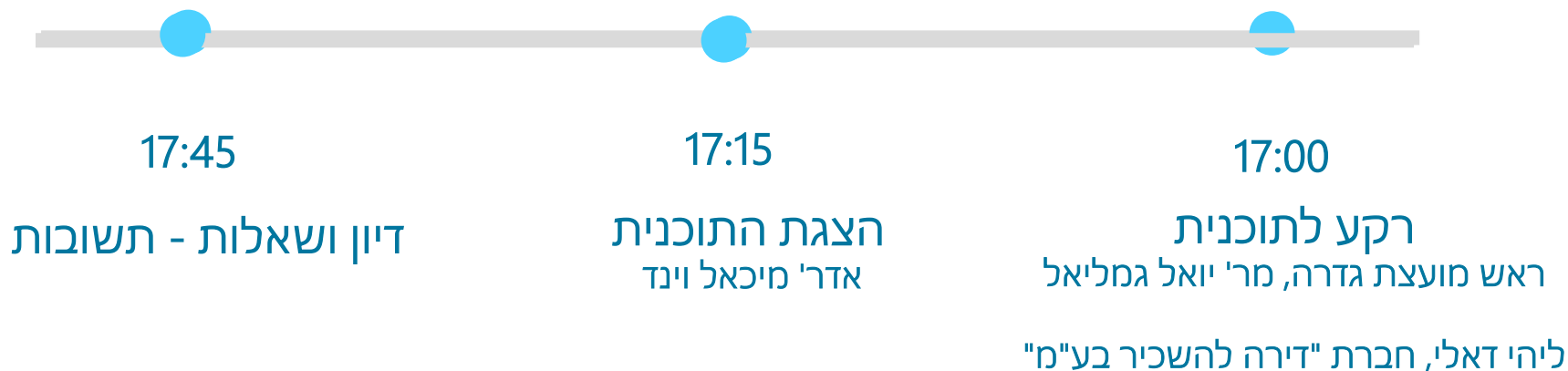


מפגש עדכון הציבור בנושא תוכניות מפורטות למגורים ותעסוקה בגדרה -מתחם 2-

יום רביעי, 19.10.22, 17:00-18:30



למה נפגשים? לשמוע הסבר על התוכנית, לשאול שאלות ולקבל תשובות





מי יוזם את התוכנית?

חברה ממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ "דירה להשכיר",
בשיתוף מועצה מקומית גדרה

חברת "דירה להשכיר" הוסמכה להוות זרוע הביצוע של
ממשלת ישראל כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום
פרויקטים לדיור

