

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0715284

חלקה 147, גדרה

מרכז

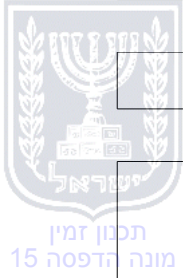
מחוז

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

מטרת התכנית שינוי מתווה חלוקת המגרשים (מגורים ושפ"פ למגורים) ללא שינוי בגודל המגרשים. הגדלת שטחי בניה מותרים במגרש והוראות בינוי.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חלקה 147, גדרה
-----	------------------------	-----------	----------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	460-0715284
-----	------------	-------------	-------------

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) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	179395
	קואורדינאטה Y	634173

1.5.2 תיאור מקום התכנית גובלת בצידה הדרומי בדרך (רחוב שד' יצק רבין); ממזרח בדרך (רחוב לשם); ממערב ומצפון במגרשי מגורים א' דומה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות: גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	לשם	גדרה

שכונה אחוזת גדרה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4586	מוסדר	חלק	147	

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
26/09/1985		3255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 500 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 500
26/09/1996	60	4445	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 572 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ במ/ 572
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
30/10/2006	400	5592	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 572 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ מק/ 572 / 4
19/02/2019	7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ 3. ב. הוראות תכנית תמא/ 37/ 3 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 3 / ב
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א / 1

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/2021	7316	9717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 460-0729327 ממשיכות לחול	שינוי	460-0729327



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רז דהאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רז דהאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 10 05/11/2020	רז דהאן	05/11/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 00 13/07/2021	אילי סוויד	10/05/2021	9		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		17: 51 23/02/2020	רז דהאן	23/02/2020	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
	פרטי	גלית חיים			גדרה	לשם	1 א			yaron280000@gmail.com
	פרטי	ירון חיים			גדרה	לשם	1 א			yaron280000@gmail.com
	פרטי	יעקב שבו			גדרה	לשם	1 ב			shabo.yaki@gmail.com
	פרטי	ליאת שבו			גדרה	לשם	1 ב			shabo.yaki@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		גלית חיים			גדרה	לשם	1 א			yaron280000@gmail.com
בעלים		ירון חיים			גדרה	לשם	1 א			yaron280000@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shabo.yaki@gmail.c om			1 ב	לשם	גדרה			יעקב שבו		בעלים
shabo.yaki@gmail.c om			1 ב	לשם	גדרה			ליאת שבו		בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dahanarc@be zeqint.net		08-8598579		מלר יוסף צבי	גדרה		87129	רוז דהאן	עורך ראשי	אדריכל
mhmed@bez eqint.net		09-7990140		(1)	טייבה		894	חוסאם מסארוה	מודד	מודד מוסמך
illy@estimate .co.il				(2)	משגב דב	סוויד שמאות מקרקעין	679	אילי סוויד	שמאי	שמאי

(1) כתובת: טייבה 3154.

(2) כתובת: 146, ד.ג. עמק שורק.



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

1. שינוי מתווה מגרשים בגבול התכנית
2. הוספת זכויות בניה
3. הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במתווה חלוקת המגרשים (מגורים ושפ"פ למגורים) ללא שינוי בגודל המגרשים. לפי סעיף 62א. (א)(1)
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשטח של 84 מ"ר. לפי סעיף 62א. (א)(16)(א)(2)
3. שינוי בהוראות בינוי למגרש המגורים ולמגרש השפ"פ. לפי סעיף 62א. (א)(5)
4. קביעת קו בנין '0' בין מגרש המגורים והשפ"פ. לפי סעיף 62א. (א)(4)
5. הגדלת תכסית ל- 62% במקום 35% מאושרים. לפי סעיף 62א. (א)(5)



