

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 460-1189190

הוספת יחידת דיור במגרש 328



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גדרה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005286334/310>

## דברי הסבר לתכנית

מגרש 328 הינו מגרש ביעוד מגורים אי' מכח תכנית זמ/518 ומותרת בו הקמת יח"ד אחת כמו גם מרתף מכח תכנית 460-0729327  
כמו כן מותרת בו הקמת בריכה אחת מכח תכנית זמ/6/500  
תכנית זו קובעת תוספת יחידת דיור, תוספת בריכה ושינוי קוי בניין צידיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הוספת יחידת דיור במגרש 328

460-1189190

מספר התכנית

0.887 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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	178150
קואורדינאטה Y	653450

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3872	מוסדר	חלק	50	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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/ 500	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500. הוראות תכנית זמ/ 500 תחולנה על תכנית זו.	3255			26/09/1985
זמ/ 518	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 518 ממשיכות לחול.	4332	4764		07/09/1995
זמ/ 500 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 500 / 6 ממשיכות לחול.	4895	4025		21/06/2000
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
453-0340554	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -453 הוראות תכנית 0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	8117	7815		19/02/2019
460-0729327	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -460 הוראות תכנית 0729327. הוראות תכנית 460-0729327 תחולנה על תכנית זו.	9717	7316		30/06/2021



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי מאירסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי מאירסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 08 14/08/2024	עדי מאירסון	14/08/2024		1: 100	רקע	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	19: 24 09/02/2023	עדי מאירסון	09/02/2023		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	אור שוקרון			קרית גת	עוזיהו	3			sariapplegrad@gmail.com
	פרטי	נעמה שוקרון כהן			קרית גת	עוזיהו	3			sariapplegrad@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור שוקרון			קרית גת	עוזיהו	3			sariapplegrad@gmail.com
פרטי	נעמה שוקרון כהן			קרית גת	עוזיהו	3			sariapplegrad@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	עדי מאירסון	87180		מודיעין- מכבים- רעות	לבונה	9	054-4596906		meirsona@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(1)		050-7686203		mzg@013.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1545.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

הוספת יחיד אחת ובריכה, שינוי בקווי בניין, קביעת מגבלות בניה וקו בניין לבריכות ומתקנים הקשורים בהן, אפשרות ניוד שטחי עליית גג לקומות שמתחת

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הוספת יחיד אחת לפי סעיף 62(א)(8) לחוק

שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62(א)(6) לחוק

שינוי הוראות בדבר גודל מגרש עליו ניתן להקים בניין לפי סעיף 62(א)(7) לחוק

הוספת בריכה ושינוי הוראות מתכנית זמ/6/500 בדבר גודל מגרש להקמתה לפי סעיפים 62(א)(5), 62(א)(9) לחוק

שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62(א)(4) לחוק

אפשרות לניוד שטחי עליית גג לקומות שמתחת לפי סעיף 62(א)(9) לחוק

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח פרטי פתוח	2
דרך מאושרת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	225.21	25.44
מגורים א'	339.32	38.34
שטח פרטי פתוח	320.61	36.22
סה"כ	885.14	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	225.21	25.44
מגורים א'	339.32	38.33
שטח פרטי פתוח	320.61	36.22
סה"כ	885.15	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידות מגורים צמודות קרקע בבניה לא רוויה, דו משפחתי, בניה בתת הקרקע, בריכת שחיה פרטית, חניות ושטחי שרות, גינון
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת שתי יח"ד
<b>ב</b>	<b>חניה</b> יותרו שתי חניות לכל יח"ד. תותר הקמת סככות לחניות בשטח עד 20 מ"ר לחניה בחזית המגרש ובקו אפס.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גדרות, גינון, ריצוף גן, הקמת בריכות שחיה פרטיות ומתקנים טכניים נלווים, פרגולות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת שתי בריכות. אחת לכל יח"ד
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b> יישמר קו בניין של 10 מ' מהדרך שמצד מערב בו לא תתאפשר בניית בריכות שחיה והמתקנים הקשורים בהן
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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		0 (7)	2.7 (6)	2.7 (6)	1	2	10.5	2	30	5 (5)	4 (4)	3 (3)	2 (2)	357.45	1 (1)	661	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) שטח המגרש לחישוב זכויות כולל את תאי השטח 1 ו-2. סה"כ שטח התכנית הינו 887 מ"ר הכולל גם תאי השטח 3 ו-4 ביעוד דרך.
- (2) סך כל השטחים העל קרקעיים כולל שטחים עיקריים הינו 357.45 מ"ר. 297.45 מ"ר מתוכם מחושבים לפי 45% משטח תאי שטח 1 ו-2 בהתאם לזכויות שניתנו בתכנית זמ/518. 60 מ"ר נוספים ניתנים לניצול בעליית גג (30 מ"ר לכל יח"ד) מתוקף תכנית זמ/500 בכפוף לעמידה בתנאיה. סה"כ 178.72 מ"ר לכל יח"ד. שטחי עליית הגג יותרו לניוד לקומות שמתחת. לא יתאפשרו שטחי בניה מעבר לכך.
- (3) תורשה בניית סככה לרכב בשטח של עד 20 מ"ר מתוקף תכנית זמ/518.
- (4) סך כל השטחים התת קרקעיים כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות יהיו לפי תכנית 460-0729327.
- (5) ראה הערה לשטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת.
- (6) תותר בניית בריכות המרוחקות עד 1 מ' מגבול המגרש.
- (7) קו בניין אפס הינו בין תא שטח המגורים לתא שטח השפ"פ. תותר הבלטת מרפסות גגונים ופרגולות ובניית חצריות אנגליות, מעבר לקו בניין זה כמותר בחוק לקו בנין קדמי. גבול השפ"פ המערבי ייחשב כגבול המגרש לצורך חישוב המרווח לבניית בריכות. לא תותר הקמת בריכות שחיה ומתקנים הקשורים בהם עד 10 מ' מגבול זה.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר יהיה תשלום היטל השבחה כחוק

**6.2 תנאים למתן תעודת גמר**

הבעלים מתחייבים להכין תצ"ר על חשבונם בהתאם להוראות החוק

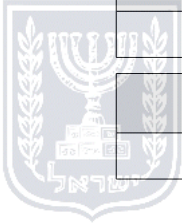
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלבנטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20