

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0812180

רח' חזנוב 9 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

תוכנית זו באה לשנות הוראות תוכניות קיימות לצורך שיפור תכנון וניצול מכסימלי של תנאי המגרש. התוכנית כוללת תוספת יחידת דיור, שינוי קוי בנין ותוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' חזנוב 9 גדרה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
------------------	-----------	------------------------	-----

460-0812180	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

0.900 דונם	שטח התכנית		1.2
------------	------------	--	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (8) , 62 א (א) (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	גדרה
קואורדינאטה X	178216
קואורדינאטה Y	635444

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גדרה - חלק מתחום הרשות : גדרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	חזנוב	גדרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3872	מוסדר	חלק	56	

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

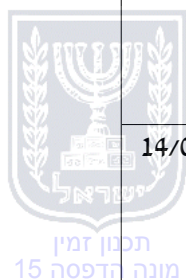
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/09/1995	4764	4332	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 518 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 518
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו כפופה לתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 800 ממשיכות לחול.	כפיפות	זמ/ 800
26/09/1985		3255	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500. הוראות תכנית זמ/ 500 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 500
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
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
19/02/2019	7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות 453-0340554 תכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירה אזולאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירה אזולאי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 36 12/10/2020	מירה אזולאי	12/10/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 27 28/07/2020	איאד סבג	28/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 03 26/11/2019	מירה אזולאי	26/11/2019	1	1: 250	מנחה	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
מהנדס מכונות וחומרים	פרטי	גיא צדקה			גדרה	שיטה	3	054-2055160		gzadka@gmail.com
מהנדס מכונות וחומרים	פרטי	ניר צדקה			עשרת	האגוז	14	054-2055160		gzadka@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיא צדקה			גדרה	שיטה	3	054-2055160		gzadka@gmail.com
בעלים		ניר צדקה			עשרת	האגוז	14	054-2055160		gzadka@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מירה אזולאי	167395		גדרה	דרך הפרחים	13	052-2546279		mirazulay@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד גלגולי	737		רחוב	(1)		050-5997582		enraid61@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	איאד סבאג	00123418		גדרה	דרך הפרחים	13		052-2456279	eiad.arch. 8@gmail.co m

(1) כתובת : רח' יפו טייבה במשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת יח"ד, שינוי קוי בנין, תוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית קרקע ושינוי הוראות מרתפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד - 3 יח"ד במקום 2 יח"ד - עפ"י סעיף 62 (א) 8.
2. הגדלת זכויות בניה - עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
3. שינוי קו בנין אחורי - קו בנין אחורי 0 במקום 6 מ' - עפ"י סעיף 62 (א) 4.
4. הגדלת תכסית קרקע 40% במקום 30% - עפ"י סעיף 62 (א) 9 :



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

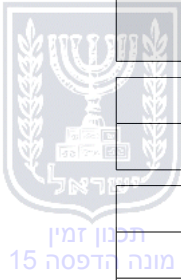
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	900	100
סה"כ	900	100

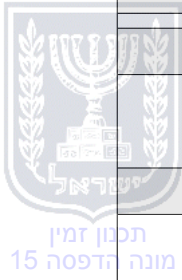
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	899.74	100
סה"כ	899.74	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. בריכת שחייה פרטית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה לרכבים והולכי רגל כמסומן בתשריט מצב מוצע



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	0	3	3	1	(7) 2	(6) 9	3	(5) 40	(4) 564	(3)	(3)	(2) 96	(1) 468	900	1	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 405 מ"ר (45% ב-2 קומות) + 63 מ"ר (לפי סעיף 62א (א) (16) (2)). בתוספת חדרים על הגג- עפ"י תוכנית זמ/500/5.
- (2) 12 מ"ר ממ"ד עפ"י תקנות פיקוד העורף + 20 מ"ר חניה מקורה עפ"י תוכנית זמ/518. סה"כ 32 מ"ר ליח"ד, 96 מ"ר ל-3 יח"ד.
- (3) בהתאם לתכנית מרתפים תקפה לעת הוצאת ההיתר.
- (4) בתוספת מרתף וחדר על הגג/חלל גג רעפים עפ"י תוכנית זמ/500/5.
- (5) תוך שמירה של 20% לפחות של שטח חלחול.
- (6) כולל חדר על הגג.
- (7) בתוספת עליית גג עפ"י תוכנית זמ/500/5.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. לא יותרו חלונות/פתחים בחזית הפונה למגרש העורפי, החזית תטופל כחזית חמישית.
2. דודי שמש, קולטים ומערכות טכניות יוסתרו כחלק מהמבנה (בשיפועי גג רעפים או במסתור בנוי על גג שטוח).
3. גדר קדמית אל זכות הדרך תעשה בגמר אבן פראיית ולא יותר מ 1.1 מטר גדר בנויה, מעל תותר גדר קלה בלבד.
4. גובה - גובה מקסימלי של עד 9 מטר כולל חדר על הגג.
5. שערים בגבול המגרש יפתחו בתחום שטח המגרש בלבד.
6. חזיתות הבתים יעוצבו ויתוכננו בסגנון חומרי בניין תואמים, ובמקשה אחת.

6.2**חניה**

פתרון חניה יינתן בתחומי המגרש לפי תקן של 2 חניות לכל יח"ד.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום תכנית הפיתוח ופתרון לפירי תשתיות ואשפה מול מחלקת תפעול.
2. תכנית פיתוח מפורטת כחלק מההיתר.
3. כל מה שנקבע בחוק התכנון והבניה כתנאי להוצאת היתר.
4. תנאי למתן היתר בניה במקרקעין יהיה רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין לטובת רכבים והולכי רגל כמסומן בתכנית.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 460-0812180 שם התוכנית: רח' חזנוב 9 גדרה

עורך התוכנית: מירה אזולאי תאריך: 12.10.2020 חתימה: _____

קדמי	אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח) (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש כללי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות - חניה, ממ"ד				עיקרי
5	6	3	3	1	2	9.5	30		2			(3)		(2) 64	(1) 270/405	900		

- (1) 270 מ"ר בקומה אחת או 405 מ"ר ב-2 קומות + תוספת חדר על הגג עד 30 מ"ר - עפ"י תוכנית זמ/500/5.
- (2) 12 מ"ר ממ"ד עפ"י תקנות פיקוד העורף + 20 מ"ר חניה מקורה - עפ"י תוכנית זמ/518. סה"כ 32 מ"ר ליח"ד, 64 מ"ר ל-2 יח"ד.
- (3) 60 מ"ר מרתף לכל יח"ד - עפ"י תוכנית זמ/518.