משרד אדריכלים ארי כהן
ומיכאל וינד וצוות מומחים
הכינו את התוכנית

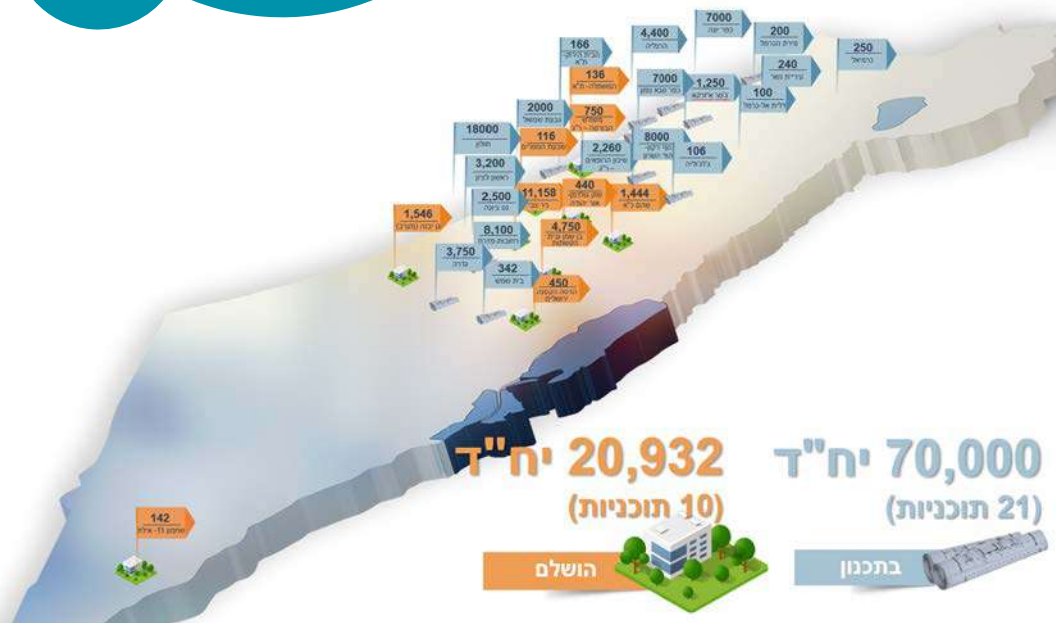


קידום תוכניות
- סטטוטוריות למגורים -
להגדלת היצע יח"ד

פיתוח שוק מוסדי
להשכרה ארוכת
טווח

דירה להשכיר

החברה הממשלתית לדיור
ולהשכרה בע"מ



זרוע ביצוע שכל
הממשלה בתחום
הדיור ונדל"ן

צוות התכנון



צוות יועצים





ארי כהן - מיכאל וינד
אדריכלות ובינוי ערים

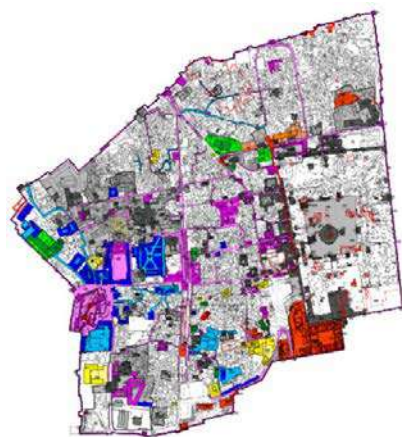


אנו פועלים מתוך מחויבות להיטיב עם הסביבה הפיזית- מרחבית, הפוליטית והחברתית באמצעות תכנון מוכוון תפישת עולם. בכל סביבת תכנון בה נתערב, נשאף לזיהוי המהות והצרכים הייחודיים לה. מתווה דרכינו מתאפיין באחריות, הוגנות, אהבה ותשוקה לתכנון, חדשנות, התבוננות ולמידה, סובלנות ושקיפות. סביבת העבודה שאנו מטפחים מהווה מקור גאווה לעובדיה, מייצרת צמיחה אורגנית יציבה ומנוהלת בדרך נעימה ויעילה.

**שותפים: ארי כהן, מיכאל וינד, אמיר אלישע
עמיתים: אלה זילברפרב-בן עזרא, אבי לינדנבאום**



תשתיות



מסמכי מדיניות



פרויקטים עירוניים



תכנון ארצי ואזורי



מתחמי מגורים



מסחר, תעסוקה, מלונאות



התחדשות עירונית



שכונות ורובעים

איזו מין תכנית זו?

היתרי בניה

תוכניות מפורטות (תב"ע)

תוכנית מתאר מקומית

תוכנית מתאר מחוזית

תוכנית מתאר ארצית



התוצרים

התכנית תכיל הוראות ביחס ל:

נפחי בניה / קווי בניין / עירוב שימושים
/ סך זכויות הבניה בכל מגרש / אופי
פיתוח השטחים הפתוחים והשימושים
המותרים בהם / הוראות לשימור עצים
בוגרים / הוראות להיקף יח"ד מינימלי /
אופן החניה במגרש / גובה מרבי

