

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 460-0975151

איחוד וחלוקה וקביעת הוראות בינוי ברח' קק"ל 11 בגדרה.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

תכנית מצומצמת

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

התכנית מוצעת בגוש 4583 חלקה 38 ברח' קק"ל 11 בגדרה.  
בתכנית המאושרת הזכויות הינן למגרש אחד עם אפשרות ל-3 יח"ד, תכנית זו מציעה לחלק את המגרש ל-4 מגרשים ולאפשר בניה של 4 יח"ד בכל מגרש יח"ד אחת.  
תכנית זו מציעה איחוד וחלוקה, קובעת גודל מגרש, מס' יח"ד, זכויות בניה, הוראות בינוי וקווי בנין.  
כמו כן, התכנית מבקשת להרחיב את הדרך מרחוב יששכר על חשבון שב"צ בכדי לאפשר גישה לכלי רכב לחלק הצפוני של החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**  
 איחוד וחלוקה וקביעת הוראות בינוי ברח' קק"ל 11 בגדרה.

מספר התכנית 460-0975151

1.2 שטח התכנית 1.276 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מצומצמת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	179375
קואורדינאטה Y	635608

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת המושבה הגרמנית - שורת בתים דו-משפחתיים צמודי-קרקע.

**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
	11	קק"ל	גדרה

שכונה המושבה הגרמנית, גדרה.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4583	מוסדר	חלק	38	
4624	מוסדר	חלק		89

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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
26/09/1985			3255	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500. הוראות תכנית זמ/ 500 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 500
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
21/12/2005			5472	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 1 / 524. הוראות תכנית זמ/ מק/ 1 / 524 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ מק/ 1 / 524
19/02/2019		7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 453-0340554. תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554
30/06/2021		7316	9717	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 460-0729327. תכנית 460-0729327 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	460-0729327
24/06/1982		2353	2829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 524 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 524

הערה לטבלה:

תכנית שלא נמצאת במאגר תוכניות חופפות:  
שינוי לתכנית זמ/ מק/ 524 / 2. מס' ילקוט פרסומים: 5041, מס' עמוד: 827, תאריך: 24/12/2001.

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל אלקן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכל אלקן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	14/07/2022	מיכל אלקן	10: 05 14/07/2022	נספח זכויות מאושרות.	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	20/03/2023	מיכל אלקן	11: 36 20/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/07/2022	מיכל אלקן	23: 27 13/07/2022		לא

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	עמי בסון	7441565 4		גדרה	ארקין צבי	11	054-6656867		Amibasson@gmail.com
	פרטי	שמחה בסון	3802774		גדרה	ארקין צבי	11	050-5783446		Amibasson@gmail.com
	פרטי	איתן בסון	3446681 3		גדרה	קק"ל	34	054-7177667		Amibasson@gmail.com
	פרטי	רחל פונטנה בסון	3282360 1		גדרה	קק"ל	34	050-7177728		Amibasson@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית גדרה	גדרה	אבינדב ירוחם		08-8595420		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ירוחם שוקר 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל אלקן	11523968		גדרה	סמדר	9	08-8598032		michal.elkan@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 וחלוקה מחדש, חלוקת החלקה לארבעה מגרשים, הוספת יח"ד, הוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין ותכסית. כמו כן, הרחבת הדרך מרח' יששכר ע"י שינוי משב"צ לדרך.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחלקה אחת ל-4 חלקות חדשות לפי סעיף בחוק 62א(א)(1).

2. הרחבת הדרך מרח' יששכר על חשבון השב"צ לטובת הסדרת גישה לחלקה מצידה הצפון-מזרחי לפי סעיף בחוק 62א(א)(2).

3. קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט לפי סעיף בחוק 62א(א)(4).

4. שינוי מס' יח"ד מ-3 יחידות המותרות ל-4 יח"ד לפי סעיף בחוק 62א(א)(8).

5. קביעת זכויות מעל ומתחת לקרקע לכל יח"ד:

שטח עיקרי בסך 170 מ"ר + 30 מ"ר לעלית גג, סה"כ 200 מ"ר.

+ שטח שירות בסך 65 מ"ר מעל ומתחת לקרקע.

+ שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע.

הוספת הזכויות לפי סעיף בחוק 62א(א)(16)(א)(2).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	38A, 38B, 38C, 38D
דרך מאושרת	38E
דרך מוצעת	89A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	38E
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	89A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	38A, 38B, 38C, 38D

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15.27	1.20
מגורים א'	1,237.22	97.26
שב"צ	19.61	1.54
סה"כ	1,272.1	100

