

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 460-0727032

רחוב מוצקין 24, גדרה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גדרה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/05/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

20/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבקשים להוסיף זכויות בניה והתאמת הוראות בינוי כולל קביעת זירת הנאה לרכב מכיוון השצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב מוצקין 24, גדרה

ומספר התכנית

מספר התכנית 460-0727032

1.2 שטח התכנית 1.036 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	180075
קואורדינאטה Y	635625

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש גובל מצפון וממזרח בשצ"פ. ממערב בדרך (רחוב מוצקין) ומדרום במגורים דומה.

### 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
	24	מוצקין	גדרה

שכונה מזרח גדרה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4623	מוסדר	חלק	86	88-89

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 513 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/ 513 / 2 בכל מה שנוגע לתאי השטח בתחום הקו הכחול.	3776	3143	27/06/1990
זמ/ 800	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/ 800 בכל מה שנוגע לתאי השטח בתחום הקו הכחול.	4002	3131	14/05/1992
זמ/ 500 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 6. הוראות תכנית זמ/ 500 / 6 תחולנה על תכנית זו.	4895	4025	21/06/2000
זמ/ 500 / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/ 500 / 5 בכל מה שנוגע לתאי השטח בתחום הקו הכחול.	5224	4089	14/09/2003
453-0340554	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות 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			רז דהאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רז דהאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 06 15/12/2020	רז דהאן	16/08/2020			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		18: 05 15/12/2020	רז דהאן	15/12/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 06 15/12/2020	רז דהאן	15/12/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. גדרה	גדרה	פינס	1	08-8592392	08-8591523	
	פרטי	דוד שרעבי			גדרה	מוצקין	24	054-2666734	08-9352775	
	פרטי	נעמי שרעבי			גדרה	מוצקין	24	054-2666734	08-9352775	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד שרעבי			גדרה	מוצקין	24	054-2666734	08-9352775	
פרטי	נעמי שרעבי			גדרה	מוצקין	24	054-2666734	08-9352775	zahi70700@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	רוז דהאן	87129		גדרה	מלר יוסף צבי	2	08-8598579		dahanarc@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קביעת זכויות בניה והוראות בינוי ביעוד מגורים א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטח עיקרי ושטחי שירות
2. סימון זיקת הנאה על גבי השצ"פ הצפוני



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	601
להריסה	מגורים א'	101

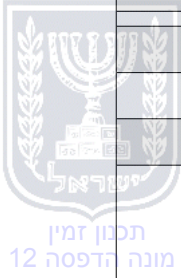
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	12.01	1.16
מגורים	873.06	84.22
שטח ציבורי פתוח	151.63	14.63
סה"כ	1,036.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	12.01	1.16
מגורים א'	873.06	84.22
שטח ציבורי פתוח	151.63	14.63
סה"כ	1,036.7	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד למגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. בתחום התכנית ניתן יהיה לבנות 4 יח"ד.</p> <p>2. חניה מקורה - לכל יח"ד תותר הקמת מוסך בקווי בנין 1.5 או 0 לחזית או לצד.</p> <p>3. עליית גג / חדר על הגג                      על שטח הגג ניתן יהיה להקים אחד מהבאים:                      א. חדר על הגג -                      1) בשטח הגג הצמוד לדירה (כרשום בלשכת המקרקעין) או בהיעדר רישום זה, עפ"י הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת.</p> <p>2) היציאה במדרגות פנימיות ליח"ד.</p> <p>3) השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות)</p> <p>4) גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ' (מדוד בחלל הפנימי).</p> <p>5) חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים. שעל הגג (או אחרת, בהסכמת רשות הרישוי).</p> <p>6) החדר יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין ו-1.20 מ' מיתרה (הועדה תהיה רשאית לאשר נסיגה קטנה מ-1.20 לאחר פרסום הקלה).</p> <p>7) בכל מקרה השטח הבנוי על גג הבניין כולו (כולל מתקנים הנדסיים) לא יעלה על 50% משטחו.</p> <p>8) לא תותר בניית חדר על הגג בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע (למעט עלית גג כדלהלן)                      או,                      ב. עליית גג - בגגות משופעים ניתן יהיה לבנות עליית גג בתנאים הבאים:                      1) עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה (כרשום בלשכת המקרקעין) או בהיעדר רישום זה, עפ"י הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.                      2) הועדה רשאית להתנות שילוב מתקנים טכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.                      3) הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.                      4) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% (כאמור בתקנות התכנון והבנייה).                      5) שטח החלון לא יעלה על המיני הנדרש בתקנות התכנון והבנייה. לא תותר בניית "קוקיות" / חלונות בולטים משיפוע הגג.</p> <p>4. מחסן - תותר הקמת מחסן בשטח של עד 8 מ"ר בתנאי שלא הוקם מרתף ביח"ד.</p>