סטטוס התוכנית



↑
Q4/2022

↑
אנחנו כאן



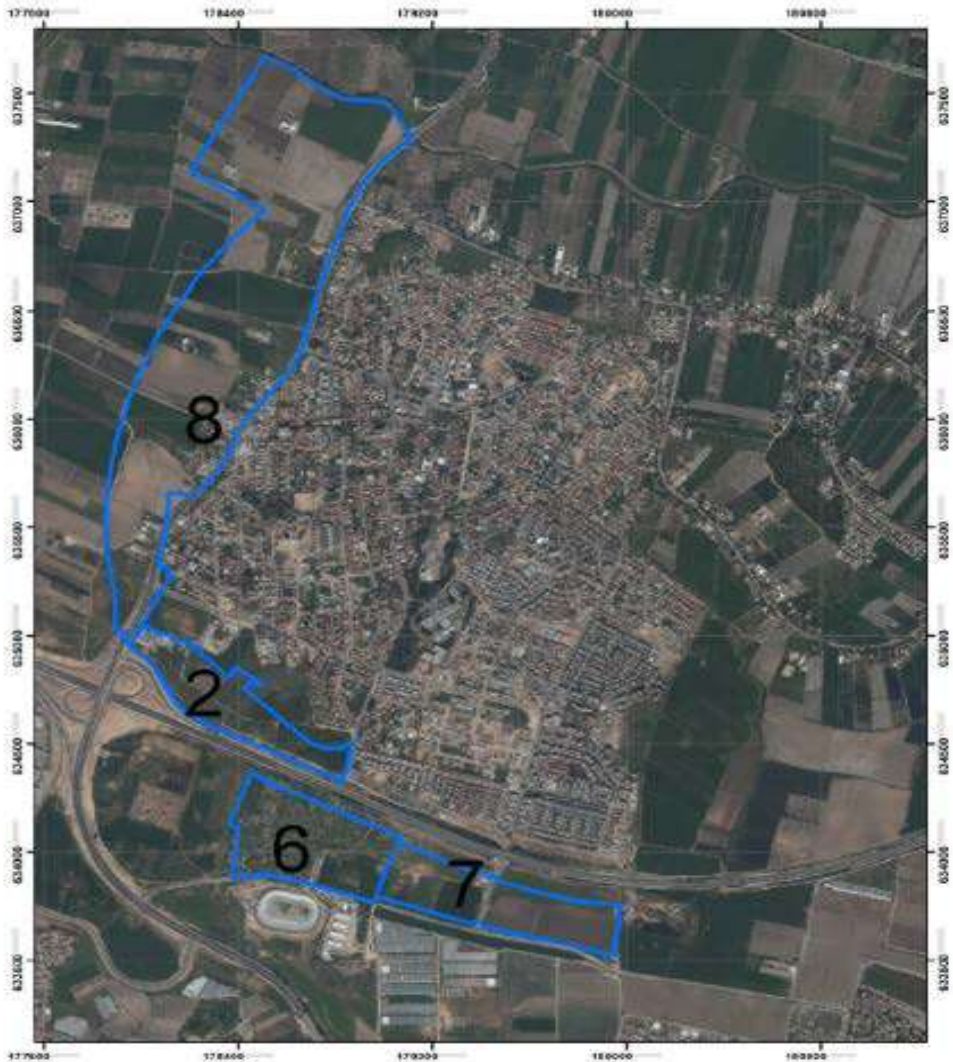
↑
Q3/2023

↑
Q2\2023

רקע לתוכנית

שלוש תוכניות מפורטות למגורים ולתעסוקה בגדרה על בסיס תוכנית המתאר של גדרה שאושרה בשנת 2017. כלל המתחמים הם על קרקע פרטית מרובת בעלים והתוכנית המקודמת הן תוכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

מתחם 2: נמצא צפונית לכביש מס' 7 בקצה של העיר ממזרח לכביש 40. שטח התכנון הכולל הוא כ-200 דונם לשכונת מגורים בהיקף של כ-790 יח"ד. התוכנית כוללת מענה של שטחי ציבור ופארק