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'	147A
שטח פרטי פתוח	147B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	147A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	147B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	147A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	147B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	41.77
שטח פרטי פתוח	697	58.23
סה"כ	1,197	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.64	41.87
שטח פרטי פתוח	694.92	58.13
סה"כ	1,195.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>המגרש ישמש לבניית קוטג' דו-משפחתי, דו-קומתי + קומת מרתף, וחניות. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו, כל עוד המשרד אינו מושך קהל ולא יהווה הפרעה לציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות בניה כמפורט בטבלה 5</p> <p>2. גובה המבנים</p> <p>(א) עבור גג רעפים - לא יעלה על 9 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה הקובע עד לנקודה הגבוהה של גג הרעפים המשופע.</p> <p>גובה הכניסה הקובע עד 1.20 מ' מעל אבן שפה בכניסה למגרש. שטח תכסית הגג ברעפים לפחות 50% משטח הקומה שמתחתיו.</p> <p>(ב) 8.5 מ' עבור גג שטוח.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו. כל זאת תוך הותרת שטחים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש או ע"י התקנת אמצעים חדירים למים.</p> <p>2. ניתן יהיה להתקין במרתף חדרי רחצה כולל מקלחת/אמבט.</p> <p>3. גובה מינימלי לשטח העיקרי במרתף לא יפחת מ-2.50 מטרים. כל האמור, בתנאי שגובה תקרת המרתף לא יבלוט מפני פיתוח הקרקע ביותר מ-1.2 מטרים.</p> <p>4. תחול חובת חיבור המרתף לקומת הקרקע במדרגות פנימיות.</p> <p>5. מדרגות חיצוניות למרתף יותרו כחלק ממבנה הבית ולא לאורך החזית הקדמית.</p> <p>6. ניתן יהיה לתכנן חלונות עבור מרתף ללא מגבלות גודל.</p> <p>7. ניתן לתכנן חצר אנגלית עד למפלס רצפת המרתף במסגרת קווי הבניין הצדיים או האחורי, זאת בתנאי שהחצר לא תהווה הפרעה לחניה או הפרעה לגישה למבנה. על חצר אנגלית מחוץ לקוי בניין לעמוד בתקנות חוק התכנון והבניה עבור חצר אנגלית ובתנאי שיעמוד בהגדרת "מרתף" על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p> <p>8. לא תותר הוספת יחידות דיור במרתף ועל כך תירשם הערה בספרי המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש לשטחי גינון פרטיים, מגרשי משחקים פרטיים, נטיעות, ובריכת שיחה פרטית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בשטחים אלה מותר יהיה: להקים גדרות, להתקין אלמנטי פיתוח כולל מדרגות ומסלעות לרבות מדרגות חיצוניות כניסה למרתף.</p> <p>עבור יחידות הדיור הצמודות ניתן יהיה להסדיר בשטח זה חניות וחצרות אנגלים לאיוורור מרתפים.</p>

שטח פרטי פתוח	4.2
2. קיים איסור לנטיעת עצים 5 מ' מכל צד של רצועת צינור הגז.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	2	(4) 65	(3)	(2) 93	(1) 468	500	מגורים א'
(7) 5	3	(6) 3	(5) 18	1	2							697	שטח פרטי 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 169.2 מ"ר ליחיד מאושר מתכנית זמ/מק/4/572 + 23 מ"ר לכל יחיד שמתחת לגג רעפים נויד בהקלה לקומות קיימות בהיתר מס' 20150124 + 83.79 מ"ר מבוקש בתכנית זו (7% משטח החלקה).

(2) 12.5 עבור ממ"ד - תוספת שטחים עבור מיוגן ולפי עדכון של פקע"ר לא תחשב תוספת בניה + 25 מ"ר לכל יחיד עבור חניה מקורה + 9 מ"ר פרגולה מקורה לכל יחיד.

(3) הזכויות במרתף יהיו מתוקף תכנית המרתפים התקפה של גדרה לעת הוצאת היתר..

(4) % מתא שטח למגורים.

(5) או 18.5 לפי תשריט.

(6) קו בנין צדדי י' לחניה מקורה.

(7) קו בנין י' בין מגורים לשפ"פ בכל הצדדים. קו בנין לחניה מקורה - 1.5 כשהשער נפתח פנימה, י' כשהשער הינו בהזזה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לקבלת היתר יהיה אישור ממחלקת היתרים מנתיבי ישראל ואישור לתאום הנדסי בטיחותי מול נתיבי הגז הטבעי לישראל
2. טרם התחלת עבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת הולכת הגז הטבעי והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

חריגות בניה - מידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

קווי בנין (מטר)			מספר יח"ד	גובה	מס' הקומות	תכסית	שטח שירות	% שטח בניה עיקרי	שטח מגרש מיני (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד	תכנית
אחורי	צידי	קדמי										
5	3	5 (לחניה מקורה : 0 קדמי/צדדי, 1.5 קדמי במידה והשער כלפי פנים)		9 מ'	2 + + קומי גג	35%	לכל יח"ד : 25 ממ"ד + מ"ר חניה מקורה + 15 מ"ר מחסן (ביחידה ללא מרתף) + 9 מ"ר פרגולה	23 + 50% מ"ר לכל יח"ד עלית גג לגג רעפים מלא (12 מ"ר לגג רעפים חלקי)	500	204	מגורים א' (כתום)	זמ/במ/572
5		מס' הקומות	2					169.2 מ"ר ליח"ד	1197	147	מגורים א	זמ/במ/7/572

