



תוכנית 456-0185876 - איזור תעסוקה גדרות

מצגת לוועדה מחוזית מרכז

אלונה ליפשיץ אדריכלים

אפריל 2016

הצגת הפרויקט

תיאור הפרויקט:

תוכנית לאיזור תעסוקה וייעודים נוספים במרחב מועצה איזורית גדרות

מיקום:

שטח התוכנית נמצא מצפון-מערב לצומת של כביש 7 עם כביש 4102 ומדרום-מערב למעגל התנועה של ישובי גדרות.

מטרות:

מטרת התוכנית הינה שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור לתעסוקה, אחסנה, מסחר, מבני ציבור, דרך מוצעת, חניון ושטח ציבורי פתוח, ולהסדיר הוראות וזכויות בניה לאזור תעסוקה ומבני ציבור של מועצה איזורית גדרות בהתאם לייעוד המיתארי המאושר בתמ"מ 21/3 – בשנויים הנגזרים מאישור תת"ל 3,4/10.

כמו כן, בתחום שטח התוכנית קיימת תכנית מאושרת לתחנת תדלוק ושרותי דרך שמספרה בר/5417.

תמהיל השימושים המוצע מיועד לנצל את מלוא הפוטנציאל של המתחם באופן מושכל, המתבסס על יתרונותיו התחבורתיים והקרבה לכביש 7, נמל אשדוד ומרכז הארץ, תוך שמירה קפדנית על איכות הסביבה.

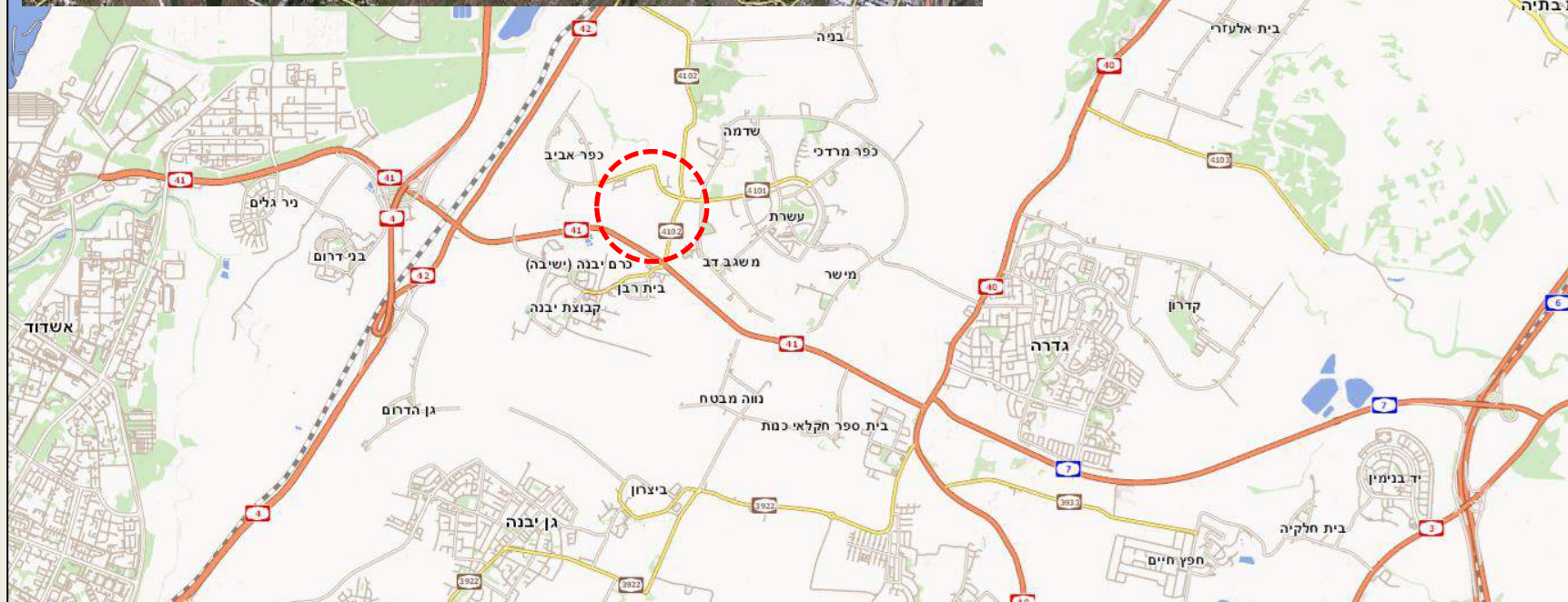
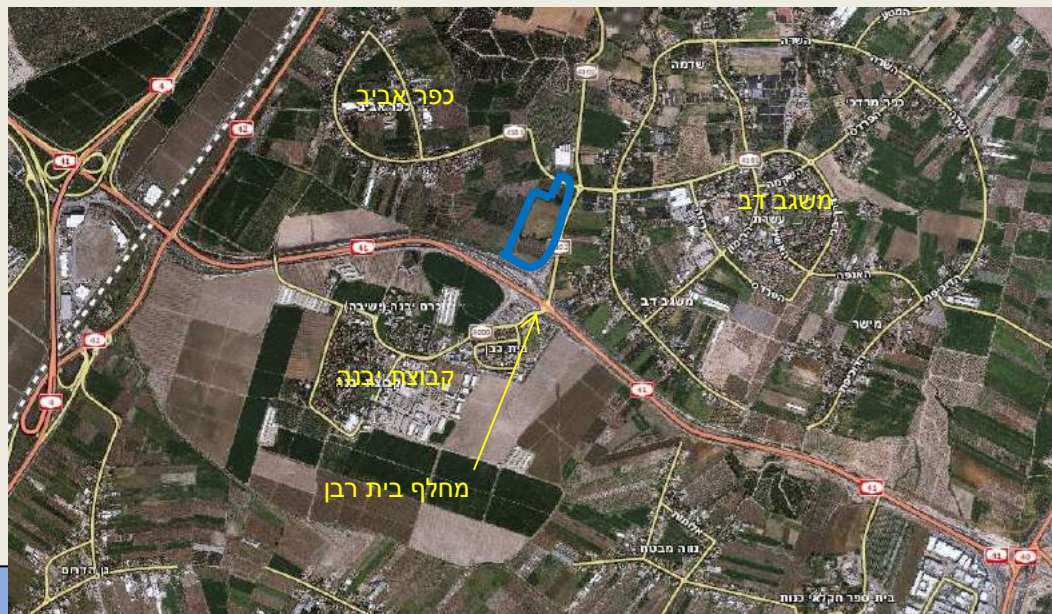
גודל הפרויקט:

שטח התוכנית הינו 106.493 דונם, ובו מוצעים 29,876 מ"ר לתעסוקה, 1,324 מ"ר למסחר ובנוסף מגרש למבני ציבור.