אז בואו נכיר את התוכנית ביחד



תעסוקה ומסחר



תנועה ותחבורה



מגורים



מרחב ציבורי



מבני ציבור



מתחם 2

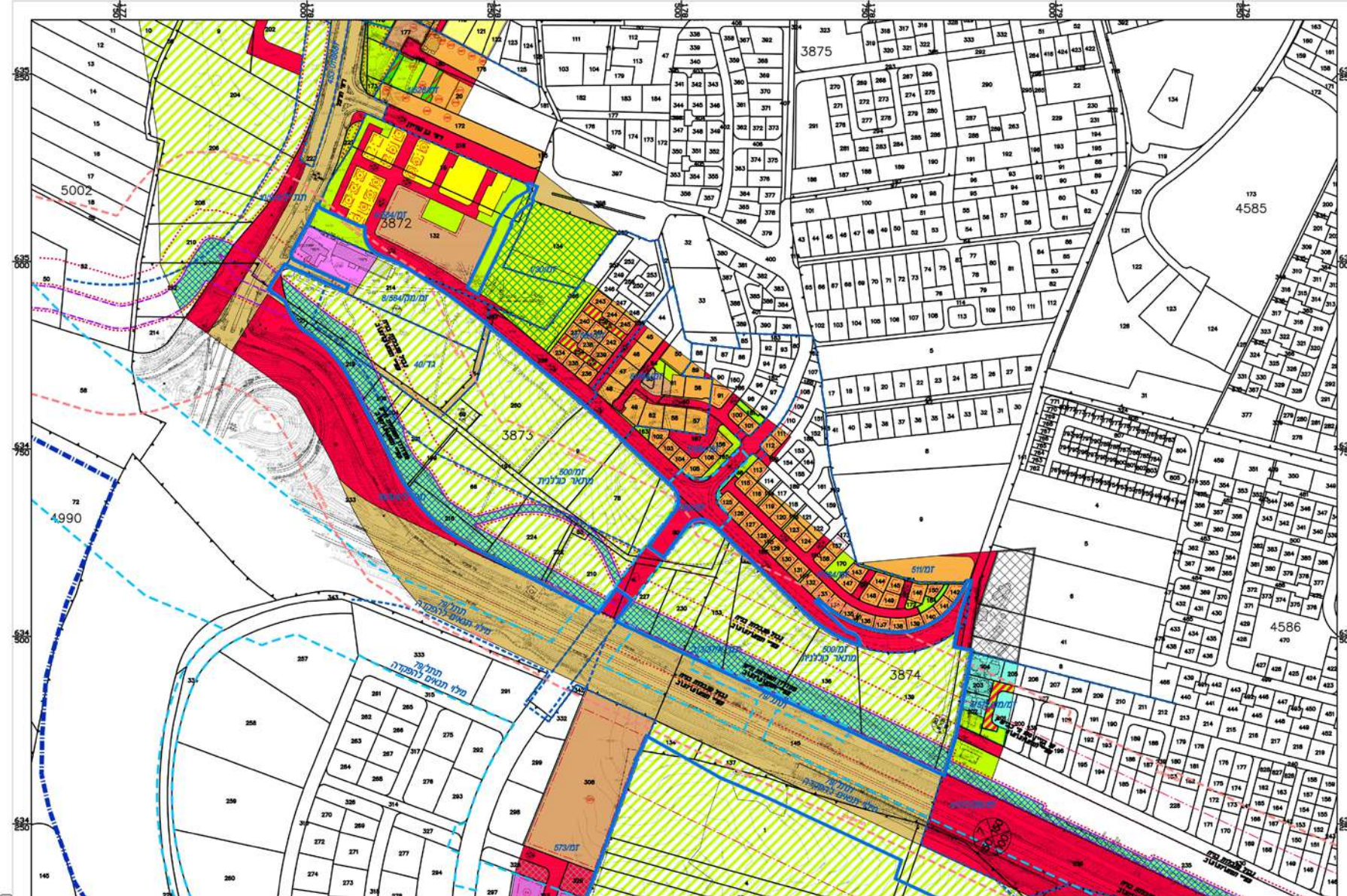
גבולות מתחמי התכנון

מתחם 2

מצב מאושר קיים

מיקרא

- מגורים 
- מגורים א' 
- אזור מגורים א' 
- אזור מגורים ב' 
- מבני משק 
- תעשה 
- תעשה מיוחד 
- מבנים ומוסדות ציבור 
- קרקע חקלאית 
- שטח ציבורי פתוח 
- שטח פרטי פתוח 
- מתקנים הנדסיים 
- דרך מאושרת 
- דרך חוצעת 
- דרך משולבת 
- מסילת ברזל מאושרת 
- חניון 
- חנות חלוק 
- שרותי דרך 
- חנות דלק ושרותי דרך 
- ביח קבורת 
- רצועת תעשיית 
- שטח למוסד חינוכי 




מתחם 2

מפת בעלויות




מקרא

גבול פריקט 

גתים 


חלקות 


קרן קיימת לישראל 


רשות הפיתוח 

מדינת ישראל 

הימנותא פרטיים 

חכירה 

פרטיים 

רשות מקומית 

- מתחם 2: כ-200 דונם.
- התכנית כוללת 789 יח"ד בתמהיל גדלים מגוון ותיתן מענה לזוגות צעירים.
- המתחם תוכנן בהתאם לתכנית המתאר המאושרת של גדרה.
- הוקצו כל שטחי הציבור הנדרשים לתוספת יחידות הדיור.
- מבנים מוסדות ציבור – 7.2 דונם .
- העצמת הפיתוח במתחם תחנת הדלק תוך שילוב שימושי תעסוקה ומסחר.
- ניצול השטח לאורך כביש 7 המצוי תחת מגבלות תשתיות ודרכים לטובת פיתוח פארק רובעי.
- הרכב בעלויות – מתחם 2 ברובו בבעלות פרטית.



מתחם 2

תשריט מוצע

טבלת שטחים - מתחם 2

%	שטח (דונם)	יעוד
26.5%	46.1	מגורים
	3.2	מסחר ותעסוקה
73.5%	7.2	מוסדות
	36.9	דרכים
	88.8	שצ"פ
	1.5	שבילים
100%	186.1	סה"כ

תנועה – מבט ציפור

חיבור להסתה החדשה של מחלף כביש 40 ליד בני עי"ש



כביש 3933

תחנת רכבת עתידית

יערק רבין


רחוב פוקס

רחוב פינס

מסילת רכבת תת"ל 79

כביש 7

כביש 40

An architectural rendering of a residential development. The foreground shows several rows of houses with red-tiled roofs and light-colored walls, arranged in a grid-like pattern. Behind them are several multi-story apartment buildings with modern, curved facades and balconies. The background features a large, open area with a road and a bridge, suggesting a coastal or waterfront location. The sky is bright and hazy. A black rectangular box with white text is centered in the middle of the image.

מתחם 2 - בינוי

מתחם 2

בינוי מוצע

- 789 יח"ד בתמהיל גדלים מגוון
- 4 תאי שטח המציעים חזית מסחרית לרחוב.
- מתחם תחנת הדלק הכולל שימושי תעסוקה ומסחר.
- פארק רובעי המהווה חיץ בין השכונה לכביש 7.



מתחם 2

בינוי מוצע

- 789 יח"ד בתמהיל גדלים מגוון
- 4 תאי שטח המציעים חזית מסחרית לרחוב.
- מתחם תחנת הדלק הכולל שימושי תעסוקה ומסחר.
- פארק רובעי המהווה חיץ בין השכונה לכביש 7.



