

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0974857

מגרש מס' 2, רח' המגינים, גדרה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במתחם 1-מרכז העיר בתא שטח מס' 541 כמפורט בתכנית מס' 453-0340554 (מתאר גדרה), בקצה רחוב המגינים(ללא מוצא), בייעוד מגורים הכולל חזית מסחרית בשטח 21% משטח המגרש, מתוקף תכנית מס' זמ/ 531.
לפי תכנית מתאר גדרה בשטח הנ"ל מתאפשרת הקמת מגורים, עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, אך במצב הקיים מותרת הקמת 2 יח"ד בלבד.

מבחינה טופוגרפית המגרש מוקף בקירות תמך בגובה של כ-6 מ' לאורך כל הפאה הדרומית והמערבית של המגרש, בפאה המזרחית קיים קיר הפרדה עם המגרש השכן בגובה של כ-1.8 מ'.
בחלקו האחורי של המגרש קיים גן ילדים, שהגישה אליו ומפלס ה-0.0 שלו מבוססים על שביל הולכי רגל (סטטוטורי) מכיוון רח' שפירא. שביל זה ישמש גם כגישה משנית למגורים בתכנית ומוגדר כ-0.0 של הבניין. מתחת למפלס הכניסה מתוכננת קומת חניה, חזית מסחרית לכיוון רח המגינים וקומת גלריה (תת קרקעית).

תכנית זו מבקשת להוסיף 4 יח"ד נוספות (סה"כ 6 יח"ד), כמו כן מבוקשת הוספת שטחי שרות תת קרקעיים וזכויות בניה במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 2, רח' המגינים, גדרה

ומספר התכנית

מספר התכנית 460-0974857

1.2 שטח התכנית 0.611 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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	178726
קואורדינאטה Y	636120

1.5.2 תיאור מקום

קצה רח' המגינים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות: גדרה

נפה רחובות

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
3876	מוסדר	חלק		15

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
14/09/200 3		4089	5224	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 500 / 5. הוראות תכנית זמ/ 500 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 500 / 5
19/02/201 9		7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554
30/06/202 1		7316	9717	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 460-0729327. הוראות תכנית 460-0729327 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	460-0729327
06/10/198 3			2965		החלפה	זמ/ 531



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 08 13/02/2022	ישראל מסילטי	13/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 09 13/02/2022	ניר שלף	03/02/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 41 09/05/2021	ישראל מסילטי	09/05/2021	1	1: 500	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	אלי סוויד			משגב דב	הכורם	146	054-7877033	08-9450085	illy@estima te.co.il
	פרטי	מיכל סוויד			משגב דב	הכורם	146	054-7877033	08-9450085	illy@estima te.co.il
	פרטי			א.מ.ש סוויד בע"מ	משגב דב	הכורם	146	054-7877033	08-9450085	illy@estima te.co.il

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8844482	ben- avi@ben- avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030		תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363505	03-6363501	Nir- s@amymeto m-ta.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הקמת מבנה מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תכסית מעל הכניסה הקובעת מ-30% ל-65% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

2. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 :

3. הוספת 2 קומות, מ-2 קומות ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.

4. תוספת 4 יח"ד, מ-2 יח"ד ל-6 יח"ד לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.

5. הוספת 72 מ"ר שטחי שרות עבור ממדים ל-6 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

6. קביעת הוראות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 4.1 א. ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

7. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989 ע"פ סעיף 62א

(א) סעיף קטן 9 :

א. הוספת 6% שטח עיקרי.

ב. הוספת 10% שטחי שרות (5%-נגישות , 2.5% -הוספת קומה, 2.5% -מעלית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	611	100
סה"כ	611	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	611.6	100
סה"כ	611.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בנייה בקו בניין 0 מכל הצדדים מתחת למפלס הכניסה הקובעת . 2. תכסית הקרקע מתחת לכניסה הקובעת תהיה 90%. 3. קווי הבניין הצידיים מעל לכניסה הקובעת יהיו 2.7 מ' קו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ'. 4. תותר הקמת חזית מסחרית במפלס רח המגינים , כולל גלריה. עומק מירבי עד 15 מ'. 5. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי תקף או לחלופין באמצעות חלף חניה, באישור הועדה המקומית. 6. פריקה וטעינה תתבצע מרח' המגינים. 7. גובה קומת המרתף יהיה עד 6.5 מ' נטו. 8. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים , וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד זה. 9. חומרי הגמר יהיו מחומרים קשיחים כגון : אבן, זכוכית, קירות מסך, אלומיניום או שווה ערך והכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה. 10. התקנת מתקנים על הגגות לרבות דודי שמש, מערכות סולריות, מנועי מזגנים וכדומה, יוסתרו ושולבו בעיצוב המבנה במסגרת הגובה המירבי המותר לבניה. 11. תתאפשר כניסה משנית למגורים מכיוון השצ"פ בחלקו הדרומי של המגרש, באישור הועדה המקומית.
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר תכסית של 90% על מנת לעמוד בתקני חניה ולהמנע מירידה לקומת מרתף נוספת.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין הצידיים והאחורי יותרו כקו בניין 0 מ' תת קרקעי עבור חניות במרתף ובתנאי להותרת שטחים חדירים למים. 2. שטחים מותרים בנוסף למפורט בטבלה 5 : א. מחסן פרטי לכל יח"ד בגודל שלא יעלה על 10 מ"ר, סה"כ 60 מ"ר. ב. מחסן משותף לכל היחידות בבניין בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר. ג. חדרי אופניים על פי חישוב של 2 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 12 מ"ר. ד. שטחי חנייה ומתקנים טכניים כמוגדר על פי תקנים לעת הגשה להיתר בניה. ה. מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומעברים משותפים על פי השטח הנדרש על פי תקנים לעת הגשה להיתר בניה. 3. במבנים הכוללים שטחי מסחר יותרו שטחי אחסנה לשימוש המסחר בשטח שלא יעלה על 40% מסה"כ שטח המרתף. ובתנאי שלא יחרוג מקונטור שטחי המסחר. 4. אוורור המרתף יעשה על פי עקרונות בניה ירוקה תוך מתן דגש על פליטה לאזור שאינו פונה לשטח ציבורי. 5. לא ניתן יהיה לנייד שטחי תת קרקע לעל קרקע.

4.1	מגורים ג'
ג	<p>חניה</p> <p>ככל שלא ימצאו מקומות חניה בתוך המגרש, ימצא פתרון חלופי בהתאם לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) במרחק של עד 350 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% 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 כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
72	(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	3	6	65	1086	550		(2) 133	(1) 403	611	2	מגורים ג'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)			90	348	(6) 220	(5) 128			611	2	מסחר 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60% ע"פ זמ/531+ 6% תוספת.
- (2) מתוכם 72 מ"ר עבור ממדים.
- (3) על פי צורך ותקן לעת הוצאת היתר בניה עד מקס/3 קומות.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 21% כולל גלריה ע"פ זמ/531.
- (6) 40% משטח המרתף ע"פ 460-0729327(תכנית המרתפים).



6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

היתר בניה יינתן על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

פתרון חניה ינתן בהתאם לתקן חניה בתחומי המגרש וחניון תת קרקעי או לחלופין בפתרון חלף חניה באישור ועדה מקומית.

6.3 ניקוז

א. יש לשמור כי לפחות 15% משטח המגרש יהווה שטח חדיר מים.
ב. במידה וחדירות המים נמוכה מ-15% יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**