הקשרים עירוניים ומרחביים

סביבת
הפרויקט

המרחב המטרופוליני



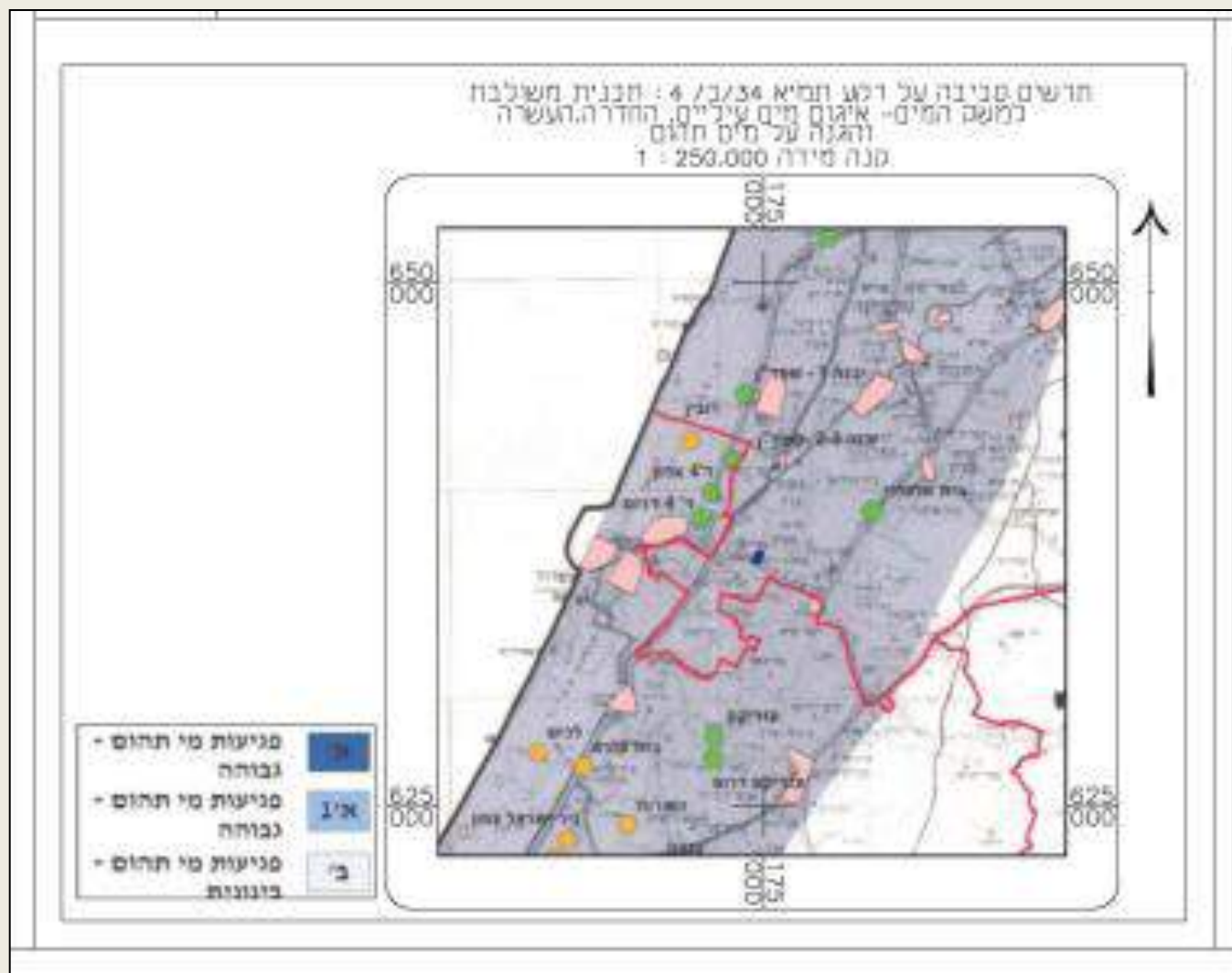
מצב סטטוטורי קיים:

תמ"א 3/ב/34



מצב סטטוטורי קיים:

תמ"א 4/ב/34



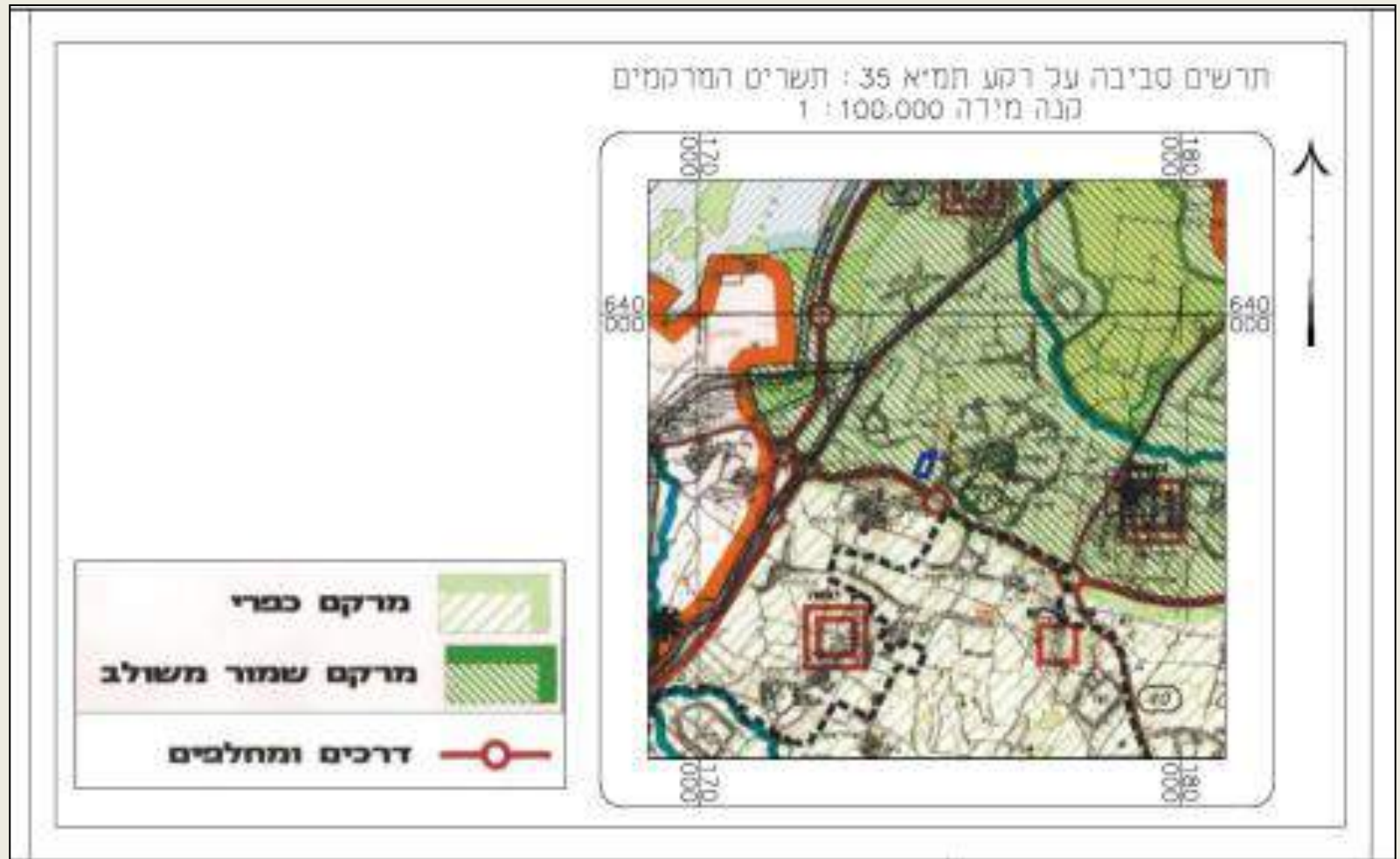


מצב סטטוטורי קיים:

תמ"א 5/ב/34

מצב סטטוטורי קיים:

תמ"א 35- תשריט מרקמים



תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות



מעבד טעקסט

10



איזור תעסוקה גדרות

תוכנית 456-0185876



משגב-דב

כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר בע"מ

ד.ג. עמק-שורק 76867

מצב סטטוטורי קיים:

