

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-1184761

הוספת יחידה עורפית בקק"ל 35 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 זמ/524 מאפשרת יחידה עורפית במגרשים שבתחומה. התכנית המוצעת מחלקת חלקה לשני תאי שטח, מוסיפה יחידת דיור במגרש הדרומי בלבד, משנה קווי בנין ומרחיבה תכנית בגלל גודל המגרש אחרי הפקעות לדרך בחזית ושטח ציבורי פתוח בעורף ומוסיפה זכויות בניה. במגרש הצפוני יותאמו קוי הבנין הקדמי והצידיים בלבד לגבולות החלקה אחרי סימון ההפקעות והבניה הקיימת. היוזמה להגשת התכנית נובעת ממצב של אי התאמה בין המסמכים הסטטוטוריים של התכנית בתוקף בתחום המגרש לאחר ההפקעות לבין מסמכי הקנין עפ"י רשות מקרקעי ישראל והשמאות כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית להיטל השבחה ששולם בעת רכישת המקרקעין. המסמכים מצורפים כצרופות לתכנית.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הוספת יחידה עורפית בקק"ל 35 בגדרה

460-1184761

מספר התכנית

1.029 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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) (7), 62 א (א) (8), 62 א.א. (א) (13 ב)

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	179495
קואורדינאטה Y	635695

1.5.2 תיאור מקום

מגרש במורד רחוב קק"ל בקצה הצפון מערבי שלו בקרבת המפגש עם רחוב סטרומה.

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	קק"ל	35	

שכונה שיכון עיוורים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4583	מוסדר	חלק		45

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/1982		2353	2829		החלפה	זמ/ 524
24/12/2001		827	5041		החלפה	זמ/ מק/ 524 / 2
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 תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554
30/06/2021		7316	9717	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -460 0729327. הוראות תכנית 460-0729327 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	460-0729327

הערה לטבלה:

(+) יחס ההחלפה בתחום תא שטח דרומי מספר 1 בתשריט בלבד.

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
לא	מצב תכנוני מאושר	20: 25 13/04/2023	עפר נצר	13/04/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
חוכר	אחר	בועז ישראל			גדרה	נחום	8	050-2090210		boazisrael10@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בועז ישראל			גדרה	נחום	8	050-2090210		boazisrael10@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	050-5481214	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	זלמן וולף	1522	הקו הכחול - מיפוי, מידול ומדידות	כפר חב"ד	עטרת ראש) (1	4	052-7707426		kav.mapping@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 338 מיקוד 6084000.

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**

חלוקת חלקה לשני מגרשים ושינוי קווי בנין בהם, במגרש בתא שטח 1 בלבד קביעת גודל שטח מגרש לדו משפחתי, הוספת יחידת דיור עורפית, שינוי תכסית בהתאמה והוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת חלקה קיימת לשני תאי שטח תכנוניים חדשים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1).

2. קביעת גודל שטח מגרש לדו משפחתי בתא השטח 1 514.5 מ"ר במקום 650 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7).

3. הוספת יחידת דיור שניה בתא שטח 1 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8).

4. קביעת קווי בנין בתא שטח 1 קדמי 0.0 מ' במקום 2.0 מ' ואחורי 3.0 מ' במקום 5.0 מ' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. קביעת קווי בנין בתא שטח 2 קדמי 0.0 מ' במקום 2.0 מ' וצידי צפוני 2.5 מ' במקום 3.0 מ' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4).

6. קביעת קו בנין צידי מגבול משותף לשני המגרשים 0.0 מ' במקום 3.0 מ' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4).

7. הגדלת תכסית ל- 45% במקום 35% בתא השטח 1 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5).

8. הוספת 20% זכויות בניה בתא השטח 1 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)(2).

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'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

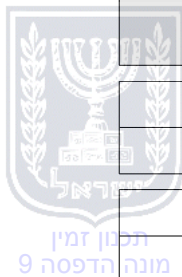
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,029	100
סה"כ	1,029	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,022.24	100
סה"כ	1,022.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותרו שלוש יח"ד, שתיים במגרש מספר 1 ואחת במגרש מספר 2, חד או דו קומתיות צמודות או נפרדות הכוללות גם חדר על הגג, שטחי שרות נוספים, קומת מרתף, גדרות ושטחים מרוצפים ובריכות שחיה פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב 1. תשמר זיקת הנאה בתחום המגרש למעבר ברכב עד היחידה העורפית כפי שייקבע עפ"י התשריט והבקשה להיתר כשתוגש לוועדה המקומית. 2. זיקת ההנאה תרשם אצל רשם המקרקעין כתנאי להמצאת אישור לגמר הבניה.
ב	ניקוז הבינוי במגרש יעמוד בתנאי תמ"א 1 להחדרת מי נגר עיליים לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
0	3	3	0 (6)	1	2 (5)	2	45	338.7 (1)	30 (2)	154.35 (4)	3 (3)	514.5	מגרש דרומי	1	מגורים	א' מגורים
0	5	0 (6)	2.5	1	2 (10)	1	30	287.25 (7)	42.5 (8)	154.35 (9)	3 (3)	514.5	מגרש צפוני	2	מגורים	א' מגורים

