

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-1054626

מנגולד - קביעת קו בנין וזכויות בניה בפינס 88 בגדרה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית במגרש פרטי יחסית גדול מאפשרת למשפחה מתבגרת להרחיב את קומת הקרקע עבור פונקציות מגורים כך שיתאימו לגיל מבוגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מנגולד - קביעת קו בנין וזכויות בניה בפינס 88 בגדרה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 460-1054626

1.2 שטח התכנית 0.551 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) (16) א (ב), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	178635
קואורדינאטה Y	634780

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים ברחוב פינס בין ככר השוטר לכפר אליהו (אולפנה)

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
	88	פינס	גדרה

שכונה גבעת העיריות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3874	מוסדר	חלק		8, 30-31

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
127	זמ/511 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 511	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 511 ממשיכות לחול.	3240			22/08/1985
זמ/ 511 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 511 / א. הוראות תכנית זמ/ 511 / א תחולנה על תכנית זו.	3953	1053		12/12/1991
זמ/ 500 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 5. הוראות תכנית זמ/ 500 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5224	4089		14/09/2003
זמ/ 500 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 500 / 6 ממשיכות לחול.	4895	4025		21/06/2000
460-0729327	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 460-0729327. תכנית 460-0729327 תחולנה על תכנית זו.	9717	7316		30/06/2021
453-0340554	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 453-0340554. תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	8117	7815		19/02/2019



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	זכויות מאושרות	13: 51 28/05/2022	עפר נצר	28/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	22: 38 02/04/2022	עפר נצר	31/03/2022	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	אורנה מנגולד			גדרה	פינס	88			alex@ecology-services.com
בעלים	פרטי	אלכס מנגולד			גדרה	פינס	88			alex@ecology-services.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכס מנגולד			גדרה	פינס	88			alex@ecology-services.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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		עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il



תכנון ומתן
רישיונות
מנהל הדפסה 9



תכנון ומתן
רישיונות
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.
2. קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
3. הוספת זכויות בניה בתחום מגרש שאינו באזור בניה רוויה.
4. התאמת הוראות הבניה לשימוש דיירים מתבגרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת תכסית הקרקע בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (5)
2. הקטנת קו בנין אחורי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4)
3. הוספת 50 מ"ר זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (ב)
4. הוראות בניה בהתאמה לשינויים המבוקשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	88

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	88
חניה	מגורים א'	88
להריסה	מגורים א'	88
מבנה להריסה 2	מגורים א'	88

