

28/8/96

4208700

403-575/NS

1/97

ה' 35/ס
17/8/97

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 575/NS
במליאת הועדה מס' 197 מיום 3.10.92

הוחלט ☐ להמליץ על הפקדה
להמליץ על מתן תוקף ☒

ציון כהן י"ר הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מס' 575/זמ

3788

תכנית לשימור אתרים - רח' הביילויים בגדרה

שינוי לתכניות: זמ/19א, זמ/19/38, זמ/531, זמ/532, זמ/532/2

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
26-6-1996
נ ת ק צ ל
דפוס

מסמך א' - תקנון התכנית

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
1996
אישור תכנית מס' 575/NS
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.5.95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

טלואט פלסט
טלואט גומי

☐ טלואט גומי לא גלילי
☐ טלואט גומי לא גלילי
טלואט גומי לא גלילי
טלואט גומי לא גלילי
טלואט גומי לא גלילי

"טלואט" טלואט גומי לא גלילי
5961 - טלואט גומי לא גלילי

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

7.1.96

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גוריון 52 תל-אביב סל. 08-5233634

חתימת עורך התכנית

חתימת היוזם

21.12.95 (18.11.93) (19.4.93) (12.4.92)

(12.4.92)
 (19.4.93)
 (18.11.93)
 21.12.95

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מס' זמ/575

תכנית לשימור אתרים - רח' הבילויים בגדרה

שינוי לתכניות: זמ/19א, זמ/38/19, זמ/531, זמ/532, זמ/2/532

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' זמ/575.
 תכנית לשימור אתרים - רח' הבילויים בגדרה.

2. מיסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. תקנון - 9 עמ'

ב. תשריט בק.מ. 1:1250

ג. ניספח בינוי עירוני בק.מ. 1:500

ב- 2 גליונות.

3. מקום התכנית: מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מקום: גדרה

רחוב: הבילויים

גושים	חלקות	חלקי חלקות
3876		4
3877	1-8, 10, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 49-51, 60, 61	26, 66
3878	1-7, 35, 37, 41, 43, 54, 69, 70	14, 38, 39

4. גבולות התכנית ותחולתה: תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

5. שטח התכנית: 50.212 דונם.

6. בעלי הקרקע: שונים.

7. יוזם התכנית: מועצה מקומית גדרה והועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה.

8. עורך התכנית: ש.יבין אדריכלים ומתכנני ערים.

9. מטרת התכנית: א. קביעת יעודי קרקע והוראות בניה למגרשים בתחום התכנית, במטרה לשמר את אופיו ההיסטורי של רחוב הבילויים.
 ב. שינוי יעוד אזור מגורים ד', אזור מגורים מיוחד ישן, שטח לתכנון בעתיד, חלק ממרכז תחבורה, מסחר, שטח צבורי פתוח ודרך - לאזור מגורים מיוחד חדש, אזור לשימור, מגורים ג', מגורים ב' חדש, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
 ג. קביעת בינוי עקרוני לפיתוח המגרשים לאורך רח' הבילויים.
 ד. קביעת הוראות לשימור בנינים וחצרות.
 ה. חיבור רח' הבילויים לרח' הרצל (כביש מס' 40).

10. יחס לתכניות תקיפות:
 א. על חלקה 21 בגוש 3877 יחולו הוראות התכנית זמ/2/532 בשינויים אלה:
 (1) על הבניה במגרש הקדמי יחולו ההוראות לשימור שבסעיף 14 להלן והשמושים המפורטים בהערה (4) ללוח האזורים.
 (2) על המבנה לשימור יחולו ההוראות לשימור שבסעיף 14 להלן.
 ב. על צריף הבילויים בחלקה 43 בגוש 3878 יחולו הוראות התכנית זמ/1/37/19-אתר לאומי, כדלהלן: לא תותר כל בניה בתחום האתר ולא תותר כל תוספת בניה למבנה הקיים באתר. לא יעשו שינויים פנימיים וחיצוניים שיש בהם לגרום לשינוי בצורת המבנה, או לפגוע באופיו הארכיטקטוני של האתר.
 ג. על חלקה 2 בגוש 3878 יחולו הוראות תכנית זמ/39/19.