4.1	מגורים א'
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. השימוש במרתף כחלק מיחידת הדיור ובנוסף ניתן להתיר שימוש למשרד השייך לבעלי המקרקעין, כל עוד המשרד אינו מושך קהל ולא יהווה הפרעה לציבור.</p> <p>2. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו. כל זאת תוך הותרת שטחים בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש או ע"י התקנת אמצעים חדירים למים.</p> <p>3. ניתן יהיה להתקין במרתף שירותים, אסלה וכיור בחדר שלא יעלה על 3 מ"ר.</p> <p>4. גובה מינימלי לשטח העיקרי במרתף לא יפחת מ-2.50 מטרים. כל האמור, בתנאי שגובה תקרת המרתף לא יבלוט מפני פיתוח הקרקע ביותר מ-1.2 מטרים.</p> <p>5. לא ניתן יהיה לנייד שטחי תת קרקע לעל קרקע.</p> <p>6. תחול חובת חיבור המרתף לקומת הקרקע במדרגות פנימיות.</p> <p>7. מדרגות חיצוניות למרתף יותרו כחלק ממבנה הבית ולא לאורך החזית הקדמית.</p> <p>8. ניתן יהיה לתכנן חלונות עבור מרתף ללא מגבלות גודל.</p> <p>9. ניתן לתכנן חצר אנגלית עד למפלס רצפת המרתף במסגרת קווי הבניין הצדדים 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.</p> <p>10. לא תותר הוספת יחידות דיור במרתף ועל כך תירשם הערה בספרי המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>באם ייהרס המבנה הקיים, ייבנה המבנה החדש בגבולות קווי הבניין המאושרים.</p>
4.2	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>תא שטח 401 יאפשר מעבר לכלי רכב.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.3	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>ישמש לגינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זכות המעבר תשמש רק לטובת מעבר של כלי רכב בכדי להגיע ליחיד העורפיות</p>



## 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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5		5	3	3	1	(4) 2	(3) 9	4	35		240	(2) 122	(1) 720	873	101	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) כולל שטחי עלית גג.
- (2) 30.5 עבור כל יח"ד : 18 מ"ר עבור חניה מקורה + 12.5 מ"ר עבור מרחב מוגן. בהיתר הבניה יקבע מיקום שטחי השרות של הממ"ד ו/או המחסן והפ יהיו תת קרקעיים או על קרקעיים.
- (3) לגג רעפים.
- (4) + עלית גג / חדר על הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

בתחום המגרש ע"פ התקנות בעת מתן היתר הבניה

6.2

ניהול מי נגר

15% משטח המקרקעין יהיה פנוי ממבנים עבור חלחול מי נגר.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

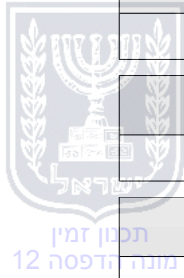
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

15 שנים.





## נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (זמ/513/2)

קווי בנין (מטר)			מספר יח"ד	% שטח בניה מירבי	מס' הקומות	% שטח כיסוי הקרקע	שטח מגרש מינ' (מ"ר)	הסימון בתשריט	יעוד
אחורי	צידי	קדמי							
5	3	לפי תשריט	1	50%	1 או קוטג'	35%	650	כתום	מגורים א'
5	3	לפי תשריט	2	55%	1 או קוטג'	35%	750		

\* בנוסף:

- (א) לכל יח"ד תותר הקמת מוסך בחזית המגרש בשטח של 18 מ"ר, קוי בנין 0', קדמי 1.5 או 0'
- (ב) לכל יח"ד יותר חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר מתוך תכנית מאושרת זמ/500/5
- (ג) ביח"ד צמודת קרקע תותר הקמת מרתף בקונטור הקומה מעליו עפ"י הוראות תכנית זמ/800