תמ"מ 21/3

מצב קיים



11



מצב קיים: צילומי האתר וסביבתו



מבט מצפון-מערב



מבט מצפון-מזרח



מבט ממזרח



מבט מדרום

מצב קיים: נתונים כמותיים

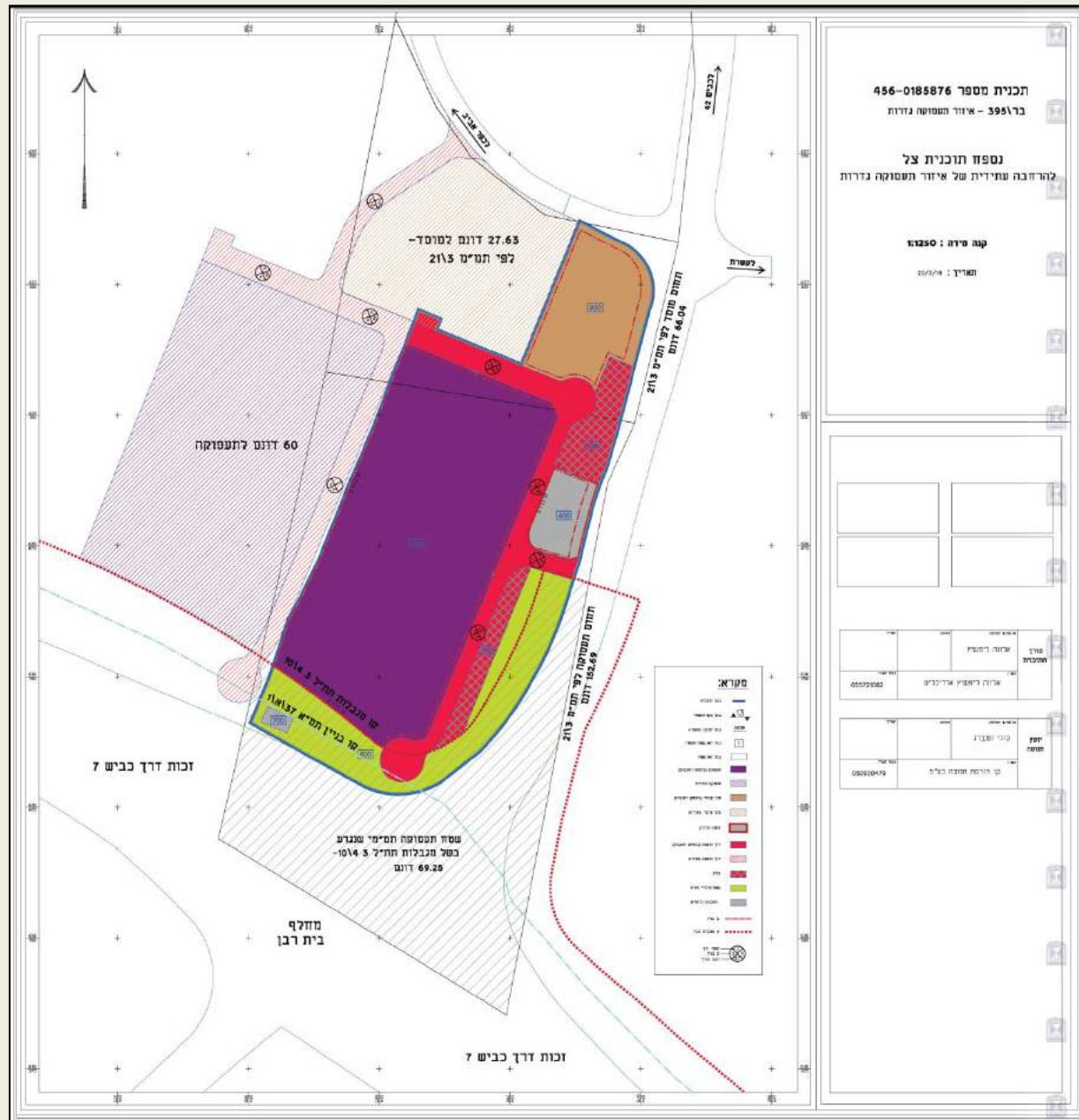
קיבולת, צפיפות, מצאי שטחים ציבוריים, מצאי שצ"פים, גבהים, ייעודים קיימים

הערות	נתון כמותי	הפרמטר	
(ללא מגורים או בינוי קיים אחר)	ל.ר.	קיבולת	1
(ללא מגורים או בינוי קיים אחר)	ל.ר.	צפיפות	2
לפי תמ"מ 21/3	כ-90 דונם בייעוד תעסוקה (מתארי) כ-15 דונם בייעוד מוסד (מתארי)	שטחים ציבוריים	3
איזור חקלאי בתב"ע קיימת (בר/104)	0	שצ"פים	4
(ללא מגורים או בינוי קיים אחר)	ל.ר.	גבהים	5
לא בנוי בפועל	400 מ"ר זכויות קיימות בתוכנית בר/5417	תחנת תדלוק	6
מצב מאושר נוכחי (תוכנית בר/104)	כ-106 דונם	שטחים חקלאיים	7