מתחם 2

בינוי מוצע

- 789 יח"ד בתמהיל גדלים מגוון
- 4 תאי שטח המציעים חזית מסחרית לרחוב.
- מתחם תחנת הדלק הכולל שימושי תעסוקה ומסחר.
- פארק רובעי המהווה חיץ בין השכונה לכביש 7.



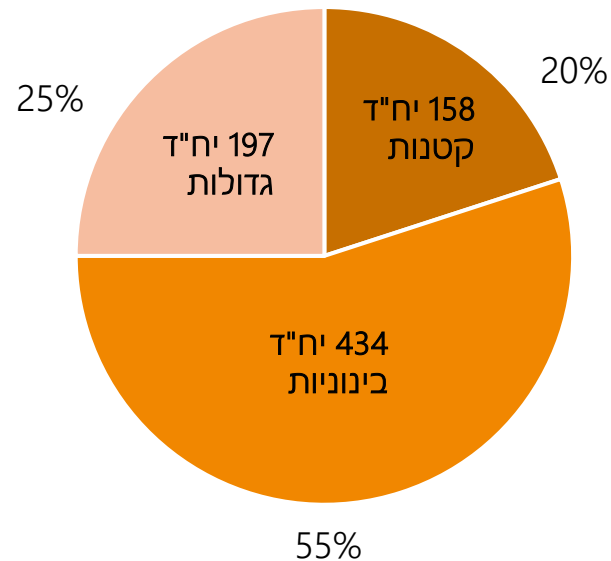
תמהיל יחידות דיור

תמהיל יח"ד

789 יח"ד במתחם 2.

תמהיל יחידות דיור :

- 20% יח"ד קטנות. 158 יח"ד
- 55% יח"ד בינוניות. 434 יח"ד
- 25% יח"ד גדולות. 197 יח"ד



יח"ד גדולות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 100 מ"ר ומעלה כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות.

יח"ד בינוניות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 81-99 מ"ר כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות.

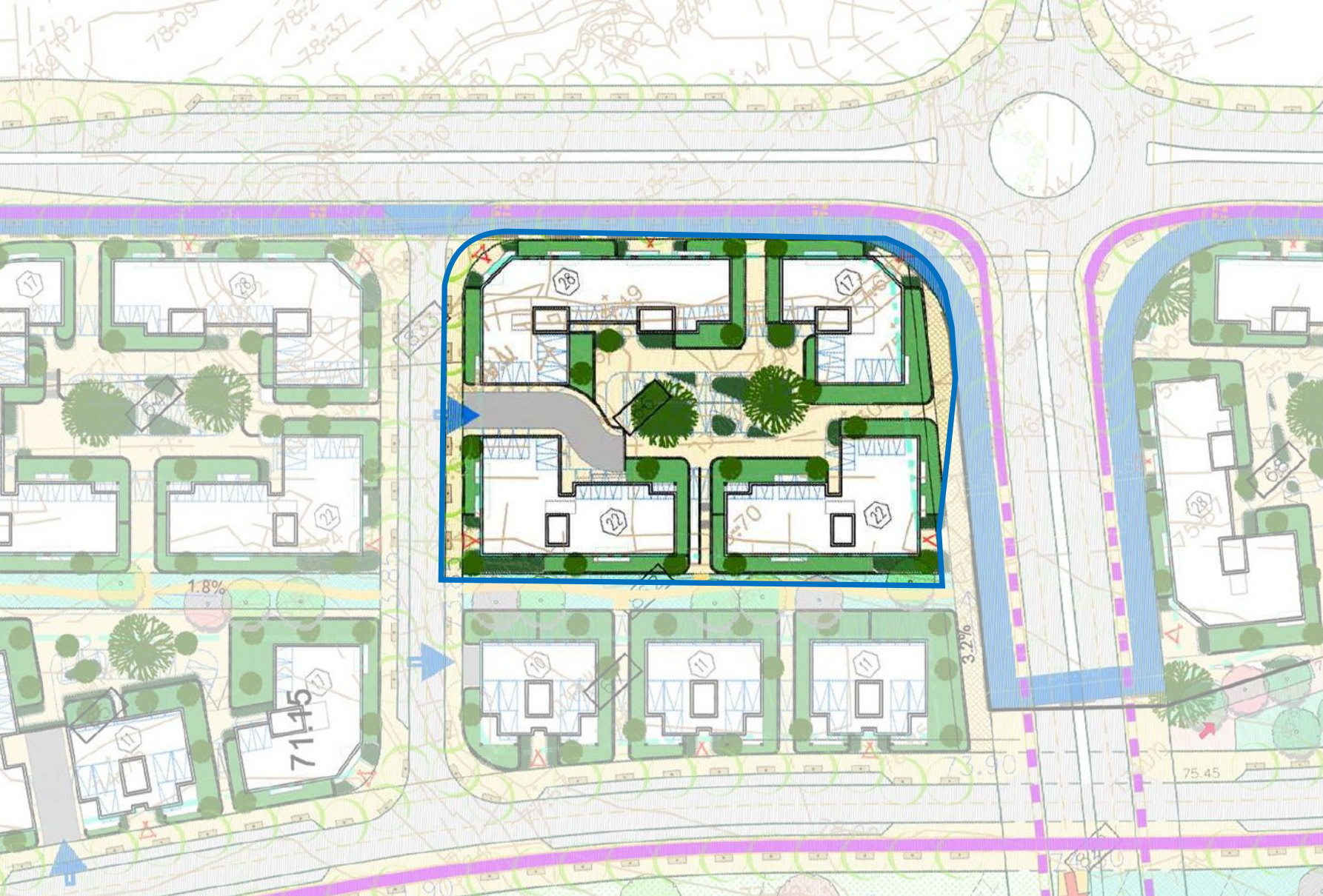
יח"ד קטנות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות. בהתאם לקבוע בחוק.

