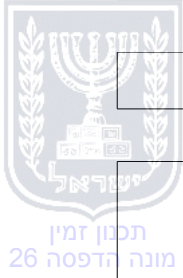


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 460-0828350

תוספת זכויות בגוש 4575, חלקה 44



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

הקמת מבנה בעל 4 קומות מגורים (סה"כ 8 יח"ד), קומת קרקע המסחרית, ע"ג מרתף חניה תת קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בגוש 4575, חלקה 44

ומספר התכנית

מספר התכנית 460-0828350

1.2 שטח התכנית 0.718 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	179219
קואורדינאטה Y	636186

**1.5.2 תיאור מקום****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
	5	מרבד הקסמים	גדרה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4575	מוסדר	חלק	44	

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

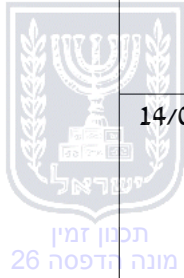
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
15/02/1993	1744	4085	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/564 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/564
13/11/2005	315	5455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/מק/564 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/מק/564/3
19/02/2019	7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ולנטינה ספקטור-סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולנטינה ספקטור-סיני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות מאושרות	16: 01 14/05/2020	ולנטינה ספקטור-סיני	14/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	14: 55 08/07/2020	ולנטינה ספקטור-סיני	08/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 11 15/06/2020	איגור אס	09/06/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 02 04/08/2020	ולנטינה ספקטור-סיני	03/08/2020	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



**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	דני ליברמן		בניה משקית אחזקות בע"מ	קרית מלאכי	(1)		08-8586887	08-8501256	bniamishkit11@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 629.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני ליברמן		בניה משקית אחזקות בע"מ	קרית מלאכי	(1)		08-8586887	08-8501256	bniamishkit11@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 629.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	ולנטינה ספקטור-סיני	10627158	ספקטור סיני אדריכלים	ראשון לציון	הקישון	15	050-7167252		tisparc@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	תור אבנון	29275575	תור אבנון אדריכלות	רחובות	פוגל בן ציון	4	077-4405259	077-4405259	tor.avnon@gmail.com
	יועץ	איגור אס	82544	אלפא הנדסת תנועה וכבישים	פתח תקוה	הרצל	12	054-5490255		alfaeng14@gmail.com



משרד תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 26



משרד תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן ליאוניד	פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 שטחי שרות עבור מרתף תת קרקעי לטובת חניה ואחסון, תוספת קומה וזכויות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

- א. הוספת שטחי שרות עבור מרתף תת קרקעי עפ"י סעיף 62(א)15.
- ב. קביעת הוראות בינוי ושימושים למרתף עפ"י סעיף 62(א)סעיף קטן 5.
- ג. קביעת קווי בניין למרתף עפ"י סעיף 62(א)סעיף קטן 4.
- ד. תוספת 2 יח"ד מ 6 יח"ד ל-8 יח"ד עפ"י סעיף 62(א)סעיף קטן 8.
- ה. תוספת קומה עפ"י סעיף 62(א)סעיף קטן 4א.
- ו. הגדלת שטח עיקרי ב-20%, מ-718.0 מ"ר ל-862 מ"ר עפ"י סעיף 62(א)16(א)1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

		תאי שטח	יעוד
		44	מגורים ג'
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
חזית מסחרית	מגורים ג'	44	
מבנה להריסה	מגורים ג'	44	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	718	אזור מגורים ג עם חזית מסחרית
100	718	סה"כ

**מצב מוצע**

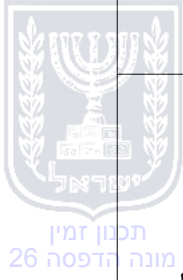
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	714.41	מגורים ג'
100	714.41	סה"כ

