

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

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/05/2022

לאשר את התוכנית

17/04/2023

י"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

התכנית הינה תכנית מפורטת לתכנון המגרש בו היה קיים בעבר 'אזור התעשייה החקלאית' של המושבה גדרה בראשית ימיה ובו מבנה היקב ההיסטורי של גדרה. שטח התכנית הינו כ- 3 דונם והיא ממוקמת ברחוב הורוביץ בצפון, רחוב ד"ר פון ויזל בדרום, רח' בן גפן במזרח ורח' פוקס במערב. התכנית מבקשת להגדיל זכויות, שה"כ 19 יחידות דיור (12 מאושרות) בשלושה מבנים, ומציעה הקמת כיכר עירונית מצפון למבנה היקב, ומבנה הטהרה. בתא השטח נמצאים מבנים היסטוריים המוגדרים כמבנים לשימור, ביניהם מבנה היקב ומבנה הטהרה, אשר התכנית מציעה את שימורם תוך תוספת זכויות



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם היקב- גדרה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
460-0808642	מספר התכנית		
3.017 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



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

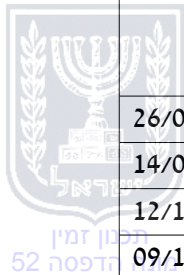
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1985			3255		החלפה	זמ/ 500
14/09/2003		4089	5224		החלפה	זמ/ 500 / 5
12/10/1995		88	4340		החלפה	זמ/ 566
09/11/1999			4819		החלפה	זמ/ מק/ 566 / 3
19/02/2019		7815	8117	למעט שינויים שנקבעו בתכנית זו והצורך בהכנת מסמך מדיניות / תכנון לכלל המתחם המיועד לשימור	כפיפות	453-0340554
30/06/2021		7316	9717		החלפה	460-0729327



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	נספח בינוי	17: 20 19/01/2023	שלום טל	19/01/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	16: 55 19/01/2023	נוגה אלטר	12/01/2023	1	1: 100	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	15: 02 06/02/2023	משה אלבוחר	19/01/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

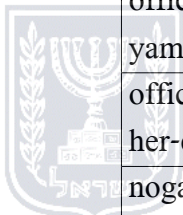
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בועז ברזלי			ירושלים	הרטום	19	073-2366257	02-6231340	boaz@barzily.co.il

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

1.8.4 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@albocher-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
הידרולוג	יועץ תשתיות	דוד זייטון			ירושלים	הרב קוסובסקי	9			ed.technology@gmail.com
אדריכל נוף	אגרונים	נמרוד שיינר			עין ורד	(1)				adamatrees@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co. il

(1) כתובת : ת.ד 330.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.

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 למבנה מגורים, למבנה היקב ולמבנה המקווה.
3. קביעת זכויות בנייה למסחר ומגורים.
4. קביעת הוראות בנייה וגובה להקמת 2 בנייני מגורים.
5. קביעת קווי הבניין.
6. הוספת קומות חנייה תת-קרקעיות.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. איחוד מגרשים.
9. יצירת כיכר עירונית וקביעת הוראות ושימושים בהתאם.



מכון זמין
מונה הדפסה 52



מכון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

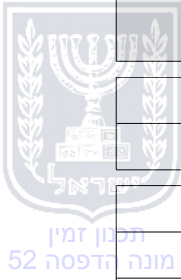
יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	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 ומסחר	3,017.12	100
סה"כ	3,017.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים (במבנים א' ו-ב' כמסומן בנספח הבינוי) 2. מסחר (במבנה א', במבנה היקב והמקווה ובשטח הכיכר העירונית) - יותרו שימושים המאפשרים חזית פעילה לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותים אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים לבנייני המגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במפלס הקרקע יותרו דירות גן, מסחר (כמפורט בסעיף ג'), מבואות, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדר אופניים וחדרי עגלות. 2. מתחת לקרקע יותרו חנייה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים, חדרי אופניים וחדרי עגלות. 3. בקומות שמעל הקרקע- מגורים ומערכות טכניות.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור מבנה היקב ומבנה הטרהרה יהיו לשימור. מעל מבנה היקב ניתן להוסיף קומה בבנייה קלה בקונטור המבנה הקיים ובגובה שלא יעלה על גובה הקומה הקיימת במבנה לשימור. לא יותר שימוש מגורים במבנים לשימור.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. בחזיתות הפונות אל רחוב הורוביץ, רחוב פוקס ואל הכיכר העירונית, ובחזית הדרומית של בניין א' (כמסומן בנפח הבינוי) הפונה אל מבנה היקב יוקמו חזיתות פעילות הכוללות מסחר, במפלס הכיכר העירונית. 2. הכניסה למבנה המגורים תהיה מופרדת מהכניסה לשטחי המסחר. 3. במבני המגורים יתוכנן פיר ייעודי לאורור חללי המסחר ולשם התקנת מנדפים וכיו"ב. 4. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים. לא יאושר שימוש בדחסנית. 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>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. 1. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הציבור. שטחים מרוצפים, שטחים מגוונים, ריהוט רחוב ופינות ישיבה ופרגולות. 2. תשתיות תת-קרקעיות. 3. מתקנים לניהול מי נגר.</p> <p>כיכר עירונית לרווחת הציבור</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>תותר התקנת מתקני הצללה, ריהוט רחוב, פיתוח שטח, אלמנטי נוי וסביבה, תאורה, פינות ישיבה.</p> <p>תותר אפשרות שימוש בתחום הכיכר העירונית עבור שטחי המסחר כגון אזורי ישיבה והסעדה.</p> <p>תותר בניה של מבנה נוסף עבור מסחר בהתאם לשטחי הבניה המפורטים בכיכר העירונית בטבלה 5.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	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						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	2	4	8	6000 (1)	356	689	3017	בניין א	1	מגורים	מגורים ומסחר	
												1
(2) 96	2	4	11		392	1210	3017	בניין ב	1	מגורים	מגורים ומסחר	
												2
(2) 132	2	1				780	3017	מבנה היקב	1	מסחר	מגורים ומסחר	
												1
	2	1				63	3017	מבנה הטהרה	1	מסחר	מגורים ומסחר	