מצב מוצע

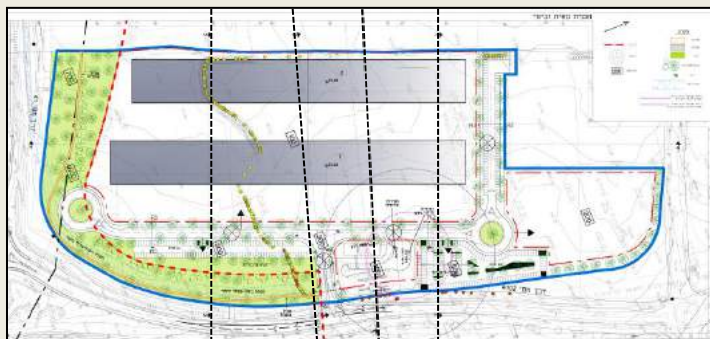
16



מצב מוצע

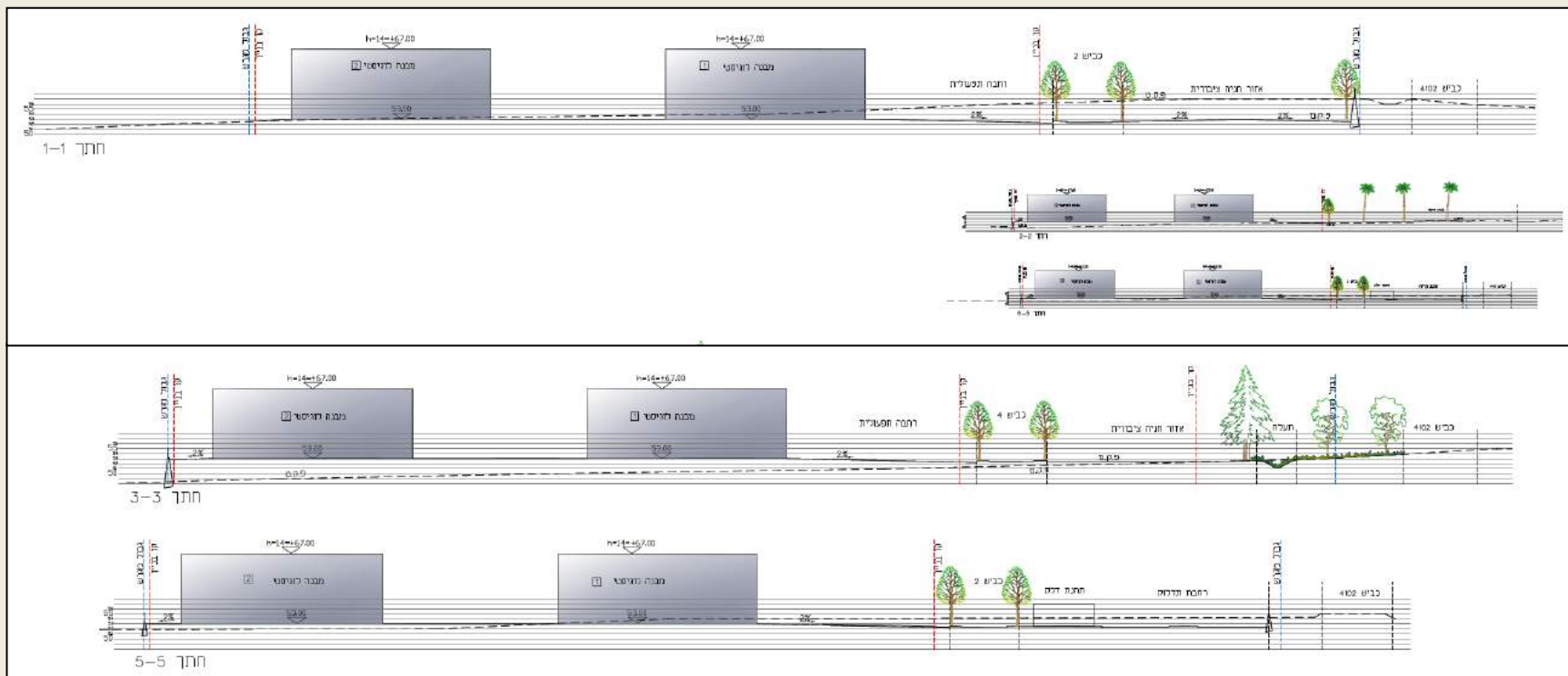


3 2 5 1

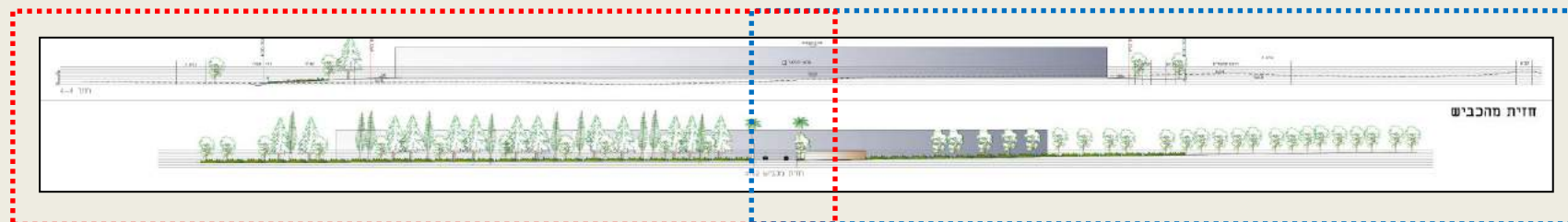


3 2 5 1

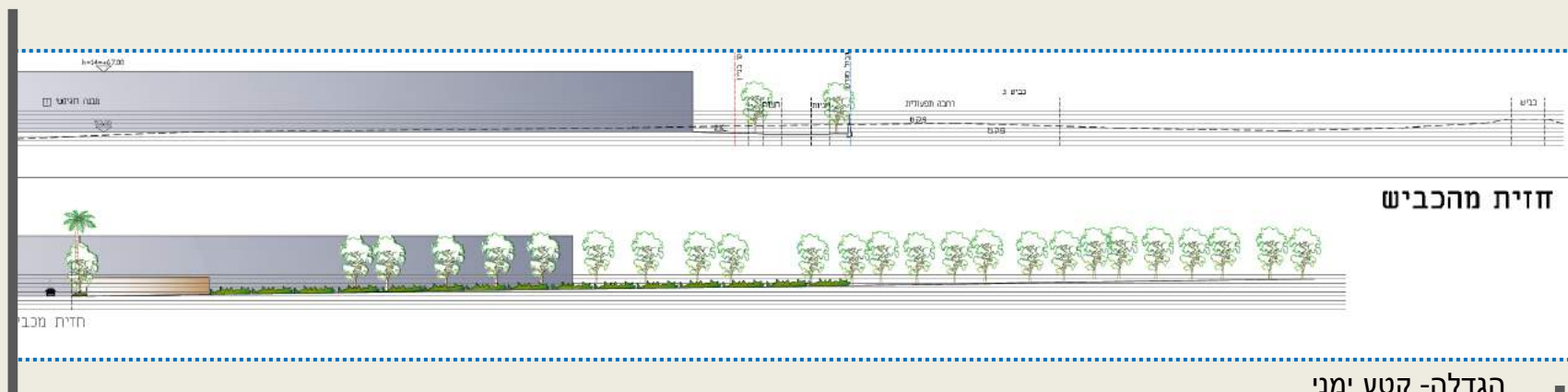
הצגת המצב המוצע: חתיכים



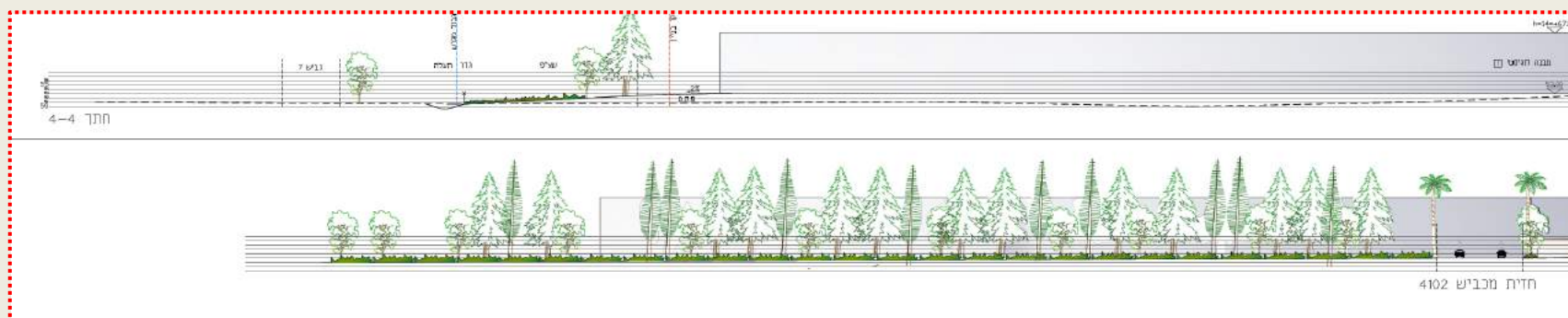
הצגת המצב המוצע: חזיתות



חזית ממזרח, חזית ממערב (הגדלות לפי הסימון)



הגדלה - קטע ימני



הגדלה - קטע שמאלי

הדמיות משולבות ברקע הסביבה – הפרויקט שתול בתוך תצ"א (מבט על)



מצב מוצע

20

אפריל 2016

אלונה ליפשיץ אדריכלים

איזור תעסוקה גדרות

תוכנית 456-0185876



נשוא קידום גיבול מדיניות בע"מ

משגב-דב
כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר בע"מ
טלפקס. 08-8692435
ד.ב. עמק-שורק 76867

הדמיות משולבות ברקע הסביבה - מבט מצפון-מזרח



הדמיות משולבות ברקע הסביבה - מבט ממערב



הדמיות משולבות ברקע הסביבה - מבט ממזרח



מצב מוצע

23

אפריל 2016

אלונה ליפשיץ אדריכלים

איזור תעסוקה גדרות

תוכנית 456-0185876



משגב-דב
כפר שיתופי להתישבות חקלאית ע"ש דב גרונר בע"מ
טלפקס. 08-8692435
ד.ב. עמק-שוורק 76867

הדמיות משולבות ברקע הסביבה – מבט מדרום-מזרח



הדמיות משולבות ברקע הסביבה - מבט מדרום-מערב



הדמיות משולבות ברקע הסביבה – חזית ראשית (מזרחית, מכביש 4102)



הדמיות משולבות ברקע הסביבה – חזית דרומית (מכביש 7)



הצגת המצב המוצע – נתונים כמותיים

נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	ערב	מצב	(+/-) שינוי	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		14,400+	14,400	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	400	924+	1,324	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		29,876+	29,876	

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	12,243.61	11.50
חניון	6,921	6.50
מבנים ומוסדות ציבור	11,999.11	11.27
מתקנים הנדסיים	432	0.41
שטח ציבורי פתוח	14,874.57	13.97
תחנת תדלוק	4,001.16	3.76
תעסוקה	56,010.32	52.60
סה"כ	106,481.76	100

הצגת המצב המוצע – טבלת זכויות בניה

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (%) מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
				2	14 (3)	60	60		%	%	5%	55 (2)	56000 (1)	100	תעסוקה	תעסוקה
				3	12 (3)	80	130				10%	120%	12000 (1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				1	9 (3)	23		900			500 (5)	400 (4)	4000	400	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
				1	3	100		200		100		100	432	700	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

הערה ברמת הטבלה:

א. בשטחי שירות יכללו מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, גג המשאבות בתחנת התדלוק וחניות מקורות.

ב. קווי הבניין יקבעו לפי התשריט.

ניתן לקבוע קו בנין צידי או אחורי 0 בשני מגרשים סמוכים (גם בייעוד שונה).

ניתן להקים חניות מקורות בקו בנין 0.

בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בנספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מינימלי יהיה 4 דונם.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח. הערה: יתאפשר מסחר נלווה לשימוש העיקרי לתעסוקה בהיקף שלא יעלה על 3.0% מתוך השטח העיקרי, ומשרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי לתעסוקה בהיקף שלא יעלה על 3.0% מתוך השטח העיקרי.