מתחם 2

מבנן מגורים עקרוני
כ – 89 יח"ד

עקרונות תכנון:

1. גובה בינוי עד 6 קומות
2. חניון תת קרקעי על מנת לאפשר שימוש בחצר פנימית
3. כניסה לחניונים מרחובות מקומיים נמוכים
4. תמהיל יח"ד עפ"י הנחיות המועצה.



מתחם 2

תלת מימד

בית
הקברות

רבין

רח' סוקס

רח' פיוס

כביש 7

מתחם 2

תלת מימד



מתחם הביג

גשר רח' פוקס

כביש 7

רח' הרצל

רבין

מתחם 2

תלת מימד

רבין

גשר רח' פוקס



מתחם 2

תלת מימד

מתחם הביג

גשר רח' פוקס

כביש 7

רכין



מתחם 2

תלת מימד

רח' הרצל

שד' בן גוריון

גשר רח' פוקס

רבין

כביש 7



מתחם 2

תלת מימד



מתחם 2

תלת מימד



מתחם 6

פיתוח נופי
סכימה מארגנת

טיפולוגית שטחים פתוחים:

שצ"פ אינטנסיבי



שצפ לינארי



ציר ירוק / שדירה



ציר הליכה רגלי



אפנים



מתחם 6

פיתוח נופי



שצפ ליונאר



סביבה

סיכום מגבלות סביבתיות ומשמעויות תכנוניות

רעש – שקלול של המיגון האקוסטי הקיים והמתוכנן יחד עם גובה הבינוי המוצע על מנת להעריך את מטרדי הרעש הצפויים מכביש 7 וממסילת הברזל. יצוין שמטרדי רעש הם פתירים באמצעות מיגון דירתי.

זיהום אוויר – בדיקות שנערכו במסגרת תת"ל 79 עבור פליטות מזהמים מכביש 7 ומכביש 40 הראו כי אין חריגות מהתקן במרחק כ-100 מ' מהכביש ומהמסילה.