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים מעל קומת הקרקע המסחרית.</p> <p>ב. קומת הקרקע תכלול: לובי, מעלית, חדרי מדרגות ועליה לקומות העליונות, שטחי שירות עבור אחסון, מרחבים מוגנים אשר ישרתו את החנויות ומשרדים, מסחר קמעונאי, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, בנקים, שרותי אשנב, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה ושטחי שרות עבור אחסון.</p> <p>ג. שימושים למרתף: חניה, חדרי טכניים ובמידת האפשר-אחסון.</p> <p>ד. בקומת גג יותרו: 2 חדרי יציאה לגג, צמודות ליח"ד שמתחתן, בשטח של 30 מ"ר כל אחד, חדרי המכוונות להפעלת המעלית ומערכת מיזוג אוויר, מגדל מדרגות, מערכות שמש לחימום מים או לכל מטרה אחרת ומתקני גג אחרים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. גגות הבתים והקולונדה לכיוון צפון יבנו כגגות רעפים, למעט גגות טכניים.</p> <p>3. דודי שמש ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. לא תותר הצבת מכלי נפט או גז מחוץ לתחומי הבניין אלא אם כן יהיו בתוך מסתורים לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. קווי בניין:</p> <p>א. קו בניין עילי לפי תשריט, למעט הקולונדה.</p> <p>ב. קו בניין תת קרקעי 0 מטר למעט חזית קדמית ובכפוף לפתרונות חלחול שווי ערך ל 15% חלחול לפחות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטחים מותרים במרתף:</p> <p>א. מחסן משותף או פרטי למגורים או אחסון למסחר או משרד.</p> <p>ב. שטחי חנייה ומתקנים טכניים כמוגדר על פי תקנים לעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>ג. מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומעברים משותפים על פי השטח הנדרש על פי התקנים לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. יותר שימוש עיקרי במרתף ולא תותר הוספת יחידות דיור במרתף ועל כך תירשם הערה בספרי המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.</p> <p>ה. תכסית קומת מרתף 90% משטח המגרש, בכפוף למתן פתרון הידרולוגי לחלחול מי נגר ביחס של 15% לפחות משטח המגרש או בכפוף להגשת דו"ח הידרולוגי שנותן מענה לחלחול מי נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34.</p>
ג	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. יותרו שימושים מסחריים תומכי רחוב אשר אינם יהוו מטרד לסביבה, לדיירי הבניין ולמתקנים המשותפים.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. יותר שימוש משותף בחלקי שרות השונים המשמשים את המגורים/מסחר/משרדים, לרבות: מעליות, מדרגות, חניה ומערכות סניטריות ופינוי אשפה.</p> <p>3. אזור המרתף יעשה בצורה שלא יהווה מטריד להולכי רגל במפלס הרחוב.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תשמר רציפות חזית מסחרית פעילה פונה אל הרחוב ליצירת רצף עירוני, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מיקום סופי של חזית מסחרית יקבע בעת ההיתר.</p> <p>3. תפותח מדרכה מגוננת ליצירת מרחב ציבורי פתוח איכותי.</p> <p>4. בחזית החנויות תבנה קולונדה ברוחב שלושה מטר לפחות אשר תבלוט מקו הבניין אל גבול המגרש. יתרת השטח בחזית הפרויקט עד לגבול המגרש תשמש להגנת המדרכה ולגינון לפי תכנית הפיתוח.</p> <p>5. תתאפשר הקמת אזורי ישיבה עבור המסחר בחזית המבנה בתאום עם מהנדס הועדה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
96						(2)	8	1145		358	(1) 691	718	44	מגורים ג'	מגורים ג'			
						(3)		363		132	231	718	44	מסחר	מגורים ג'			
96	(9) 4	(8)	(7) 3.5	(6)	(5)	(4) 5	24	2154	646	490	922	718	44	<סך הכל>	מגורים ג'			

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

### הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי שרות מעל הקרקע עפ"י פרוטוקול תוס"ש/3/564/14:
- א(1). ממ"ד-עפ"י התקנות 9 מ"ר נטו + קירות - עד 12.5 מ"ר לכל יח"ד.
- א(2). מחסן דירת/חנות - 8 מ"ר לכל יח"ד/חנות.
- א(3). חדר מדרגות + לובי מעלית - עד 20 מ"ר לכל קומה.
- א(4). קירוי חניה - 4 מקומות חניה של 15 מ"ר כל אחת + חניית נכים אחת 20 מ"ר.
- א(5). חדר למערכות טכניות - 2% משטח המגרש.
- א(6). יותר ניווד זכויות במסגרת שטחי שרות הקיימים בהתאם לפרוטוקול תוס"ש/3/564/14 בין השימושים השונים, בהתאם לסעיף 6.3.
- ג. שטחי קולונדה לא יחושבו כשטח בניה.
- ד. מתוך השטחים האמורים תותר בניית מרפסת גזוזטרה בשטח של 12 מ"ר ליח"ד בממוצע ועד מקסימום 14 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. כולל שטח עבור שני עליות גג כמפורט ב-1.1.4.1. ב. מעבר לעליות גג המאושרות בתכנית זו, לא יותרו עליות גג נוספות.
- (2) 4 קומות מגורים ע"ג קומת מסחר+קומת חדרים על הגג.
- (3) שימושי המסחר יהוו חזית מסחרית במפלס הרחוב.
- (4) 4 קומות מגורים ע"ג קומת מסחר + קומת חדרים על הגג.
- (5) על פי הצורך ובהתאם לתקני חניה לעת הוצאת היתר.
- (6) א.קו בניין דרומי - עפ"י תשריט ב. קו בניין למרתף חניה 0 מטר בכפוף להגשת דו"ח הידרולוגי שנותן מענה לחלחול מי נגר עפי תמ"א 34/ב/4.