(3) מגבלות גובה הבנין אינן חלות על תרנים, ארובות ועמודי שילוט.

(4) על פי הוראות תוכנית בר/5/417, בתחנת התדלוק יותרו השימושים למסחר: כפריה, מסעדה ומשרדים.

(5) תוספת שטחי שירות לתחנת תדלוק להקמת מרחב מוגן, מחסן שירות וגג לתחנה לפי סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים התשנ"ב 1992).

הצגת המצב המוצע

השוואה גרפית וכמותית בין קיים למוצע

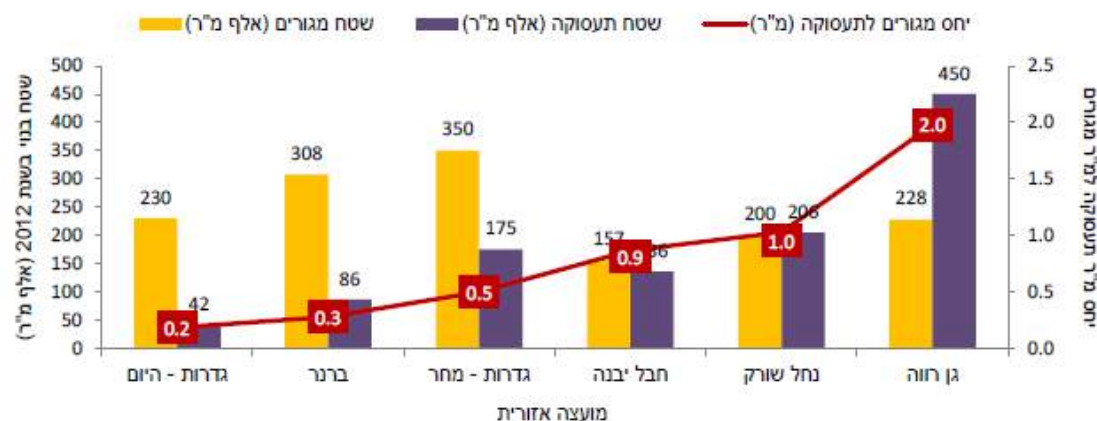
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	12,243.61	11.50
חניון	6,921	6.50
מבנים ומוסדות ציבור	11,999.11	11.27
מתקנים הנדסיים	432	0.41
שטח ציבורי פתוח	14,874.57	13.97
תחנת תדלוק	4,001.16	3.76
תעסוקה	56,010.32	52.60
סה"כ	106,481.76	100

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	103,050.59	96.77
תחנת תדלוק	3,443	3.23
סה"כ	106,493.59	100



תרשים מספר 3: יחס מ"ר תעסוקה למ"ר מגורים במועצה היום ו"מחר"

וביחס למועצות האזוריות השכנות



הצגת המצב המוצע: השלכות תחבורתיות

מיקום והקשר תחבורתי

מחלף בית רבן
(מושלם ופתוח לתנועה)