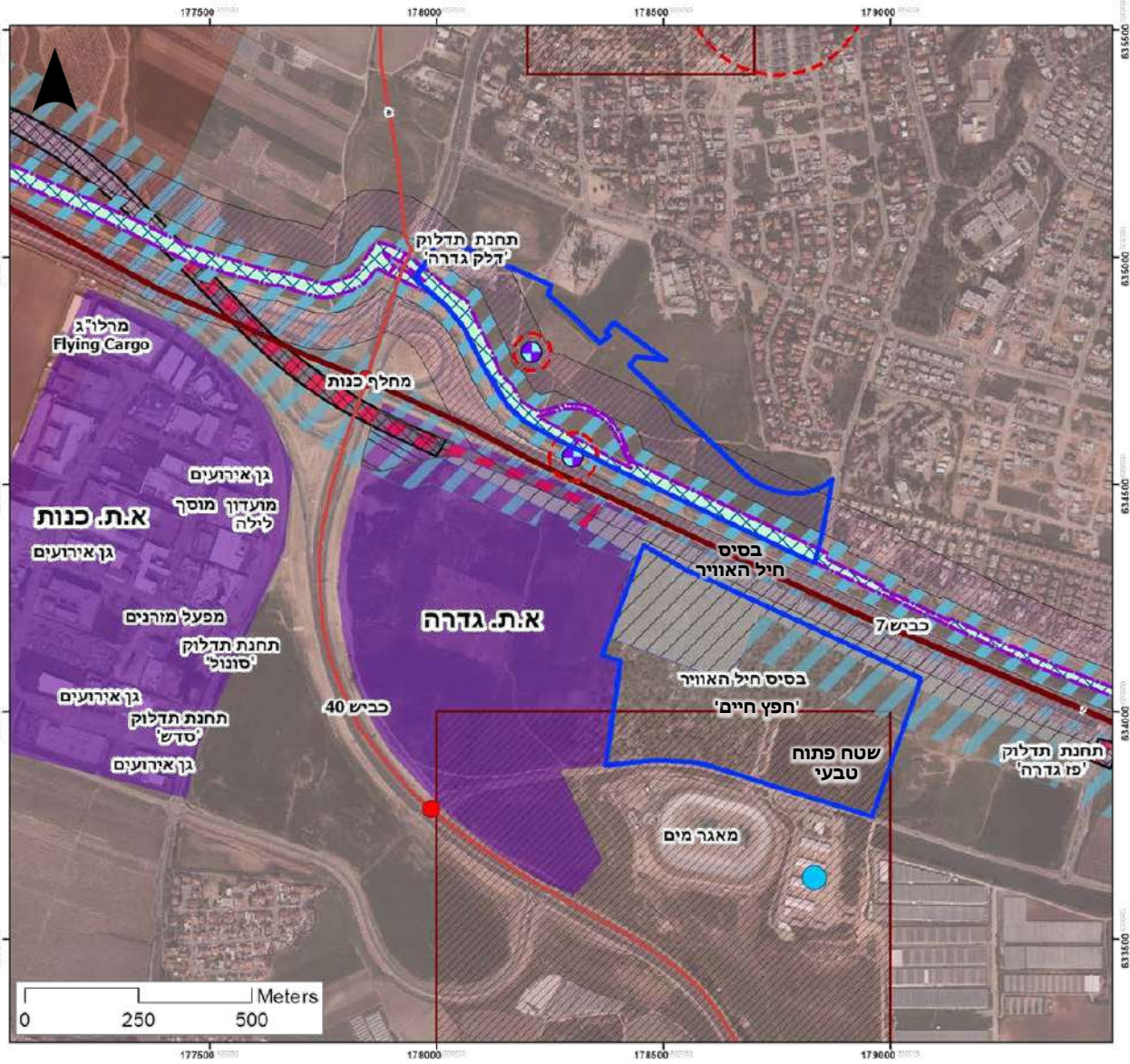
תחנות תדלוק – שמירה על מרחק משימושים רגישים (תמ"א 4/18) – 40 מ' ממגורים, 80 מ' ממבני ציבור.

קרקעות מזהמות – ביצוע סקר היסטורי והכנת תכנית דיגום לגזי קרקע וזיהום קרקע, בדגש על תחנות התדלוק.

מחנה צבאי 'חפץ חיים' – בשלב זה לא ידוע על השפעות סביבתיות כתוצאה מפעילות המחנה הצבאי.

עתיקות – חפיפה לאתר עתיקות מוכרז בדרום מתחם 6.2.

- גבול התכנית
- רפתות (יח"ס אשדוד) ●
- מחלף קיים ●
- דרך מהירה
- דרך ראשית
- תמ"א 3/37**
- גבול מסדרון תשתיות ת"ק
- רצועת תשתיות
- תחום סקירה
- מגבלות בניה ופיתוח
- תת"ל 79**
- גש/מעבר עילי
- הנחיות מייוחדות
- מסילה מוצעת
- מפגש דרך-מסילה
- מגבלות בניה ופיתוח
- עתיקות מוכרזות
- שטח בעל חשיבות להחדדה והעשרה של מי תהום**
- גבוהה
- בנונית
- אזור תעשייה
- אתר קידוח ●
- גבול מגבלות בניה



