

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 460-0897595**

**סברדלוב 3, גדרה**

**מרכז**

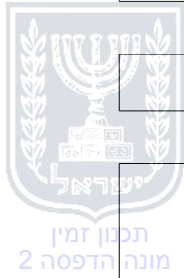
**מחוז**

**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

על גבי המגרש קיים מבנה לשימור, מבנה זה מיועד לשימוש מסחרי. מאחוריו מבקשים לבנות מבנה לשימוש מעורב קומת הקרקע תשמש למסחר ומעליה 3 קומות למגורים ומשרדים. עבור כל אלה מציעה התכנית זכויות והוראות בינוי לפי מתווה תכנית המתאר של גדרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	סברדלוב 3, גדרה
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	460-0897595
-------------	-------------

שטח התכנית	0.947 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	178928
קואורדינאטה Y	635941

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש ממוקם בחזית לרחוב הראשי של שכונת "המושבה" בגדרה. הרחוב מאופיין בבתיים בבניה צמודת קרקע ו/או נמוכה רובם בתים לשימור, בניה מסורתית באבן ומבנים בסגנון אקלקטי ומודרני מוקדם.

**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	סברדלוב	3	

שכונה המושבה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3878	מוסדר	חלק	56	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
453-0340554	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	8117	7815	19/02/2019
זמ/ 531	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 531 ממשיכות לחול.	2965		06/10/1983



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רז דהאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רז דהאן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			01/09/2020	רז דהאן	17: 13 24/09/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/09/2020	רז דהאן	17: 15 24/09/2020		לא

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	עדי כהן			גדרה	הנקין מרדכי	15			adicohen123@gmail.com
	פרטי	פלורה כהן			גדרה	רמז דוד	20			floratapi1@walla.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עדי כהן			גדרה	הנקין מרדכי	15			adicohen123@gmail.com
בעלים		פלורה כהן			גדרה	רמז דוד	20			floratapi1@walla.com

**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	רוז דהאן	87129		גדרה	מלר יוסף צבי	2	08-8598579		dahanarc@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. קביעת מבנה לשימור ביעוד מסחרי
2. הוראות לבנית מבנה מעורב שימושים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מבנה קדמי לשימור בשימוש מסחר
2. שינוי יעוד של מבנה אחורי ממבנה למגורים למבנה מעורב שימושים : מסחר/משרדים/מגורים
3. תוספת 564 מ"ר שטחי בניה עיקריים
4. תוספת 155 מ"ר שטחי שירות למיגון
5. קביעת שטחים וקווי בנין עבור חניון תת קרקעי
6. שינוי קו בנין אחורי 4 מ' במקום 6 מ'
7. שינוי במספר הקומות ועדכן גובה המבנה
8. הגדלת תכסית 40% במקום 30%



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	56	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים מסחר ותעסוקה	56	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים מסחר ותעסוקה	56	חזית מסחרית
מגורים מסחר ותעסוקה	56	מבנה להריסה
מגורים מסחר ותעסוקה	56	מבנה לשימור

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

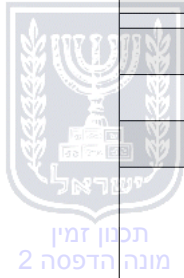
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	947	100
סה"כ	947	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	954.07	100
סה"כ	954.07	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מבנה קדמי קיים - מבנה לשימור ביעוד מסחר, מבנה אחורי ביעוד משולב
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>המבנה האחורי החדש יהיה מבנה בעירוב שימושים: מסחר בקומת הקרקע ומעל מגורים ומשרדים.</p> <p>המבנה הקדמי, מבנה לשימור, ישמש למסחר.</p> <p>הנחיות השימור בהתאם למפורט ב"נספח שימור" של תכנית מתאר גדרה 453-0340554.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מצפון למבנה הקיים ובקו בנין 0 תמוקם רמפת ירידה לתת לחניה תת קרקעית מתחת למבנה החדש.</p> <p>2. תתאפשר חניה ל- 15 רכבים לפחות.</p> <p>3. קווי בנין לחניה 1 מ' לכיוון המגרש הצפוני ו- 5 מ' לכיוון המבנה הקדמי</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	3	3	1	4	17	6	40	350		155	1132	947	56	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

קוי בנין למרתף חניה: 1 מ' צידי צפוני; 5 מ' לכיוון המבנה הקדמי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**





## נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (זמ/513)

יעוד	הסימון בתשריט	שטח מגרש מיני' (מ"ר)	% שטח כיסוי הקרקע	מס' הקומות	% שטח בניה מירבי	מספר יח"ד	קווי בנין (מטר)		
							קדמי	צידי	אחורי
מגורים ב' *	תכלת	1000	30%	2 מעל קי מפולשת או בית קוטגיים טורי	60%	4	לפי תשריט	3	6 או יס' ביחס לשטח פרטי פתוח



\* באזור זה יותר:

- בקומת עמודים מפולשת - בנית: מקלט, חדר הסקה, חדר אשפה, אולם כניסה בגודל 20 מ"ר ואולם תאי אחסון לדיירים (לכל דירה מחסן בגודל 3 מ"ר).
- בבתי הקוטג' – א) מרתף שגודל 60 מ"ר. פני תקרתו לט יעלו על 70 ס"מ מעל אבן השפה במרכז חזית המגרש.  
ב) סככה למכונית בגודל 15 מ"ר, קוי בנין צידי 3 מ' או יס', קדמי 1.5 או יס' - לפי דרישת הועדה המקומית. 5