כביש 4102

תחום
התכנית

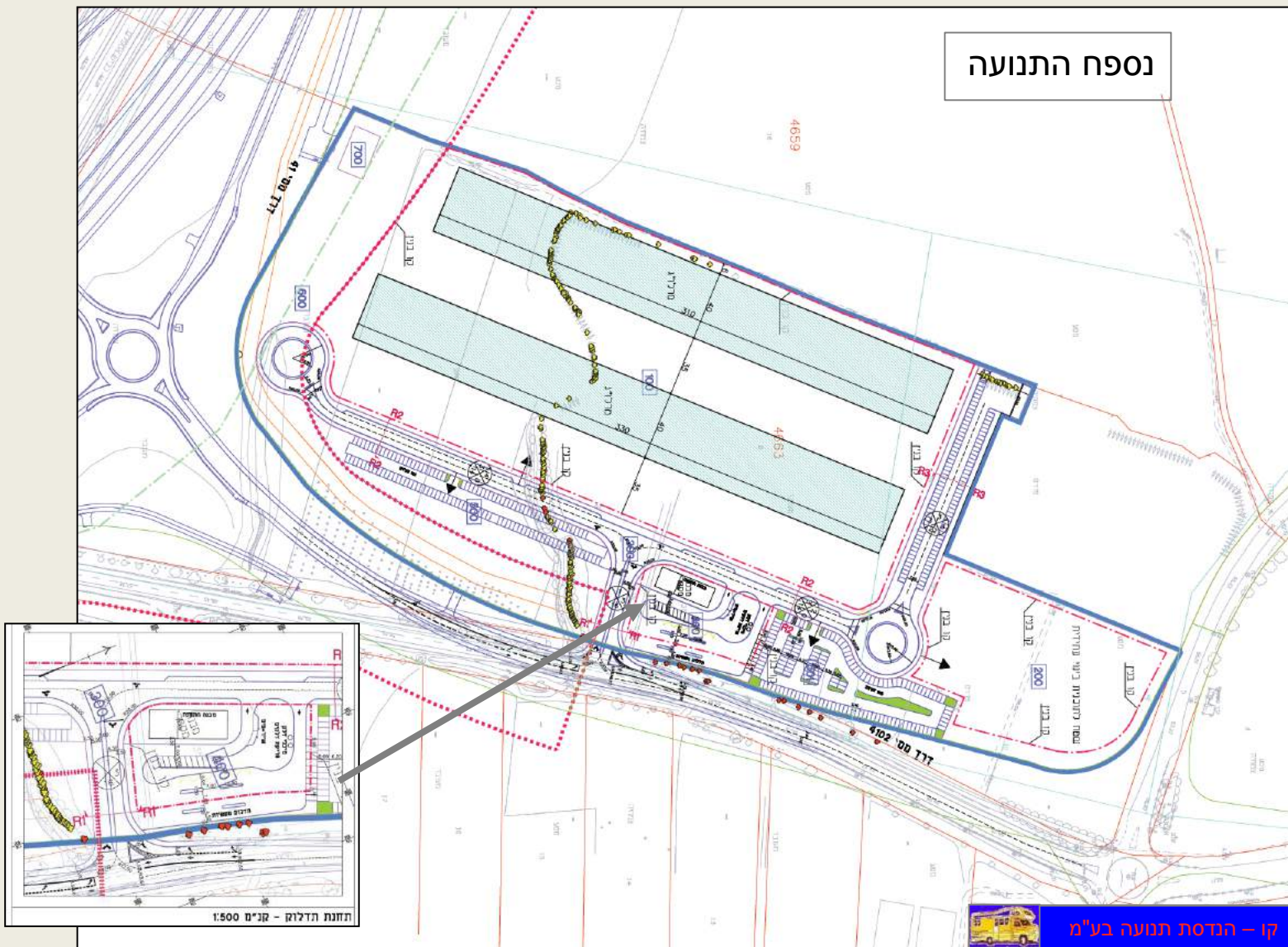
כיכר גדרות

קו - הנדסת תנועה בע"מ



הצגת המצב המוצע: השלכות תחבורתיות

נספח התנועה



מצב מוצע

32

אפריל 2016

אלונה ליפשיץ אדריכלים

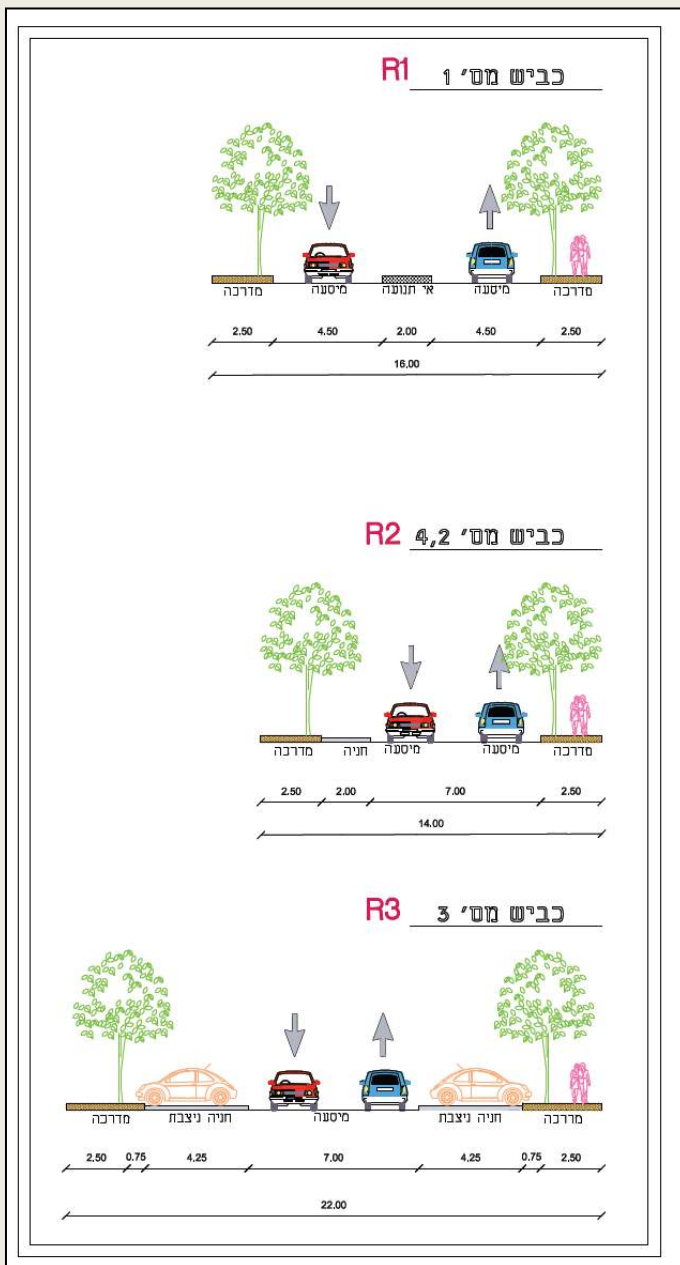
איזור תעסוקה גדרות

תוכנית 456-0185876



משגב-דב
 כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר בע"מ
 ד.ב. עמק-שורק 76867
 טלפקס. 08-8692435

הצגת המצב המוצע: השלכות תחבורתיות



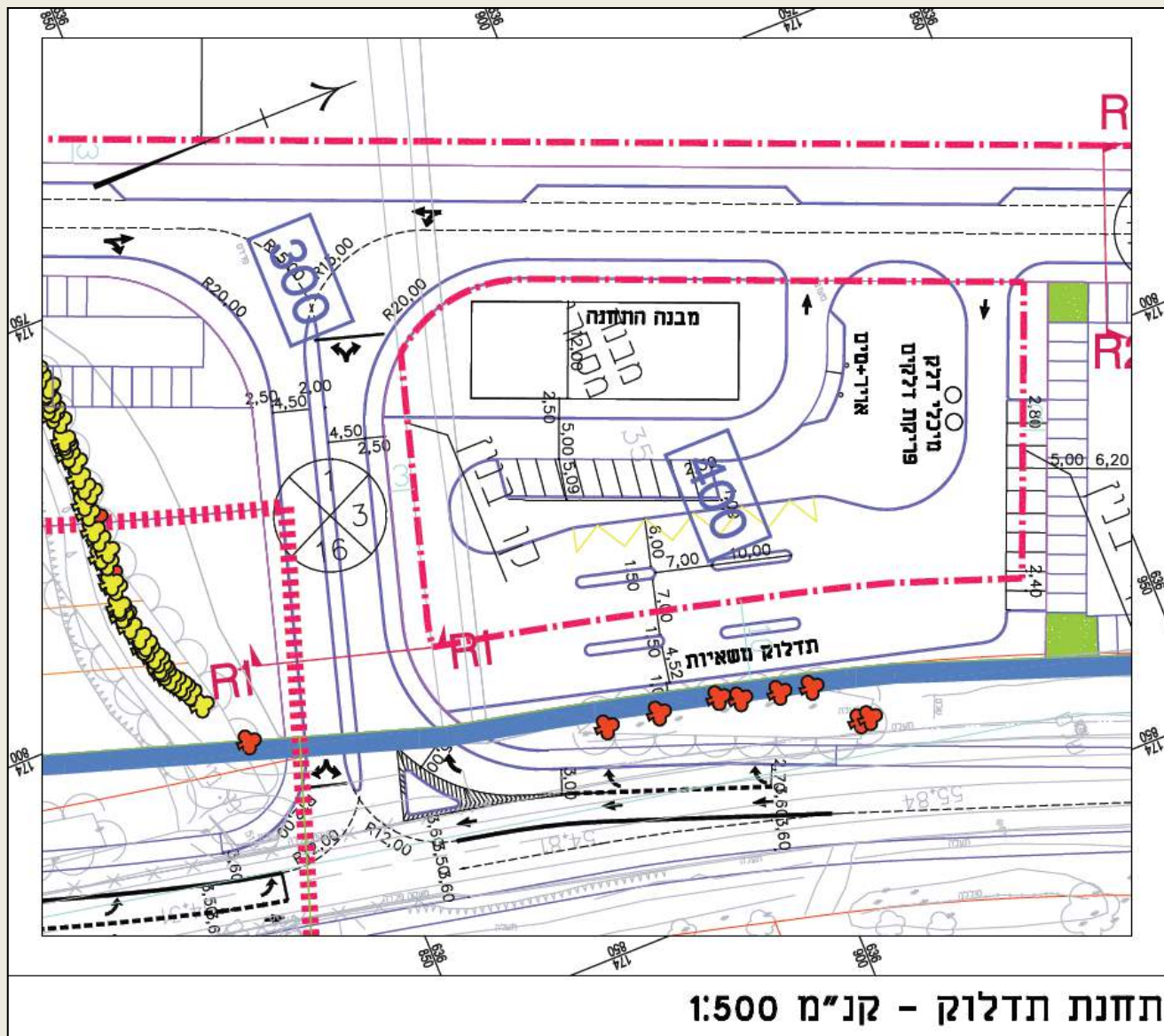
חתכי כבישים



קו – הנדסת תנועה בע"מ

הצגת המצב המוצע: השלכות תחבורתיות

תוכנית תחנת
התדלוק



קו - הנדסת תנועה בע"מ

מצב מוצע

34

אפריל 2016

אלונה ליפשיץ אדריכלים

איזור תעסוקה גדרות

תוכנית 456-0185876



משגב-דב
כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר בע"מ
טלפקס. 08-8692435
ד.ב. עמק-שורק 76867

הצגת המצב המוצע: השלכות תחבורתיות

תחזית נסיעות

<u>שעת שיא אחה"צ</u>				<u>שעת שיא בוקר</u>				<u>חניה</u>	<u>חניה לכל</u>	<u>כמות</u>	<u>יח'</u>	<u>שימושי קרקע</u>
<u>יציאה</u>		<u>כניסה</u>		<u>יציאה</u>		<u>כניסה</u>						
<u>נסיעות</u>	<u>מקדם</u>	<u>נסיעות</u>	<u>מקדם</u>	<u>נסיעות</u>	<u>מקדם</u>	<u>נסיעות</u>	<u>מקדם</u>					
0	0	0	0	62	0.2	62	0.2	103	300	30,800	מ"ר	אחסנה
*245	2	*245	2	72	0.5	72	0.5	288	50	14,400	מ"ר	שב"צ
8	2	8	2					14	30	400	מ"ר	תחנת דלק
253		253		134		134		405		45,600	מ"ר	סה"כ

