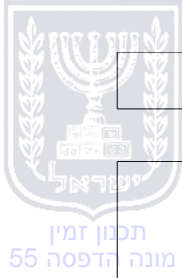


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 460-0282558

התחדשות עירונית ברחוב בעלי המלאכה בגדרה



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גדרה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2024

לאשר את התוכנית

29/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000342711/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בגדרה בין הרחובות בעלי המלאכה ויונה מזגיני. מדרום התוכנית גובלת בחורשת אקליפטוסים.

בחלקה 40 קיים בנין הכולל מרכז מסחרי ומעליו 3 קומות מגורים הכוללות 21 יח"ד. חלק מהאלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה בחלקה 40 תוכננו ונבנו בשיטת הבניה "פלקלי".

בחלקות 38 ו 39 - קיימים 2 מבני תעשייה זעירה ישנים, נטושים, בייעוד מגורים ג'. בחלקה 37 קיים מבנה המשמש כמוסך ביעוד מגורים ג'.

התכנית מציעה תכנית להתחדשות עירונית וכוללת הריסה של המבנים הקיימים בתחום התכנית ובנית 226 יח"ד ב- 5 מבני מגורים הכוללים עירוב שימושים של חזית מסחרית ושימוש ציבורי במפלס הרחוב ומגורים בתמהיל מגוון, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה ומיגון. התכנית כוללת שני מתחמים:

מתחם א' - כולל את חלקות 38-40,66, מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

מתחם ב' - כולל את חלקה 37 שלא נכללת בתחום מתחם איחוד וחלוקה אך מפרישה שטח במסגרת התכנית להרחבת דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

התחדשות עירונית ברחוב בעלי המלאכה בגדרה

460-0282558

מספר התכנית

6.913 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גדרה
קואורדינאטה X	179150
קואורדינאטה Y	636213

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות בעלי המלאכה ויונה מזגיני בגדרה .

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות : גדרה

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	בעלי מלאכה	1	
גדרה	בעלי מלאכה	3	
גדרה	בעלי מלאכה	5	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4575	מוסדר	חלק	37-40, 66	

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 55



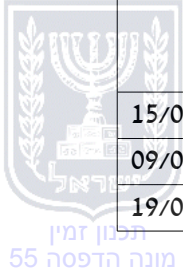
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 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
15/02/1993		1744	4085		החלפה	זמ/ 564
09/01/1997		1170	4475		החלפה	זמ/ 564 / 1
19/02/2019		7815	8117		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			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה חתומות	11: 50 07/01/2025	טובי גרש	07/01/2025	35		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר היסטורי	11: 53 24/09/2023	שמואל שפר	24/09/2023	13		רקע	סקר קרקע היסטורי
לא	נספח ביוב	10: 40 15/08/2023	יורם לבל	15/08/2023	1	1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי	12: 22 21/09/2023	גיל צבי שנהב	21/09/2023		1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים	10: 36 15/08/2023	יורם לבל	15/08/2023	1	1: 250	רקע	מים
לא	מים וביוב פרשה טכנית	08: 39 28/08/2023	יורם לבל	28/08/2023	6	1: 1	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	10: 38 15/08/2023	יורם לבל	15/08/2023	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	ניקוז-פרשה טכנית	08: 39 28/08/2023	יורם לבל	28/08/2023	18	1: 1	רקע	ניקוז
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	12: 40 28/08/2023	צביקה מינץ	28/08/2023	2	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח סקר עצים בוגרים חוברת	15: 13 28/08/2023	טל גליקמן	28/08/2023	23	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים בוגרים תשריט	15: 11 28/08/2023	טל גליקמן	28/08/2023	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	16: 15 14/08/2023	גבי שויער	14/08/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	16: 17 14/08/2023	גיל צבי שנהב	14/08/2023		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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, לתכנון ולבניה גדרה		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גדרה	גדרה	אבינדב ירוחם	1	08-8598420	vaada@gedera.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			קניונים נכסים ובנין בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי (1)	16	03-9666661	kenyonim1@bezeqint.net

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 16.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב-יפו	קרית עתידים	2	03-6496644	office@canshen.co.il
מודד	מודד	טל אלקלעי	1017	טל אלקלעי	רעננה	הגלים	25	09-7745893	tal_al@netvision.net.il
אגרונום	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	054-4548475	glikmans@zahav.net.il
שמאי	שמאי	טובי גרש	407		תל אביב-יפו	הרכבת	58	03-5373266	office@gersh-toby.com
מהנדס	יועץ	יורם לבל	12100		תל אביב-יפו	נחלת יצחק	3	03-6952418	lebel@lebel.co.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	zvika@geoplaning.co.il

gabi@matan-eng.co.il	03-5625919	20	בית הלל	תל אביב- יפו	מתן הנדסת תנועה	10914	גבי שוייער	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
shl@shl.co.il	02-6427684	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר		שמואל שפר	יועץ סביבתי	יועץ סביבה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

פרויקט להתחדשות עירונית הכולל הריסת מבנים קיימים ותכנון של מגורים בתמהיל מגוון, כולל עירוב שימושים עם חזית מסחרית וציבורית בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

