09/2020	עפר נצר	05/09/2020	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 23 26/03/2020	עפר נצר	26/03/2020	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



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	חנה קלדרון			גדרה	הרימון	5	08-8591926		kalderons@gmail.com
בעלים	פרטי	רחמים קלדרון			גדרה	הרימון	5	08-8591926		kalderons@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה קלדרון			גדרה	הרימון	5	08-8591926		kalderons@gmail.com
פרטי	רחמים קלדרון			גדרה	הרימון	5	08-8591926		kalderons@gmail.com

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	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	(1)	12	03-9522628	03-9523332	office@dnts.co.il

(1) כתובת: החומה 12.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

איחוד מגרשים בהסכמה, הגדלת מספר יח"ד, שינוי קו בנין בגבול מגרש שכן וזיקת הנאה זכות מעבר לרכב אליו בסמכות ועדה מקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. הגדלת מספר יח"ד לניצול הצפיפות בתחום המותר ליעוד הקרקע לפי סעיף 62א(א)(8).
3. שינוי קו בנין בקומת הקרקע בגבול עם חלקה שכנה מס' 424 לפי סעיף 62א(א)(4).
4. קביעת זיקת הנאה זכות מעבר לרכב ומעבר גם לחלקה הצפוני של חלקה שכנה מס' 424 לפי סעיף 62א(א)(5).



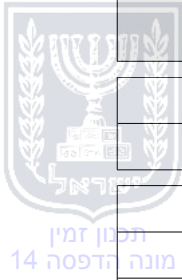
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,653	מגורים א' מיוחד
100	1,653	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,661.54	מגורים א'
100	1,661.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים תכנית למגורים צמוד קרקע במבנן הכולל יותר ממבנה אחד עבור 5 יחידות דיור חד ו/או דו קומתיות, שטחי שרות, מרתפים, בריכות שחיה, חניות, מחסנים, זיקת הנאה זכות מעבר לרכב ושטחי גינון.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב תשמר רצועת מעבר לרכב ותשתיות עירוניות ליחידות דיור עורפיות
ב	זכויות בניה מאושרות א. בנית מרתפים והשימוש בהם בהתאם לתכנית המרתפים התקפה לעת הוצאת ההיתר וההוראות המרחביות המאושרות ב. הקמת בריכות שחיה פרטיות והשימוש בהן בהתאם לתכנית בריכות שחיה התקפה לעת הוצאת ההיתר וההוראות המרחביות המאושרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								מזרח	מערב	מזרח	מערב					
5	10	4	3	1	2	9	35	3	3	176	946.5	1653	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

מכוח תכנית זמ/11/566 למגרש 264 קיימת זכות ל- 22.5% שטח עיקרי במפלס שמתחת לכניסה, זכות כמותית לא מופיעה בטבלאת הזכויות עקב ההערה בענין המרתפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 50% + 120 מ"ר חדרים על הגג.
- (2) 35.2 מ"ר ליח"ד: מחסן - 7.7 מ"ר, ממ"ד - 12.5 מ"ר, חניה מקורה - 15 מ"ר.
- (3) בהתאם לתכנית המרתפים התקפה לעת הוצאת היתר.
- (4) לא כולל סככות לרכב.
- (5) בקוטגים צמודי קרקע ו/או יח"ד חד קומתיות זו על גב האחרת.
- (6) רום הגג במקרה של רעפים או כולל מתקנים ומעקות במקרה של גג שטוח.
- (7) ועוד חדר על הגג.
- (8) קו בנין מזרחי - למעט 0.0 מטר כמצוין בתשריט עבור מבני שרות במפלס הכניסה.
- (9) קו בנין צפוני.
- (10) 3.0 מ' לרחוב ז'בוטינסקי. 0.0 מ' לחניה מקורה ופתיחת שערים בתחום חלקת המגורים.



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי	<p>1. יותרו 5 יח"ד במגרש משותף במבנה אחד עד 4 מבנים.</p> <p>2. יותר מרחק מזערי 5.0 מ' בין מבנים.</p> <p>3. יותר סידור לשתי דירות זו על גב זו, דירת גן ודירת גג. במידת הצורך יוקצה שטח על גג יחידה עליונה עבור מתקנים טכניים ליחידה תחתונה.</p> <p>4. תתאפשר גמישות בהוספת 50 ס"מ למפלסי הכניסה המחייבים והמצויינים בנספח הבינוי בשלב בקשת ההיתר.</p> <p>5. מרתפים - הבניה והשימוש בהתאם לתכנית המרתפים התקפה לעת הוצאת היתר. לא יתאפשר מרתף עד גבול מגרש.</p> <p>6. תוקצה זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל באזור החניה המרכזי וברצועה לאורך גבול מגרש צידי צפוני ויותר מעבר רכב ותשתיות לחלקה 424 בתחום הרצועה.</p>
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי	<p>כל מערכות התשתית בתחום המגרש, למעט מתקנים סולריים, יהיו תת קרקעיות.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>קליטת מי נגר עיליים: (הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4)</p> <p>א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות 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 4/34/ב.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	חניה	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ותאושר עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת בקשה להיתר.</p>
6.5	הריסות ופינויים	<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>
6.6	סטיה ניכרת	<p>כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002, למעט שינויים במפלסי הכניסה וארגון סדר המבנים ובגבולות אזור החניה המרכזי ורצועת זכות המעבר שיעשו באישור הוועדה המקומית.</p>
6.7		<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בקבלת היתר בניה ראשון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תוכנית מספר: 460-0842856 שם התוכנית: חמש יחידות דיור באיחוד מגרשים בגדרה

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: חתימה:

(1) עפ"י תכנית זמ/במ/563 וזמ/500/5.

(2) עפ"י תכנית זמ/566/11.

(3) בריכת שחיה פרטית עפ"י תכנית זמ/500/6.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קוי בנין	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	416	650 (1)	50% ועוד 30 מ"ר לחדר על הגג ליחיד	מקלט עד 10 מ"ר + מחסן ביתי 15 מ"ר + סככה למכונית 18 מ"ר.	-----	ולא יותר מחסן חיצוני	30% ועוד 60 מ"ר לחדרים על הגג + מקלט עד 10 מ"ר + מחסן ביתי 15 מ"ר + סככה למכונית 18 מ"ר ולא יותר מחסן חיצוני	2	3	9.0	1	2 + חדר על הגג	3	3	
	264	650 (2)	50% ועוד 30 מ"ר על הגג ליחיד	15 מ"ר לכל יחיד	30% פחות עבור שיש ליחיד	80% ועוד 30 מ"ר לחדר על הגג ליחיד + 15 מ"ר שיש ליחיד	-----	30% + 15 מ"ר שיש ליחיד	-----	-----	-----	-----	-----	3.0 לרח' ז'בוטינסקי	3