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:

יותר ניוד זכויות בהיקף של 1% משטח עיקרי לשטח השירות במבנה היקב ובמבנה המקווה. זאת בהתאם לשימוש בשלב ההיתר.
קווי בנין

א. בניין א'- יישמר קו בניין דרומי של 3 מ' ממבנה היקב כולל מרפסות.

ב. בניין ב'- יישמר קו בניין צפוני של 6 מ' ממבנה היקב כולל מרפסות.

ג. מבנה היקב- יישמר קו בניין תת-קרקעי של 1 מ' סביב למבנה היקב. המרחק הנדרש בין מבנה היקב לבניה התת-קרקעית ייקבע בהתאם להנחיות מהנדס/ת בניין מוסמך/ת.

ד. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין למעט קווי הבניין ממבנה היקב (סעיפים א ו-ב לעיל).

ה. תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מרתפים לכל תא השטח.

(2) שטחים אלה ייעודיים לטובת מרפסות.

(3) תותר תוספת קומה בגובה שלא יעלה על גובה הקומה הקיימת במבנה לשימור.

(4) תותר תוספת קומה בבניה קלה כגון זכוכית, בקונטור מבנה היקב.

(5) גובה המבנה לפי הקיים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<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 לשימור. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יישמר קו בניין תת-קרקעי של לפחות 1 מ' סביב למבנה היקב. המרחק הנדרש בין מבנה היקב לבנייה התת-קרקעית ייקבע בהתאם להנחיות מהנדס/ת בניין מוסמך/ת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור הסדרי תנועה וחניה לאישור רשות התמרור המוסמכת. בהיתר הבניה יקבעו הנחיות להבטחת ההגנה על המבנים לשימור על בסיס חוות דעת מהנדס/ת בניין.</p>	
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה הכנת נספח בינוי ועיצוב אדריכלי אשר יועבר לקבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית ולאישור הועדה המקומית.</p>	
6.3	חניה
<p>1. החנייה תהיה תת-קרקעית.</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. יותר שימוש במתקני חניה בחניות מס' 8-19 בלבד, יותר שימוש רק במתקנים המאפשרים גישה עצמאית לכל תא חניה.</p> <p>5. בדופן הדרומית של רח' הורוביץ תקבע מדרכה בזיקת הנאה ברוחב של 3 מטר כך שתתאפשר תוספת חניות בחלק זה, על ידי הסדרי תנועה שיקבעו על ידי הרשות המקומית וכמותואר בנספח התנועה.</p>	
6.4	שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור
<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 ממצאי תיק התיעוד המלא המאושר, את פרטי הגמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה : הנחיות לשימוש בחומרי בנייה,</p>	

6.4

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

- 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.
5. יש לשמור על מפלסי הקרקע הקיימים בסמוך למבנים לשימור.
 6. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
 7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנים ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
 8. מבנה היקב על מפלסיו הקיימים, לרבות החצר הדרומית ומתקני הגת מדרום למבנה ישומרו במלואם. ככל שיתגלו מתקני ייצור היסטוריים יש לפעול לשימורם והצגתם לציבור במסגרת התכנון המוצע.
 9. יותר שילובם של פתרונות נגישות (מעלית ומדרגות) בין מפלסי היקב השונים, לרבות מפלס המרתף באופן שלא יפגעו ערכי המבנה המיועדים לשימור.
 10. יש לשלב שילוט למבנים לשימור ובו הסבר היסטורי בתיאום עם הועדה המקומית.
 11. לא יותר כל שימוש למגורים במבנה היקב ובמבנה המקווה.

6.5

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, ובאישור מנהל הנדסה

6.6

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

בהיתר הבנייה יקבעו תנאים המבטיחים רישום זיקת הנאה

6.7

בינוי ו/או פיתוח

בנייה בתחום רדיוס מגן ב' מקידוחי שתייה בכפוף לאישור משרד הבריאות לעת מתן ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