11. לוח האזורים והוראות הבניה: *

קו"י בנין	שטח שרות (%/מ"ר)	שטח עיקרי (%/מ"ר)	הקומה	האזור (הציון בתשריט ומס' יח"ד)
חזית צד אחורי לבניה חדשה: 0-2 3 6 לבניה קיימת: עפ"י הקיים.	40% משטח המגרש אך לא יותר משטח קונטור קומת הקרקע, לפי הנמוך ביניהם, או 87 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע.		מרתף	מגורים ב' (תכלת)
	60% משטח הקומה שמעליה (1)		קומת עמודים	
	10 מ"ר	1. כבית דירות על עמודים- 150 מ"ר ליח"ד	קומה א'	
	7 מ"ר	2. כבית צמוד קרקע-80 מ"ר ליח"ד		
	10 מ"ר	1. כבית דירות על עמודים- 150 מ"ר ליח"ד	קומה ב'	
		2. כבית צמוד קרקע-80 מ"ר ליח"ד		
		24.1 מ"ר ליח"ד שמתחת לגג לפי תכנית כינוי אחידה	גג (2)	
		24.2 מ"ר לדירת קוטג' צמודת קרקע		
	18 מ"ר לסככת חניה לדירת קוטג' צמודת קרקע		חצר	
		4 יח"ד לדונם		(מס' יח"ד)
5 3 6	40% משטח המגרש, אך לא יותר משטח קונטור קומת הקרקע, לפי הנמוך ביניהם.		מרתף	מגורים ג' (צהוב)
	60% משטח הקומה שמעליה (1)		קומת עמודים	
	15 מ"ר ליח"ד	125 מ"ר ליח"ד	קומות: א, ב, ג	
	24 מ"ר ליח"ד שמתחת לגג הבנין לפי תכנית אחידה לכל הבנין (שטח עיקרי)		גג	
		8 יח"ד לדונם		(מס' יח"ד)
כמו מגורים ג' ועפ"י הערות (3), (4), (5) (6) ונספח הבינוי העקרוני				מגורים מיוחד (כתום מותחם כתום) (מס' יח"ד)
8 יח"ד לדונם כולל מסחר (4)				
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית				שטח לבניני ציבור (חום מותחם חום)
כל בניה אסורה למעט דיהוט גנני				שטח ציבורי פתוח ושבילים (ירוק)

* א. זכויות הבניה הינן מקסימליות וכוללות את כל שטחי השירות של המבנה.
ב. לא תותר כל הקלה מעבר לזכויות הבניה הקבועות בתכנית ובהוראותיה.

