

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0808642

מתחם היקב- גדרה

מרכז

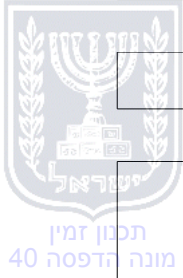
מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/02/2021

להפקיד את התכנית

13/12/2021

תאריך 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

בשטח התכנית קיים מתחם 'אזור התעשייה' של גדרה ובו מבנה היקב ההיסטורי של גדרה ומבנה הטהרה. התכנית מציעה הקמת כיכר עירונית מצפון למבנה היקב ומבנה הטהרה המיועדים לשימור ושילוב של שטחי מסחר במבנים. בנוסף תתאפשר הקמתם של בנייני מגורים שישולבו עם הכיכר והמבנים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם היקב- גדרה
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	460-0808642
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 178800
 קואורדינאטה Y 635640

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה ברחובות הבאים:
 בצפון- רח' הורוביץ
 במזרח- רח' בן גפן
 בדרום- רח' ד"ר פון ויזל
 במערב- רח' פוקס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מזרח המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3875	מוסדר	חלק		33, 83

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

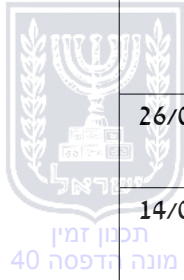
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1985		3255	תכנית זו מחליפה את תכנית זמ/ 500.	החלפה	500 / זמ
14/09/2003	4089	5224	תכנית זו מחליפה את תכנית זמ/ 500 / 5.	החלפה	5 / 500 / זמ
12/10/1995	88	4340	תכנית זו מחליפה את תכנית זמ/ 566.	החלפה	566 / זמ
09/11/1999		4819	תכנית זו מחליפה את תכנית זמ/ 566 / 3.	החלפה	3 / 566 / זמ / מק
19/02/2019	7815	8117	תכנית זו מחליפה את תכנית 453-0340554.	החלפה	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			שלום טל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלום טל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט סקר עצים	15: 52 25/11/2021	נמרוד שיינר	05/06/2018	1	1: 100	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 17 03/11/2021	אייל זיו	01/11/2021	128	1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא		12: 58 31/08/2021	שלום טל	05/08/2020	1	1: 200	רקע	מצב מאושר
לא		10: 58 26/10/2021	שלום טל	17/08/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 44 07/10/2021	נוגה אלטר	07/10/2021	1	1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		10: 59 26/10/2021	משה אלבוחר	26/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים בוגרים	15: 46 25/11/2021	נמרוד שיינר	05/06/2018	14	1: 100	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	חו"ד הידרולוגית	08: 56 30/08/2021	דוד זייטון	30/08/2021	17	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר

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	בועז ברזלי			ירושלים	הרטום	19	073-2366257	02-6231340	boaz@barzily.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בועז ברזלי			ירושלים	הרטום	19	073-2366257	02-6231340	boaz@barzily.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	שלום טל	7979327		יבנה	הדייגים	3		08-8617949	office@talhayam.com
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@albocer-eng.co.il
פיתוח נוף	יועץ	נוגה אלתר			ראש העין	המלאכה	23	054-2556830	03-9368053	noga@alter-noga.co.il
אדריכל	יועץ	אייל זיו	48357		תל אביב-יפו	בית אשל	14	03-6822296	03-6823117	a.arch@eyalziv.com



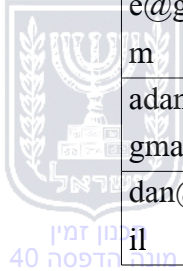
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ תשתיות	דוד זייטון			ירושלים	הרב קוסובסקי	9			ed.technology@gmail.com
אדריכל נוף	אגרונום	נמרוד שיינר			עין ורד	(1)				adamatrees@gmail.com
מודד	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co.il

(1) כתובת : ת.ד 330.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

שימור מבנה היקב ומבנה הטהרה, הגדלת זכויות הבנייה ושינוי הבינוי על מנת לממש את זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שימור מבנה היקב ומבנה הטהרה בהתאם להוראות התכנית
2. יצירת חזית מסחרית ברחוב הורוביץ, במבנה היקב ובמבנה המקווה
3. קביעת זכויות בנייה למסחר ומגורים.
4. קביעת הוראות בנייה וגובה להקמת 2 בנייני מגורים
5. קביעת קווי הבניין
6. הוספת 2 קומות חנייה תת-קרקעיות
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