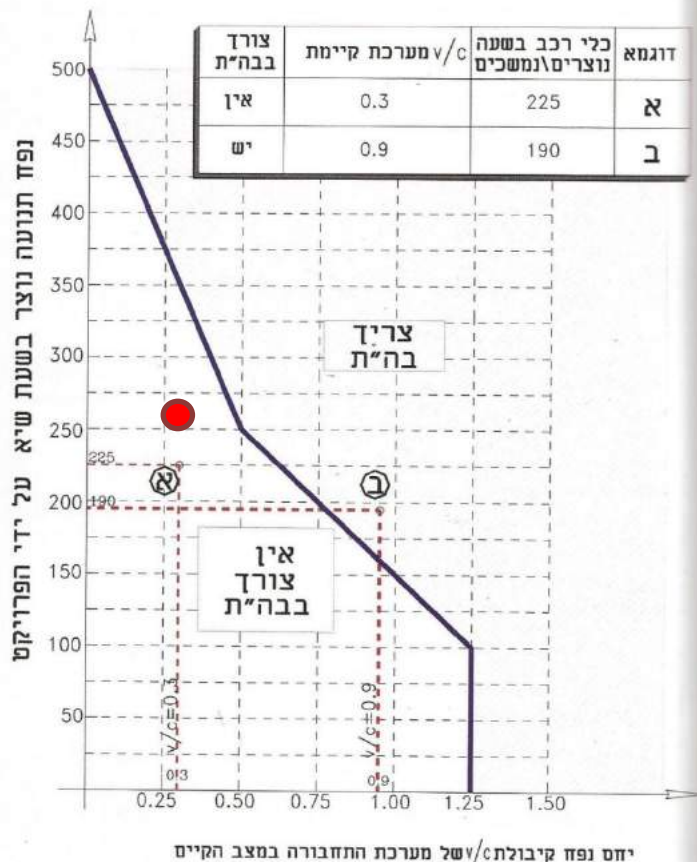
* – 85% ממספר החניות



קו – הדסת תמעה בע"מ

הצגת המצב המוצע: השלכות תחבורתיות

איור 2.2-גרף תנאי סף



בדיקת צורך בבה"ת:

נפח שעת שיא על כביש 4102 בשני

הכיוונים, 2014:

- 741 כלי רכב.
- 60% בכיוון הגבוה - 445
- $V/C = 0.27 = 445/1,700$ יחס

המסקנה - אין צורך בהכנת בה"ת. השפעת הפרויקט מ'נורית'.



קו - הדסת תמעה בע"מ

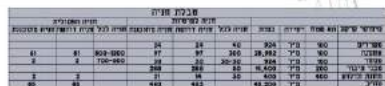
מצב מוצע



[illegible]

תאריך	15.3.16
סדר הנושא	ענין קורני וסלברג פר הזדמנות חנוכה בע"מ


משגב-דב
 כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונו בע"מ
 ד.ג. עמק-שורק 76867 טלפקס. 08-8692435
 נסעו עימנו לפרויקט