1. קביעת מגרשים ביעוד מגורים.
2. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון רחוב בעלי המלאכה באמצעות חזית מסחרית וציבורית.
3. קביעת הזכויות למגורים ומספר יח"ד בתחום התכנית.
4. קביעת זכויות ותכליות לשימוש המסחרי והציבורי.
5. הגדרת גובה לבניה.
6. הרחבת זכות הדרך.
7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	101 - 103	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	201
דרך מוצעת	201, 202	גבול מתחם	דרך מוצעת	201
		גבול מתחם	מגורים	101, 102
		זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	101 - 103
		חזית מסחרית	מגורים	101, 102
		מבנה להריסה 2	מגורים	101 - 103
		קו בנין עילי	מגורים	101 - 103
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	101, 102

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

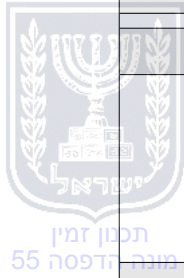
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,740	97.50
שביל הולכי רגל	173	2.50
סה"כ	6,913	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	481.35	6.97
מגורים	6,420.93	93.03
סה"כ	6,902.28	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>1. מגורים.                  2. קומת קרקע:                  א. מסחר בתא שטח 101.                  ב. שימושי ציבור לחינוך וקהילה בתא שטח 102.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. קומת הקרקע תהיה בגובה מירבי של 6 מ'.                  2. יותרו דירות גן בקומת הקרקע. לא יותרו דירות גן לחזית הרחוב.                  3. זיקות הנאה ישמשו לטובת הולכי רגל בלבד.</p>	
<b>מסחר</b>	<b>ב</b>
<p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b>                  1. בקומת הקרקע במגרש 101, במפלס רחוב בעלי המלאכה, תותר הקמת חזית מסחרית לכיוון רחוב בעלי המלאכה כמסומן בתשריט.                  2. יותרו גלריות במסחר.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה למעט מסילות ברזל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% 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 מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2295	(2) 4	3	4	4	4	(1) 9	153	75	16568		5250	15538	4142	101	מגורים	מגורים	
											380	640		101	מסחר	מגורים	
765	(2) 4	3	4	4	4	(1) 9	51	75	5600		1750	5180	1400	102	מגורים	מגורים	
											70	(3) 240		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
330	(2) 4	3	4	3	4	(4) 6	22	75	3556		650	2250	889	103	מגורים	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

## הוראות טבלה 5:

א. 20% מיח"ד תהיינה קטנות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי + שרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומת גג טכנית.
- (2) קו בניין לקומות עליונות יהיה 2 מ'. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקווי הבנין, אך לא מעבר לקווי המגרש.
- (3) השטח העיקרי למבנה ציבורי ימוקם בקומת הקרקע.
- (4) קומת קרקע + 5 קומות מגורים + קומת גג טכנית.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור הכלולות בתחום התכנית בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית.</p> <p>תכנית זו תוגש בקני"מ שלא יפחת מ 1:250 ויוגדרו בה</p> <p>א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלסי הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>ב. הנחיות להעמדת מבנים, תוך התייחסות למגרשים פינתיים, דרוג מבנים ומרחק בין מבנים.</p> <p>ג. תיאום תשתיות לרבות מיקום תחנות השנאה.</p> <p>ד. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר - פירוט מכלול אמצעי ניהול הנגר ופוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, בחלוקה למתחמים או מגרשים, לעמידה ביעד ניהול הנגר ויעד ספיקה יוצאת מווסתת שנקבעו לתכנית, ובהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו. הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי.</p> <p>ה. הנחיות לתכנון קומות הכניסה להפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש, ומיקום מדויק של קומות ציבוריות מבונות ושטחי חצר ככל הנדרש.</p> <p>ו. פיתוח נופי, לרבות נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי, פיתוח ושיקום נופי בשטחים הפתוחים.</p> <p>ז. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים, רחבות כיבוי אש, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.</p> <p>תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה, גזם, ומיקום מרכזי איסוף פסולת למחזור</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה על כך שאין דרישות נוספות בהקשר לזיהום קרקע ככל הנדרש.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטחים בהם התקיימו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע הינו בדיקות זיהום קרקע הכולל חדירת גזים וטיפול בזיהום. ככל שתמצא קרקע מזוהמת.</p> <p>5. היתר הבניה יציג :</p> <p>תכנון מערכות האוורור של הבנין.</p> <p>תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך פליטת מזהמים מהחניון , והשטחים המסחריים.</p>
<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. כל תשתיות החשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. החנייה תהיה תת-קרקעית ובתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים בתאי שטח 101 ו-102.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יקבעו שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>היעד המינימלי לניהול נגר יומי הוא 572 מ"ק/יממה.</p> <p>ספיקת יציאה מווסתת היא 108 מק"ש.</p>

<b>6.5 איחוד וחלוקה</b>	
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט, הכולל את מתחם א' תאי שטח 101-102 (חלקות 38-40 ו-66). החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. בתא שטח 102 הבעלות בחלק הציבורי תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.</p>	
<b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	

