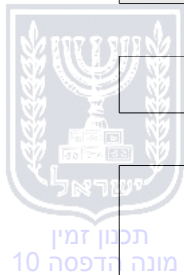


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 424-1042068

תוספת שטחים מגרש 35 מושב גבעת כח - שושני



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005197194/310>

## דברי הסבר לתכנית

במגרש 35 בגבעת כח קיים בית מגורים בהיתר 20090368 מיום 7.2.201 מוצע להוסיף שטחי בניה לבית מגורים קיים עפ"י סעיף 62א(17)א ושינוי בקווי בנין לפרגולות קיימות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
	קואורדינאטה X	193725
	קואורדינאטה Y	659260

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: גבעת כ"ח

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת כ"ח			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7274	מוסדר	חלק	35	

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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
06/04/2003		2023	5172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 518 /10. הוראות תכנית גז/ 518 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 518 /10



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אודי רז		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אודי רז		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע				05/01/2023	אודי רז	12: 40 05/01/2023	כן
תנוחה	רקע		1: 100		08/01/2023	אודי רז	12: 00 06/02/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		05/01/2023	אודי רז	12: 10 06/02/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	חוה שושני (1)			גבעת כ"ח					shoyboom@gmail.com
	פרטי	ירון שושני (1)			גבעת כ"ח		35			shoyboom@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התיכון 35.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוה שושני			גבעת כ"ח (1)					shoyboom@gmail.com
פרטי	ירון שושני			גבעת כ"ח (1)		35			shoyboom@gmail.com

(1) כתובת: התיכון 35.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי רוז		א.ר. הנדסה אזרחית	בן שמן (מושב)	דרך הרימון	50	08690086		ronit0316@gmail.com
	מודד	בדיר מועאד	1426		כפר קאסם		(1)			badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 23.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

תוספת שטח בניה עיקרי לבית מגורים קיים וקביעת קווי בנין לפרגולה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת זכויות בניה של 35.0 מ"ר סה"כ 255.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17 לחוק תכנון ובניה.

קביעת קו בנין צדדי 1.5 מ לפי סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים	35	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	35

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	496	100
סה"כ	496	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	495.94	100
סה"כ	495.94	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים חד משפחתי ומבני עזר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>מרתף</p> <p>ניתן לכלול בו את כל שטחי העזר פרט לחניה וזאת במקום מבני עזר בנפרד, לא יסטה מקונטור הבניין.</p> <p>גובה החלל לא יעלה על 2.20 מ', חלל העולה על 2.25 מ' יחשב מבחינת אחוזי בניה כקומת מגורים. חלונות יותרו בגובה 80 ס"מ צמודי תיקרה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11	1	(3) 45		(2) 45	(1) 255	496	35	מגורים	מגורים
5 (7)	4	4 (6)	4 (5)	2 (4)										

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

הוראות טבלה 5:

קו בנין לפרגולה כמסומן בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 220 מ"ר + 35 מ"ר = 255 מ"ר בשתי קומות.

(2) ממ"ד, מחסן וחניה מקורה. יותר קירוי בשטח של עד 30 מ"ר ע"י פרגולה או גג רעפים.

(3) מרתף-לכלול בו את כל שטחי העזר פרט לחניה וזאת במקום מבני עזר בנפרד, לא יסטה מקונטור הבניין.

(4) +2 מרתף.

(5) עבור חניה 0.

(6) עבור חניה 0 קו בנין 1.5 מ' לפרגולה.

(7) עבור חניה 2/0 מ' שערים יפתחו פנימה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות תכנוניות**

**6.1.1 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.

**6.2 הוראות אחרות**

**6.2.1 הריסות ופינויים**

הריסת מחסנים המסומנים להריסה, המחסנים יהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש. הגבהה מעל חומה קיימת בהיתר תהרס כתנאי לקבלת היתר בניה .

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י גז/10/518

תוכנית מספר: 424-1042068 שם התוכנית: תוספת שטחים מגרש 35 מושב גבעת כח - שושני

עורך התוכנית: רחאל בלולו תאריך: 5.1.2023

קוי בנין שרות			קווי בנין מגורים			מספר קומות		גובה (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מינימאלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5.0	3.0	(5) 5.0	4.0	4.0	5.0	1	2	11	(4) 45		(3) 45	(2) 220	(1) 500	35	מגורים

הערות:

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בהתאם לנספח .

- (1) גודל מגרש מינימאלי 500 מ"ר (סטיה עד 10% לא תחשב כסטיה מהתקנות)
- (2) 120 מ"ר בקומה אחת, 220 מ"ר ב-2 קומות.
- (3) מבנה עזר ממ"ד, חניה מקורה, מחסן.  
החניה בתחום המגרש. שתי חניות למגרש, יותר קירוי בשטח של עד 30 מ"ר ע"י פרגולה או גג רעפים.
- (4) מרתף לכלול בו את כל שטחי העזר פרט לחניה וזאת במקום מבני העזר בנפרד, ולא יסטה מקונטור הבניין. גובה החלל לא יעלה על 2.20 מ. חלל הגובה העולה על 2.25 מ יחשב מבחינת אחוזי בניה כומת מגורים. חלונות יותרו בגובה 80 ס"מ צמודי תיקרה.
- (5) קווי בניין לחניה – קידמי 0/2 צידי 0 שערים נפתחים פנימה.