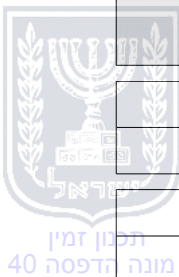
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,000.43	100
סה"כ	3,000.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,000.43	100
סה"כ	3,000.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. במפלס הקרקע יותר שימוש מסחרי בחזיתות הפונות אל רחוב הורוביץ, רחוב פוקס ואל הכיכר העירונית. ובחזית הדרומית של בניין א' הפונה אל מבנה היקב</p> <p>2. במבנה היקב והמקווה יותר שימוש מסחרי, ספורט, משרדים</p> <p>3. במפלס הקרקע יותר דירות גן, מבואות, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדר אופניים ועגלות וכדומה.</p> <p>4. מתחת לקרקע, חנייה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים, חדר אופניים ועגלות וכדומה.</p> <p>5. בקומות שמעל לקרקע- מגורים ומערכות טכניות.</p> <p>6. בקומת הגג תותר בניית חדר כחלק מהדירה שמתחתיו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. בניין א- יישמר קו בניין דרומי של 3 מטר ממבנה היקב כולל מרפסות.</p> <p>2. בניין ב - יישמר קו בניין צפוני של 6 מטר ממבנה היקב כולל מרפסות.</p> <p>3. מבנה היקב- יישמר קו בניין תת קרקעי של 1 מטר סביב למבנה היקב</p> <p>4. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין למעט קווי הבניין ממבנה היקב (סעיפים 1 ו-2 לעיל</p> <p>5. תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.</p>
ב	<p>הוראות בניין</p> <p>תמהיל:</p> <p>מבנה א - 3 יח"ד בגודל ממוצע של 63 מ"ר עיקרי, 5 יח"ד בגודל ממוצע של 100 מ"ר עיקרי</p> <p>מבנה ב - 11 יח"ד בגודל ממוצע של 110 מ"ר עיקרי</p> <p>לשטחי הדירות יתווספו שטחי ממ"דים</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : לשימור</p> <p>מבנה היקב ומבנה הטהרה יהיו לשימור.</p> <p>מעל מבנה היקב ניתן להוסיף קומה בבנייה קלה בקונטור המבנה הקיים ובגובה שלא יעלה על גובה הקומה הקיימת במבנה.</p> <p>הוראות נוספות בסעיף 6.3 שימור.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע בחזיתות המיועדות למסחר יוקמו חזיתות פעילות הכוללות מסחר, במפלס הכיכר העירונית. השימושים המסחריים המותרים יהיו כאלה המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותים אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים לבנייני המגורים.</p> <p>2. הכניסה למבנה המגורים תהיה מופרדת מהכניסה לשטחי המסחר.</p> <p>3. במבני מגורים בו ישולבו שטחי מסחר ליצור מזון יתוכנן פיר ייעודי לאיורור חללי המסחר ולשם התקנת מנדפים וכיו"ב.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>4. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות. לא יאושר שימוש בדחסנית.</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ברוטו (המדידה מתבצעת ממפלס רצפת המסחר ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה) למעט במבנים לשימור בהם גובה הקומה יהיה בהתאם לקיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות		עיקרי					
96	2	5 (4)	23 (3)	8 (2)	6000 (1)		356	689	3000	בניין א	1	מגורים	ב' מגורים
		1	4.5				45	240	3000	בניין א	1	מסחר	ב' מגורים
132	2	5 (4)	23 (3)	11			392	1210	3000	בניין ב	1	מגורים	ב' מגורים
	1	2 (6)	5 (5)					780	3000	מבנה היקב	1	מסחר	ב' מגורים
		1	7 (7)					63	3000	מבנה הטהרה	1	מסחר	ב' 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) עבור מרתפים לכל תא השטח.
- (2) מתוך 3 דירות קטנות בשטח של 63 מ"ר עיקרי.
- (3) תותר סטייה של עד 1.5 מ' בגובה המבנים.
- (4) תותר בניית חדר על הגג בשיוך לדירה שמתחתיו.
- (5) תותר תוספת קומה בגובה שלא יעלה על גובה הקומה הקיימת במבנה.
- (6) תותר תוספת קומה בבניה קלה כגון זכוכית, בקונטור מבנה היקב..
- (7) גובה המבנה לפי הקיים.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנים לשימור הינו הכנת תיק תיעוד מלא. התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מינהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת. התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבני המגורים יהיה ביצוע עבודות חיזוק והצלה למבנים לשימור, בהתאם לממצאי התיעוד המלא, ובאישור וועדת השימור המקומית.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר למבנים לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן למבנים לשימור.</p> <p>4. השימור בפועל של המבנים לשימור יעשה בד בבד עם הבנייה החדשה למגורים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ קונסטרוקציה על יציבות המרתף והמבנים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור הסדרי תנועה וחניה לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם לתקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר</p> <p>2. מיקום כניסת הרכבים לחניון תת-קרקעי תהיה מהרחוב הדרומי</p> <p>3. תקני החנייה למסחר יהיו בחפיפה עם חניות ציבוריות קיימות בהיקף התכנית בתוך תחום זכויות בדרך לרבות פריקה וטעינה</p> <p>4. חניות עבור המסחר לא יוצמדו ותהינה פתוחות לכלל הציבור</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שימור</p> <p>הוראות סעיף זה חלות על המבנים לשימור המסומנים בתשריט: מבנה היקב ומבנה מקווה הטהרה.</p> <p>1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד המלא.</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור ובסביבתו הקרובה.</p> <p>4. ממונה השימור רשאי לקבוע, עפ"י מימצאי תיק התיעוד המלא המאושר, את פרטי הגמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה</p> <p>5. יש לשמור על מפלסי הקרקע הקיימים בסמוך למבנים לשימור.</p> <p>6. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנים ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>8. מבנה היקב על מפלסיו הקיימים, לרבות החצר הדרומית ומתקני הגת מדרום למבנה ישמרו במלואם. ככל שיתגלו מתקני ייצור היסטוריים יש לפעול לשימורם והצגתם לציבור במסגרת התכנון המוצע.</p> <p>9. יותר שילובם של פתרונות נגישות (מעלית ומדרגות) בין מפלסי היקב השונים, לרבות מפלס המרתף באופן שלא יפגעו ערכי המבנה המיועדים לשימור.</p> <p>10. יש לשלב שילוט למבנים לשימור ובו הסבר היסטורי בתיאום עם הועדה המקומית</p>	<p>6.3</p>



6.4	ניהול מי נגר
	1. ניהול מי נגר יהיה בתחום התכנית, יש להשאיר 15% משטח המגרש כשטח חלחול 2. שטח חלחול של פחות מ-15% בתנאי התקנת מתקני החדרה

6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

לא רלוונטי	
------------	--