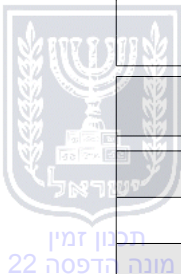
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.27	1.20
דרך מוצעת	23.82	1.87
מגורים א'	1,237.22	96.94
סה"כ	1,276.31	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. תותר הקמת בית מגורים בכל אחד מהמגרשים המוצעים בגובה 2 קומות + עלית גג + מרתף.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(הוראות אלו מתכנית מס' זמ/524)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לכל יח"ד תותר בניית מחסן עזר וסככה למכונית בגודל 15 מ"ר לכל אחד. מיקומם המועדף בחלק המפולש של קומת הקרקע.</li> <li>קווי הבניין לסככה חיצונית: צדדי - 2.5 מ' או 0, קדמי - 1.5 מ' או 0 לפי דרישת הועדה המקומית.</li> <li>במקום מחסן ומקלט חיצוניים, תותר בניית מרתף בגודל 60 מ"ר. פני תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל אבן השפה במרכז חזית המגרש.</li> </ol> <p>הוראות למרתפים בבניה צמודת קרקע: (הוראות מתכנית מס' 460-0729327)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>ניתן יהיה להתקין במרתף שירותים, אסלה וכיור בחדר שלא יעלה על 3 מ"ר.</li> <li>ניתן יהיה להתקין כיור חיצוני (מחוץ לחדר השירותים) בתנאי שקיים במרתף שטח עיקרי מתוקף שימושים מותרים על פי תכניות תקפות, טרם אישור תכנית זו.</li> <li>גובה מינימלי לשטח העיקרי במרתף לא יפחת מ-2.50 מטרים. כל האמור, בתנאי שגובה תקרת המרתף לא יבלוט מפני פיתוח הקרקע ביותר מ-1.20 מטרים.</li> <li>לא ניתן יהיה לנייד שטחי תת קרקע לעל קרקע.</li> <li>תחול חובת חיבור המרתף לקומת הקרקע במדרגות פנימיות.</li> <li>מדרגות חיצוניות למרתף יותרו כחלק ממבנה הבית ולא לאורך החזית הקדמית.</li> <li>ניתן יהיה לתכנן חלונות עבור מרתף ללא מגבלות גודל.</li> <li>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.</li> <li>לא תותר הוספת יחידות דיור במרתף ועל כך תירשם הערה בספרי המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.</li> </ol> <p>בניה על גגות בתים: (הוראות מתכנית מס' זמ/500)</p> <p>תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:</p> <p>חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. לא יוצא היתר בניה לחדר יציאה לגג או לעליית גג אלא במחובר ליח"ד שמתחתיו. בכל מקרה לא תותר תוספת יח"ד נפרדת בשטח שיוסף לגג. בנית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות במידה וקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת הגג.</li> </ol>



4.1	מגורים א'
	<p>2. חדר יציאה לגג ימוקם בשטח חגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר הרישום הנ"ל, ע"פ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.</p> <p>3. שטח:</p> <p>א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התוכניות החלות על הבניין.</p> <p>ב. בבניינים קיימים וע"פ דרישת הג"א, מותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתוכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.</p> <p>4. גובה: גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' (גובה מדוד בחלל הפנימי).</p> <p>5. מיקום:</p> <p>א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשום הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.</p> <p>ב. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של הבנין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של חגג תהיה לפחות 1.2 מ', שוכנעה הועדה שנסיונות נסיגה הקטנה מ-1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.</p> <p>ג. בכל בנין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה אחראית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבנין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדר היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג המבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס המועצה.</p> <p>ד. כל תוספת בגג תותנה בשיפוץ הבנין על חזיתותיו ע"י מבקש הבקשה.</p> <p>6. בריכות:</p> <p>א. בריכת שחיה לשימוש פרטי בכל אחד מהמגרשים כולל חדר מכונות תת קרקעי.</p> <p>ב. הבריכה תמוקם במרחק של מטר וחצי מהבית המתוכנן.</p> <p>ג. עומק הבריכה יהיה עד 1.50 מ'.</p> <p>ד. גדר הבטיחות סביב הבריכה תהיה מאושרת ע"י יועץ בטיחות.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב המבנה והבינוי יהיו ע"פ הנחיות מרחביות התקפות לעת הגשת בקשה להיתר.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



## 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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות					
5	3	0	2.5	1	(3) 3	10	1	40	(2)	(1)	200	325	38A	מגורים א'	מגורים א'
5	3	2.5	0	1	(3) 3	10	1	40	(2)	(1)	200	335	38B	מגורים א'	מגורים א'
5	3	0	2.5	1	(3) 3	10	1	40	(2)	(1)	200	293	38C	מגורים א'	מגורים א'
5	3	2.5	0	1	(3) 3	10	1	40	(2)	(1)	200	284	38D	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) השטח העיקרי יקבע ביחס לשטח המרתף המבוקש בניכוי שטחי השרות וביחס לשימוש שיקבע - שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
- (2) ע"פ תכנית 460-0729327 שטחי השירות הכוללים לבתי מגורים צמודי קרקע, לא יעלו על 65 מ"ר - על ותת קרקע.
- (3) 2 קומות + עלית גג.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

2 מקומות חניה לכל יח"ד.

6.2

ניהול מי נגר

שימור מי גשם : במגרש יושאר מינימום 15% קרקע פנויה ומגוננת (ללא מרתף), להשהיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי. או לפי הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר בניה.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

היתר יצא לפי תכנית זו ולאחר אישורה.

6.4

תשתיות

כל מערכות התשתיות, כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהינה בתחום המגרש.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר** עפ"י תכנית זמ/524 ותכנית מרתפים 460-0729327

ותכנית עלית גג זמ/500/5

קווי בנין (מטר) (2)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר) (2)	גוש/חלקה/ (מגרש) (1)	יעוד (1)
אחורי	צידי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6.0	3.0	3.0	5.0	1	1 או קוטג' קוטג'	3	קיצוץ של שטח שרות מעל הקרקע מ-65 מ"ר המותרים.	השטח העיקרי יקבע ביחס לשטח המרתף המבוקש בניקוי שטחי השרות וביחס לשימוש שיקבע	15 מ"ר עבור בנית מחסן עזר וסככה לרכב	50% 30+ מ"ר לעלית גג לכל יח"ד	1,237	4583 / 38	מגורים א'