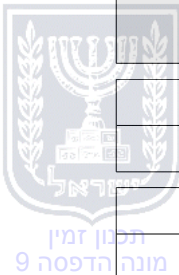
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	551	100
סה"כ	551	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	552.76	100
סה"כ	552.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד דו קומתית במגרש אחד + מרתף + ממ"ד + מחסן חיצוני/חניה מקורה + גדרות ומצללות + בריכה פרטית
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה אחד חד או דו קומתי במגרש, קומת הקרקע רחבה במיוחד. קומת מרתף ששטחה לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע שמעליו. ניתן יהיה להתקין במרתף שירותים הכוללים אסלה וכיור שלא יעלו על 3 מ"ר. ניתן להתקין במרתף כיור מחוץ לחדר שרותים בתנאי שקיים במרתף שטח עיקרי מתוקף השימוש המותר. לא ניתן לנייד שטחי תת קרקע לעל קרקע. נIOD יהווה סטיה ניכרת מתכנית. גובה מינימלי לשטח העיקרי במרתף לא יפחת מ- 2.5 מטר, בתנאי שגובה תקרת המרתף לא יבלוט מפני פיתוח הקרקע ביותר מ- 1.2 מטר. תחול חובת חיבור המרתף לקומת הקרקע במדרגות פנימיות. בנוסף יותרו מדרגות חיצוניות למרתף כחלק ממבנה הבית ולא לאורך החזית הקדמית. ניתן לתכנן חלונות עבור המרתף ללא מגבלות גודל. ניתן לתכנן חצר אנגלית עד למפלס רצפת המרתף במסגרת קווי בנין צידיים או אחורי בתנאי שהחצר לא תהווה הפרעה לחניה או גישה למבנה. על חצר אנגלית למרתף מחוץ לקוי בנין לעמוד בתקנות חוק התכנון והבניה. לא תותר הוספת יח"ד במרתף ועל כך תרשם הערה בספרי המקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום 1.2 מטר מגבול מגרש וממבנה מגורים. לא יותרו שימושים מסחריים, מקפצות, עומק הגדול מ- 2.0 מטר וחדר מכונות שאינו בתחום קו בנין המבנה העיקרי או שיהיה ח.מכונות תת קרקעי. יותר מחסן חיצוני מחומרים קלים בשטח עד 6.0 מטר כחלק מזכויות הבניה של חניה מקורה בתחום קוי בנין המצויינים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5 (8)	2.7 (7)	3 (6)	3 (6)	1	2 (5)	10	1	40	(4)	165 (3)	32.5 (2)	328 (1)	551	88	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 45%+ 50 מ"ר + 30 מ"ר עלית גג.
- (2) ממ"ד 12.5+ חניה מקורה 20.
- (3) שהם 30% משטח המגרש, כולל שטח שרות שיופנה לתת הקרקע.
- (4) עד 65 מ"ר, פחות שטחי שרות שנוצלו על קרקעית וחלק מהזכויות בתת הקרקע הכל בהתאם לתכנית המרתפים העדכנית 460-0729327.
- (5) ועוד עלית הגג.
- (6) 0.0 מטר למחסן קל וחניה מקורה.
- (7) 0.0 מטר למחסן קל.
- (8) 0.0 מטר לחניה מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	<p>1. לא תותר תוספת בניה מעבר לתוספת 50 מ"ר מתכנית זו.</p> <p>2. במידה ושטח עליית הגג ינוייד לקומות לא תותר עליית גג חלופית.</p> <p>3. יותרו גגות משופעים או שטוחים. גובה רום גג משופע 10.0 מטר מפני רצפת מפלס הכניסה הקובעת ורום גג שטוח, כולל מעקה יהיה 9.0 מטר. מסתור דוד או מזגן יכול שיגיע עד 10.0 מטר.</p>
6.2	חניה	<p>1. חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. שער כניסה לחניה על גבול מגרש יהיה לפתיחה כך שלא יחרוג מגבולות המגרש בכל שלב בעת פתיחתו או סגירתו.</p> <p>3. קרוי החניה יהיה בגובה נטו של 2.40 מטר ובתנאי ניקוז הגג לתחום המגרש.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>על תא שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 88 אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה מקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 88 בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תשריט לצרכי רישום ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. היטל השבחה - הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	הריסות ופינויים	<p>הריסה ופינוי בפועל לאתר מורשה של המסומן להריסה יהיה תנאי לתעודת גמר של העבודה נשואת הבקשה להיתר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	<p>בקשה להיתר תממש את התכנית.</p>



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 460-1054626 שם התוכנית: קביעת קו בנין זכויות בניה בפינס 88 בגדרה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחם	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	88	551	30 + 45% מ"ר לחדר על הגג	(1)	(2)	(3)	30	1	-----	-----	2 (4)	1	5.0	3.0	3.0	6.0

עפ"י תכנית זמ/511, זמ/511א, זמ/500, 460-0729327.

- (1) חניה 20 מ"ר, ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן חימוני 6 מ"ר ושטח שרות במרתף. סה"כ על ותת קרקעי לא יותר מ- 65 מ"ר שטחי שרות
- (2) שטח מרתף מירבי עיקרי ושרות לא יחרוג מתכנית קומת הקרקע כפי שנקבעה בתכנית החלה במקרקעין.
- (3) עיקרי בקומות 30 + 45% מ"ר ח.על הגג + 65 מ"ר סה"כ שטחי שרות על ותת קרקעי + מרתף כעיקרי השלמה לשרות עפ"י תכנית 30%.
- (4) ועוד חדר על הגג.