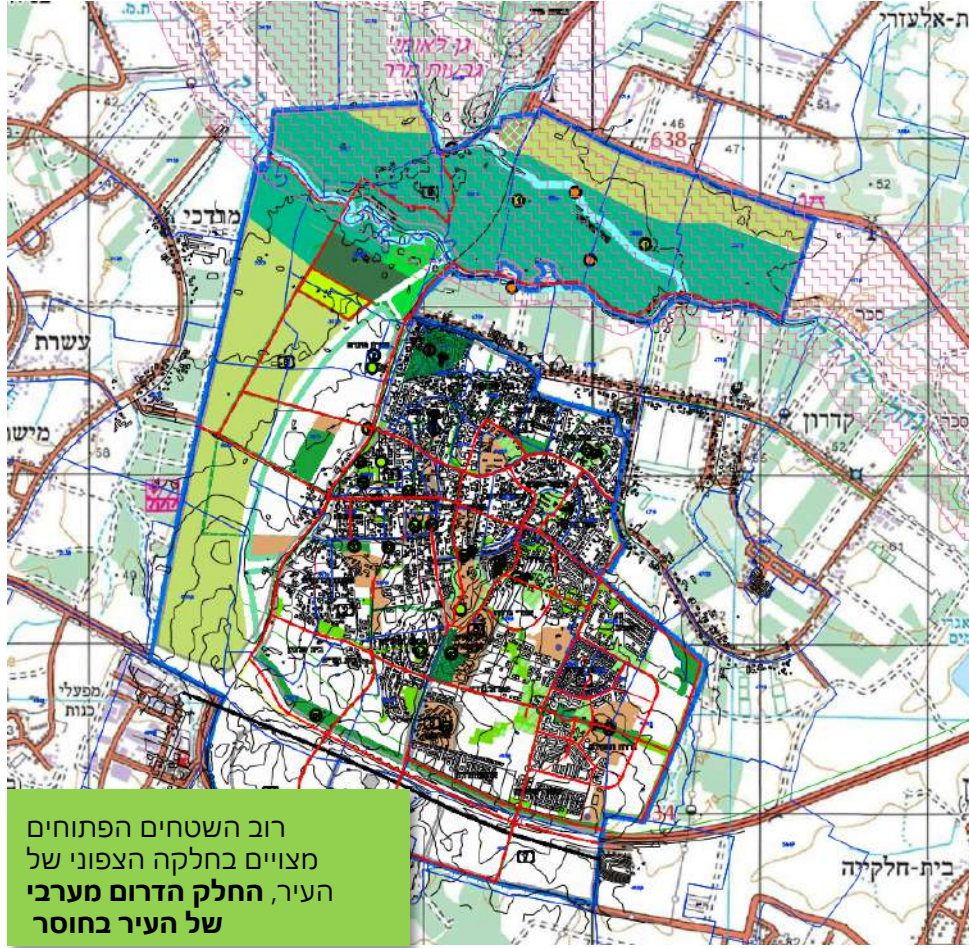


נוף

תכנית מתאר גדרה נוף ושטחים פתוחים



שטחים וצירים ירוקים
מתוך תכנית מתאר לגדרה | נעמה מליס



רוב השטחים הפתוחים
מצויים בחלקה הצפוני של
העיר, החלק הדרום מערבי
של העיר בחוסר

- תחליט**
- נחל
 - נחל ומיביטחיו
 - מסדרון אקולוגי ארצי
 - נחל שורק
- שטחים פתוחים**
- גן לאומי גבעות מרד
 - אזור טבע עירוני
 - יער
 - אזור חוק
 - פארק עירוני
 - פארק רובעי
 - גן שכונתי
 - ציר ירוק
 - שביל אפניים
 - מבנים ומסודות ציבור
 - מסודות להרחבת ופנאי
 - מבנה ציבור בשילוב שיפ
 - אזור ספורט וטיפש
 - הכלאת

מתחם 2

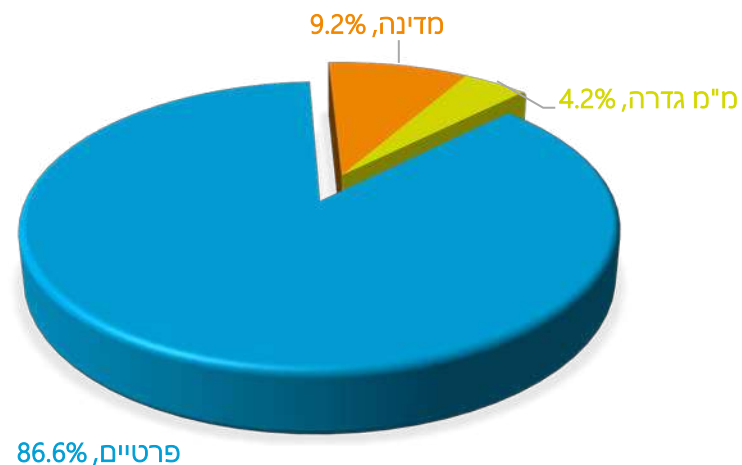
פיתוח נופי
גנים שכונתיים



עקרונות לאיחוד וחלוקה

- קרוב ככל האפשר
- **שווי יחסי** נכנס שווה לשווי יחסי יוצא
- **איחוד** בעלים **והפרדת** מושעא
- על פי **תקן 15** יש להימנע מהכללת ייעודי קרקע שונים באותו תחום איחוד וחלוקה - בחלקת **תחנת הדלק** (3872/214) בוצע תכנון עצמאי שאינו משתתף באיחוד וחלוקה

פילוח בעלויות מתחם 2





מספר חלקה	מספר גוש
212	3872
214	
223	
132	
9	
38	3873
66	
69	
78	
80	
194	
199	
201	
204	
206	
210	
216	
219	
221	
222	
224	
227	
230	
260	
264	
185	
129	3874
133	
141	
136	
139	
143	

מתחם 2

רשימת חלקות נכללות
בתחום תכנון



קישור למערכת תכנון זמין להורדת מסמכי התכנית המלאים :

https://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=57tqPoG8Y3cz4YbTI5Z3nJjtYfDd3oOQvEGX%2bIpn1bymDUB3f%2fmaJvfKmAbdQ6pRLuMlmgSafHnsDfpOfK5TSwJm3SycA1ISOLMNJc80c4%3d



תודה על ההקשבה