ב.קו בניין למרתף חניה 0 מטר בכפוף להגשת דו"ח הידרולוגי שנותן מענה לחלחול מי נגר עפי תמ"א 4/ב/34.  
ב. קו בניין למרתף חניה 0 מטר בכפוף להגשת דו"ח הידרולוגי שנותן מענה לחלחול מי נגר עפי תמ"א 4/ב/34.

(7) א.קו בניין צפוני

(8) א.עפ"י תשריט

(9) קו בניין למרתף חניה 2.5 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. פיתוח המגרש יעשה באופן שהגישה לחזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב עד כמה שניתן.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר יהיה פירוט הפיתוח. בקפציות מפלסים בין השטח הפרטי לרחוב יבנו קירות תמך מחופי אבן ומשולבי גינון בגובה של עד 40 ס"מ, על פי פרט בינוי בתוכנית הבינוי המצורפת.</p> <p>3. תנאי להגשת היתר יהיה פתרון לשילוט מסחרי בהתאמה לתוכנית הבינוי המצורפת.</p> <p>4. יותרו הצללות שיכללו פרט שילוט התואם לפרט בתוכנית הבינוי לכיוון רחוב מרבד הקסמים ובעלי המלאכה. ההצללות תהיינה מחומרים עמידים.</p> <p>5. חומרי הגמר של הבניין יהיו קשיחים. לא יתאפשר גמר טיח בשטח של יותר מ 20% משטח החזית.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר, פירוט מסתור דודים ומסתורי כביסה כחלק מהמבנה באופן שקוע.</p>

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. תקן החניה למגורים יהיה לפי 1.3 חניה ליחיד.</p> <p>2. תקן החניה לחנות / משרד יהיה לפי 1: 50 חניה למ"ר.</p> <p>3. לעת הוצאת היתר בניה יבחן כופר חניה עבור חניות שלא ימצא להן פתרון בגבולות המגרש.</p> <p>4. חניות פריקה וטעינה יהיו ברחוב מרבד הקסמים ו/או בחניון ציבורי צפוני (מגרש 48).</p>

<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	לא יתאפשר ניווד שטחים מתת הקרקע לעל קרקע.

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה.

<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34 יש להשאיר שטח פנוי בשיעור של 15% לפחות לצורך חלחול מי גשמים. עם זאת, תותר תכסית בינוי מעל 85% לצורך מרתפי חניה וכדומה במידה ומוצע פתרון הנדסי חלופי המבטיח חלחול מי הנגר בתחום המגרש.

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתרי בניה: חו"ד ואישור של קונסטרוקטור בנושא הצמדת חניון תת קרקעי בקו אפס למבנה הקיים בחלקה 45.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26





תב"ע מספר: 460-0828350  
שם התכנית: תוספת זכויות בגוש 4575, חלקה 44

שטחים מאושרים עפ"י זמ/מק/3/564

הערות	מרווח בניה מינימלי				מספר קומות מתחת לקרקע	יח"ד	שטחי שרות מעל הקרקע	שטחים עיקריים			שטח מגרש (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	אזור המסומן בתשריט מסחרית
	מאחור	צידי שמאלי	צידי ימני	בחזית				סה"כ	מגורים	מסחרי				
ללא שינוי בשטחים וביעודים	עפ"י תשריט	3.5	עפ"י תשריט	4	3 קומות מגורים ע"ג קומה מסחרית	6	שטחי שרות מעל הקרקע עפ"י פרוטוקול תוס"ש/14/3/564: א(1). ממ"ד-עפ"י התקנות 9 מ"ר נטו + קירות - עד 12.5 מ"ר לכל יח"ד. א(2). מחסן דירת/חנות - 8 מ"ר לכל יח"ד/חנות. א(3). חדר מדרגות + לובי מעלית - עד 20 מ"ר לכל קומונה. א(4). קירוי חניה - 4 מקומות חניה של 15 מ"ר כל אחת + חניית נכים אחת 20 מ"ר. א(5). חדר למערכות טכניות - 2% משטח המגרש.	718	431	287	718	44	4575	מגורים ג' עם חזית מסחרית



הערות:

1. קומת הקרקע תכלול:
  - א. לובי, מעלית וחדרי מדרגות ועליה לקומות העליונות, שטחי שירות עבור איחסון, ממ"קים וחניות.
  - ב. בקומת קרקע מסחרית תותר גלריה לאחסנה למשרדים ולמסחר.
  - ג. מספר יח"ד מקסימלי לחלקה יקבע ע"פי שטח של 80 מ"ר לפחות לדירה.