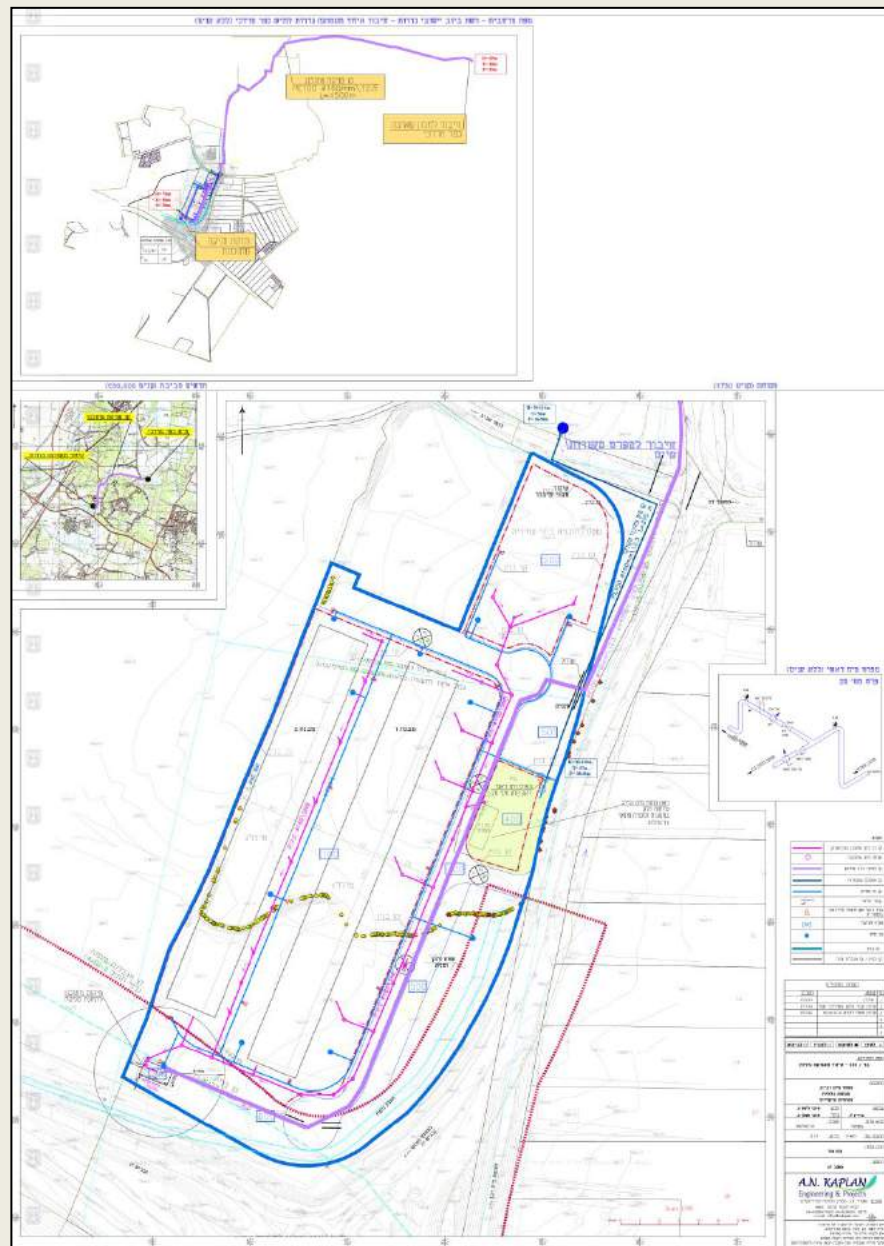


תחנות תדלוק - קנ"ס 1:500



תרשים סביבה ללא קנ"מ

נספח מים וביוב



מצב מוצע

39

אפריל 2016

אלונה ליפשיץ אדריכלים

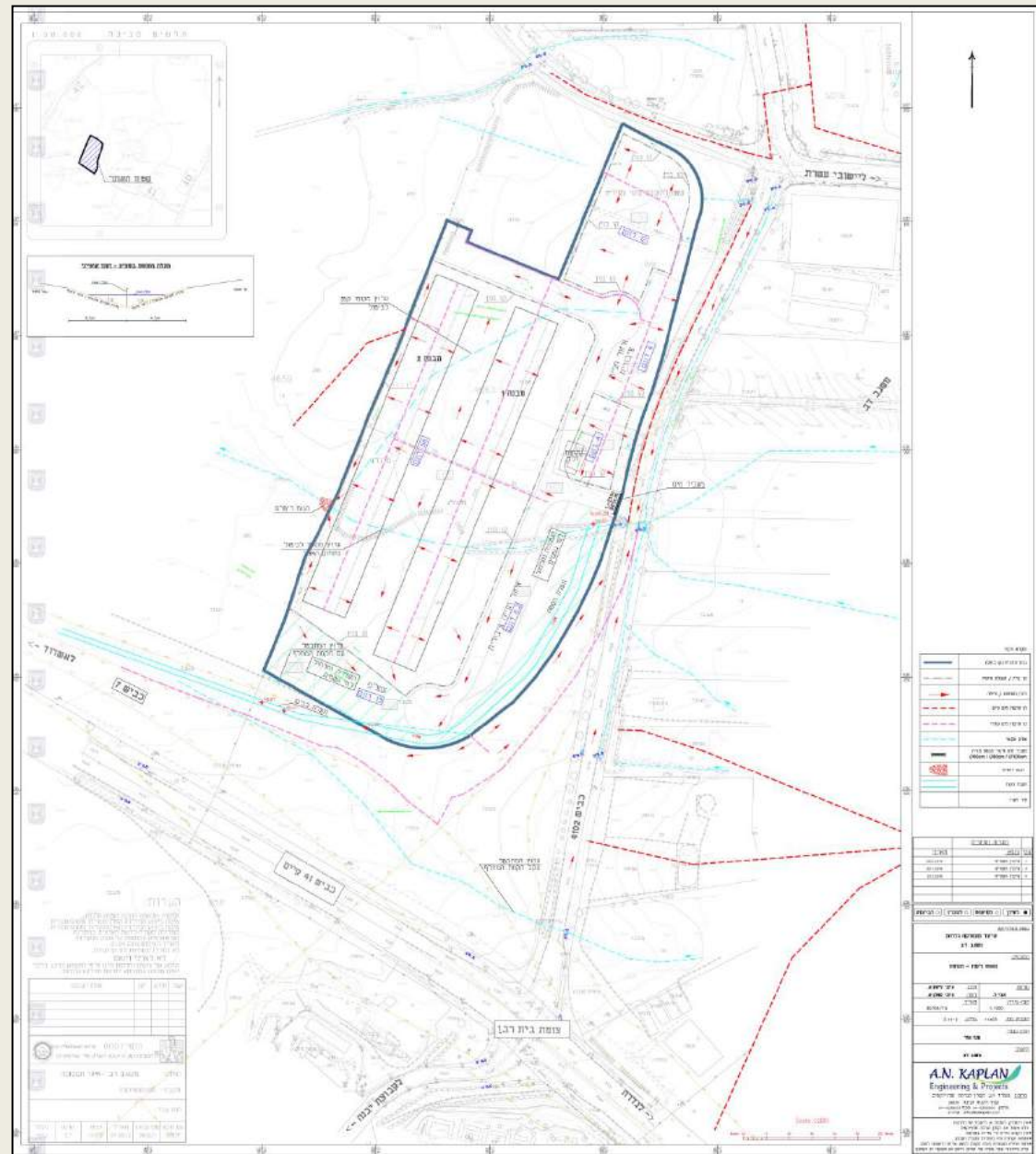
איזור תעסוקה גדרות

תוכנית 456-0185876



משגב-דב
כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר בע"מ
ד.ב. עמק-שורק 76867
טלפקס. 08-8692435

נספח ניקוז



מצב מוצע

40

אפריל 2016

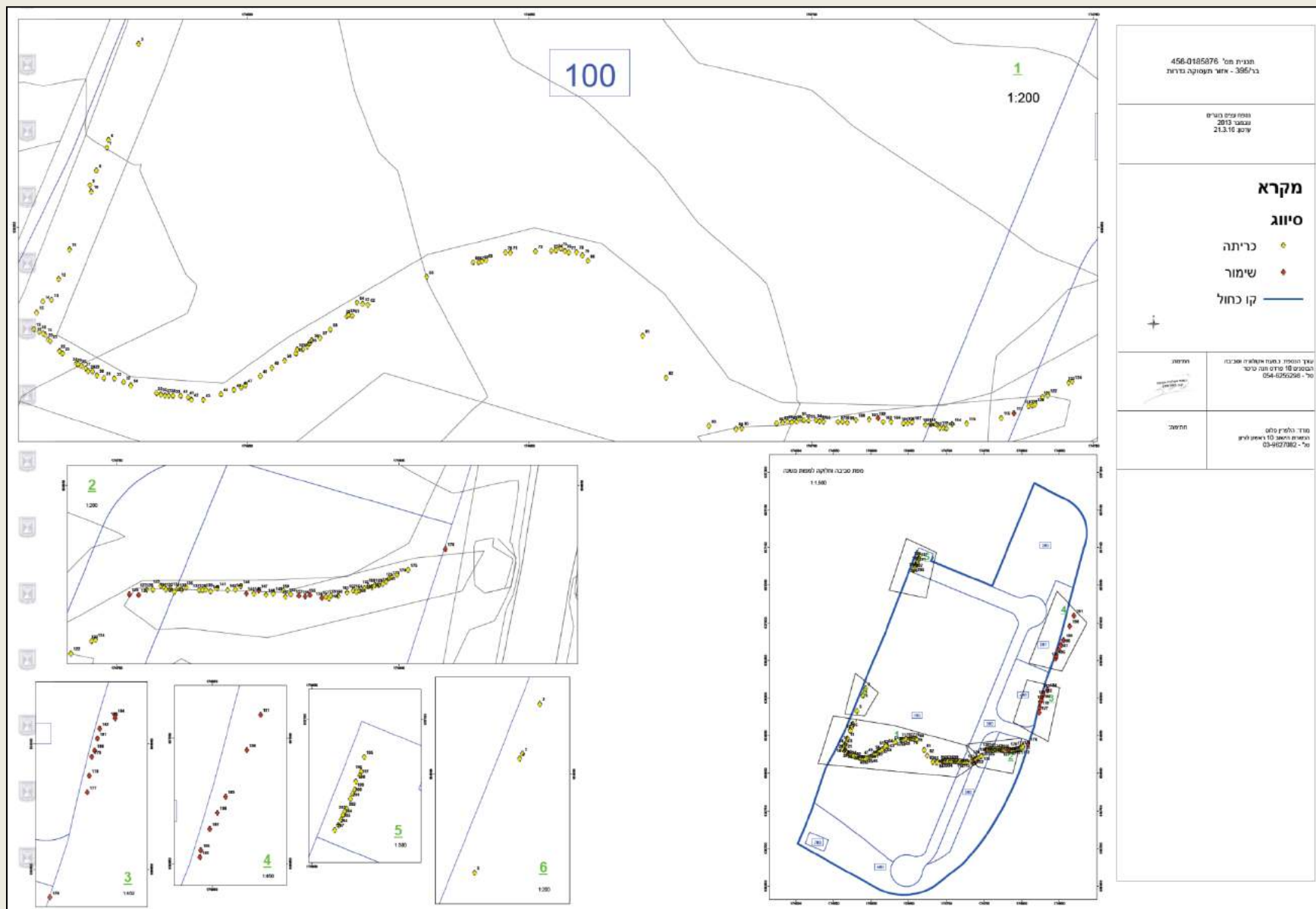
אלונה ליפשיץ אדריכלים

איזור תעסוקה גדרות

תוכנית 456-0185876



משגב-דב
כפר שיתופי להתישבות חקלאית ע"ש דב גורנר בע"מ
ד.ב. עמק-שורק 76867
טלפקס. 08-8692435



חוו"ד הידרולוגית סביבתית

מושב משגב דב

תכנית 456-0185876 מס' 10/03/2016 נוסח חוות דעת סביבתית-חוו"ד הידרולוגית סביבתית



חוות דעת הידרולוגית סביבתית לתחנת
תדלוק במסגרת תכנית מס' 456-0185876



מסמך הידרולוגי – סביבתי עפ"י תמ"א
הוראות תמ"א 4/18



מרץ 2016

סטטוס תיאומים מול גורמים:

הגורם	הסטטוס	תאריך
וועדה מקומית שורקות	המלצה להפקדה	29.12.13
וועדה מחוזית מרכז	אישור עמידה בתנאי סף	4.1.16
רמ"י	אישור עקרוני	1.8.13
רשות העתיקות	אישור בתנאים	17.2.14
רשות הניקוז	אישור בתנאים	11.3.14
נתיבי הגז	אישור בתנאים	7.10.14
רט"ג	אישור בתנאים	11.2.14
מקורות	אישור בתנאים	23.2.14
רשות המים	אישור בתנאים	22.12.15
פקיד היערות	אישור בתנאים	15.8.14
משרד החקלאות	אישור בתנאים	9.2.14
משרד הבריאות	אישור בתנאים	6.2.14
משרד התחבורה	חוו"ד ראשוני	5.3.14
נתיבי ישראל (מע"צ)	חוו"ד ראשוני	6.3.14
המשרד להגנת הסביבה	אישור בתנאים	7.3.16

רשימת נספחים:

- א. מסמך מדיניות לתעסוקה במועצה האיזורית גדרות (18 עמ')
- ב. ריכוז התייחסויות רשויות (מצגת נפרדת)
- ג. חו"ד הידרולוגית סביבתית (27 עמ')
- ד. הסכם חכירה מול רמ"י לתחנת הדלק (5 עמ')