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) 50% משטח מגרש 1 שהם 257.25 מ"ר + 20% מהשטח המותר שהם 51.45 מ"ר כולל מיגון + 30 מ"ר חדר על הגג.
- (2) לחלוקה בקומות ובשטח המגרש הכוללים עד 15 מ"ר למחסן.
- (3) יוכר שטח עיקרי לפי השימוש עפ"י תכנית 460-0729327.
- (4) 30% משטח מגרש 1 ויבנה בתחום היקף קומת הקרקע.
- (5) ועוד חדר על הגג כחלק מהזכויות המותרות.
- (6) מגבול משותף.
- (7) 50% משטח מגרש 2 + 30 מ"ר מעלית גג.
- (8) עפ"י 12.5 מ"ר למרחב מוגן ועוד 30 מ"ר הכוללים עד 15 מ"ר למחסן.
- (9) 30% משטח מגרש 2 ויבנה בתחום היקף קומת הקרקע.
- (10) ועוד חדר על הגג לפי תכנית זמ/500/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב**

1. הכנת תכנית בניה על בסיס תכנית בינוי מנחה על רקע תכנית מדידה כתנאי להיתר ותכלול: הסדרת פני הקרקע לניקוז וקביעת מפלסי כניסה ליח"ד. סימון זכות מעבר לרכב והולכי רגל. הצגת תשתיות תת קרקעיות למים וביוב, חשמל, טלפון וטל"כ עד לריכוזי גומחות לחיבורי קצה ליח"ד על גבול המגרש. מיקום מוני מים, בלוני גז, פחי אשפה ופרטי גדר באישור המועצה המקומית.
2. חיפוי בגרעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג.
3. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.
4. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחברו בנפרד למערכות הציבוריות המתאימות.
5. תותר הקמת גדר בגבולות תא השטח שאינה גדר תיל כולל שערים ונישות לחיבורי קצה של תשתיות. החומרים לגדר בנויה יהיו עפ"י הנחיות מרחביות.
6. בריכת שחיה פרטית:
 - א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ושטחה עד 12% משטח המגרש הפנוי, מרחקה 1.2 מ' מקירות מבנה או גדר, רוחב מדרך מרוצף לאורך שלוש פאות הבריכה לפחות יהיה ברוחב 1.0 מ', בתאום עם יועץ בטיחות.
 - ב. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'.
 - ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
 - ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
 - ה. חדר מכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. במידה ויבוקש חדר מכונות על קרקעי הוא ימוקם בתחום קווי הבנין בצרוף דו"ח אקוסטי על מנת למנוע מפגעי רעש למגרשים השכנים.

6.2**אדריכלות****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב**

1. חזיתות הבתים הדו משפחתיים או הטוריים יהיו מעוצבות בסגנון, חומרי בנין וצבע תואמים.
2. רוחב רצועת זיקת הנאה למעבר רכב גובר על קו בניין צידי בקומת הקרקע של תא השטח.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.
2. תדרש הסדרה בהיתר של תוספות בניה קיימות ללא היתר כמו בחזית המערבית באופן התואם למבנה הקיים בצורה, בחומרי גמר, בגג, כחלק אינטגרלי מהמבנה.
3. ידרש הכנת תצ"ר ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.4**קווי בנין**

1. קו בנין קדמי בתא השטח לחניה מקורה עבור יח"ד קדמית יהיה 0.0 מטר, בתנאי פתיחת דלת בתחום מגרשו של מבקש ההיתר לאורך כל שלבי הפתיחה.
2. קו בנין צידי למחסן ולחניה מקורה יהיה 0.0 מטר, ללא פתחים לכיוון השכן ובתנאי ניקוז גג המבנה שיופנה למגרשו של מבקש ההיתר.
4. קו בנין אחורי למחסן יהיה 0.0 מטר בתנאי ניקוז גג המבנה למגרשו של מבקש ההיתר.

6.5	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה - 2 עמדות חניה ליחיד אחת - או התקף בעת הבקשה להיתר.</p> <p>2. במעבר ליחידה הפנימית (זיקת ההנאה) ישמר מרחק 1.0 מטר לטובת מעבר הולכי רגל בין עמדות הרכבים החונים והמסעה לרכב.</p> <p>3. לא תפתח דלת חיצונית ישירות לתחום זיקת ההנאה, ישמר מדרך בעומק 1.0 מ' לפחות בין הדלת והמסעה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.6	ניקוז
	<p>1. קליטת מי נגר עיליים:</p> <p>בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p> <p>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 1.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.7	הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה
	<p>1. הריסה והסדרת הגדרות בזכות הדרך והריסת כל המסומן להריסה יהוו תנאי לקבלת תעודת גמר בניה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. תעודת גמר בניה מותנית בהצגת אישור פינויים כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.</p>

6.8	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש התכנית בהגשת בקשה להיתר ותשריט לצרכי רישום (תצ"ר) בכפוף לאישורה של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9