הערות ללוח האזורים והוראות הבניה

- (1) בניה בקומת העמודים: חלל כניסה, חללים לשרותים משותפים, מחסנים דירתיים (4 מ'ר לדירה) - ובלבד שהשטח הבנוי בקומת העמודים לא יעלה על 60% משטח הקומה.
- (2) הגג יכול שיהיה שטוח ומרעפים ובלבד ששטח הרעפים לא יקטן מ- 60% מתכסית הקרקע. גובה הבנין (רכס גג הרעפים) - לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין (± 0.00). בבתיים צמודי קרקע שטח אזור מפלס הכניסה לא יקטן ממחצית קומת הקרקע. בבתיים עם קומת עמודים מפולשת - הגובה המירבי - 11 מ'. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותנה בשיפוע המגרש ביחס לכביש הגובל ויקבע בתכנית הבינוי של כל המגרש על רקע מפת מדידה טופוגרפית. אם חלק מהמרתף יכלוט ברובו מעל פני הקרקע, לא יראה הדבר כשטח עיקרי. לעומת זאת שטח מקורה בגג רעפים, והנמצא באותו מפלס עם גג שטוח, או מרפסת גג, יראה כקומה לכל דבר.
- (3) שימושים-אופציה א' - בכל המגרש יבנו מגורים.
אופציה ב' - בבית העורפי (גם אם מחובר למבנה הקדמי) יותרו מגורים בלבד. בבית הקדמי יכול שיהיה מסחר, משרדים ומגורים.
- (4) הבסיס לחישוב מספר יח"ד למגרש בשימוש מעורב עם מסחר ומשרדים ובהתחשב בהפחתה מסה"כ הדירות ושטחי הבניה המותרים לבניה במגרש יהיה: כל 150 מ'ר (או חלק מהם) מסחר ומשרדים שווים ליח"ד אחת (כולל שטחי שירות).
- (5) מספר הקומות יקבע עפ"י החתך בניספח הבינוי העקרוני ועפ"י החלוקה הבאה:
בחלק הקדמי של המגרש - עד 2 קומות על הקרקע.
אין לשנות את גובהו של מבנה קיים המסומן לשימור.
מספר הקומות בחלק האחורי של המגרש יקבע עפ"י גובה מקסימלי של 15 מ', מגובה המדרכה, במרחק 35 מ' מגבול המגרש המקורי, לצד רחוב הבילויים.
תוספת בניה בחלק האחורי של המגרשים תותר אך ורק עפ"י החתך המחייב המופיע בנספח הבינוי (מסמך ג').

(6) בחלקה 7 בגוש 3878 יהיו מס' הקומות וקוי הבנין כדלהלן:
מס' הקומות: 3.

קוי בנין: לצד רחוב הבילויים עפ"י הבניה הקיימת.
לצד מערב "0" ולצד צפון 3 מ'.

12. הוראות התכנית: הוראותיה של תכנית זו מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב (התקנון), והן בתשריט ובנספח הבינוי העקרוני, כל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

13. תנאים מיוחדים להיתר בניה:

- א. בחלקות שבהן יותר מאזור אחד, תוגש מפה לצרכי רישום.
- ב. הגשת תכנית בינוי לכל החלקה, שתוכן לפי הנחיות נוספות הבינוי העקרוני שתכלול:
 - (1) מפלסי רצפות הכניסה.
 - (2) גיבון וריצוף.
 - (3) גידור וקירות תומכים. הגדרות לאורך רח' הבילויים יהיו לפי דגם אחיד שיעוצב בשילוב עם עיצוב הרחוב.
 - (4) חניה ונגישות אליה. כאשר נדרשת עפ"י תכנית זו זכות מעבר בשתי חלקות סמוכות, או קיימת הסכמה של בעלי שתי חלקות סמוכות, ליצירת דרך כניסה משותפת לשתי החלקות - תראה התכנית את מלוא רוחב הדרך.
 - (5) תשתית עירונית תת קרקעית (כולל חשמל מתח נמוך) ואצירת אשפה.
- ג. כל בניה חדשה במגרש חייבת בשיפוץ הבית לשימור והחצר הקדמית (מצויין חצר לפיתוח מיוחד בתשריט). שיפוץ החצר הקדמית יעשה לפי השימוש בבית הקדמי (מגורים או מסחר). השיפוץ יבוצע בהתאם להוראות השימור (סעיף 14) ונספח הבינוי העקרוני.
- ד. אזור החצר בין חזית הבנינים הפונה לרחוב הבילויים לבין קו הרחוב המורחב, יפותח בתאוס ובהמשך למדרכות הרחוב ועפ"י עיצובו, הכל לפי תכנית הפיתוח של הרחוב.

14. הוראות לשימור א. המבנים שסומנו בתשריט לשימור ישופצו

ופיתוח: וישמרו עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה

המקומית ואשר תכלול את העקרונות הבאים:

- (1) לא תותר כל בניה ע"ג המבנים המיועדים לשימור ואשר נמצאים בחזית המגרשים.
- (2) תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את הבנין המקורי.
- (3) יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגמים בחזית הבנין.
- (4) החצר בחזית (חצר לפיתוח מיוחד בתשריט) תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח הרחוב בכל הקשור לגינון, ריצוף, חניה, תאורה, גידור וריהוט רחוב.

ב. חצר לשימור - בחצר המגרש המסומן כאזור לשימור אסורה הקמת מבנים חדשים. הפיתוח יכלול גינון וריצוף אבן בלבד אשר ישתלבו בבנין, בבניי המשק ובחומה.

ג. חמרי בניה ותגמירים:

- (1) קירות חוץ - יצופו בטיח חלק בצבע אבן חול או לבן.
- (2) הפתחים בחזיתות יהיו במישור הקיר ללא מסגרות בולטות. הפתחים יהיו מרובעים עם קשתות מעליהם.
- (3) דלתות, חלונות ותריסים בפתחים החיצוניים יהיו מברזל או מעץ, צבועים בגוון באישור מהנדס המועצה המקומית גדרה, או מי שמונה מטעמו.
- (4) מעקות וסורגים יהיו מברזל שטוח מפותל או ברזל עגול, או ברזל מקובע מפותל שיצבעו בגוון התריסים.
- (5) הגגות יהיו משופעים בשיפוע המינימלי הדרוש להרחקת מי גשם. הגגות יצופו רעפי חרס הדומים ככל האפשר לרעפים הקיימים. בגגות לא יותרו חלונות. ארגזי הרוח יצופו בעץ ויהיו בתחתית הגגות.

6) הגדרות בחזית לרחוב הבילויים יהיו כנויים מאבן חול ללא ציפוי טיח, בגובה 1 מ' מעל למדרכה. השערים יהיו מעץ, או מתכת, בעיצוב דומה לקיים ולשערים במגרשים שכנים ובאישור מהנדס המועצה המקומית גדרה, או מי שמונה לכך מטעמו.

ד. פיתוח רחוב הבילויים:

- 1) המדרכות יצופו בלוחות אבן. לא יורשה ציפוי אספלט או אבנים משתלבות.
- 2) ריהוט המדרכות: פנסי רחוב עם עמודים מברזל יציקה שישולב בהם שילוט. לא יורשו גופי תאורה פלורסצנטיים גלויים. הספסלים ותחנות האוטובוסים יהיו מעץ משולב בברזל יציקה. באותו סגנון יהיו גם פחי האשפה.

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו (מסמך ג') הנו עקרוני ומראה מגמות פיתוח לבינוי המגרשים ופיתוח החצרות.

15. נספח בינוי עקרוני:

בשטחים המסומנים כאזור זכות מעבר תירשם זיקת הנאה הדדית לבעלי המגרשים המשותפים במעבר.

16. אזור זכות מעבר:

בכל מגרש תוסדר חניה כנדרש בתקנות התכנון והבניה, שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה, עפ"י השימושים שבאותו מגרש.

17. חניה במגרשים:

השטחים שיועדו בתכנית זו לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית גדרה כחוק.

18. רישום השטחים הציבוריים:

על תכנית זו חל היטל השבחה כחוק.

19. היטל השבחה:

20. הוצאות התכנית: ההוצאות להכנתה ולביצועה של התכנית, יחולקו בין בעלי הקרקע הפרטיים בתחום התכנית, ויגבו בעת הוצאת היתרי הבניה, באופן יחסי לשטח הבעלות בתכנית. ביצוע כל הפעולות במגרש פרטי לרבות שימור מבנים יהיו ע"ח בעלי המגרש. שימור המגרשים הציבוריים כולל רח' הבילויים יהיה באחריות הרשות המקומית ובהתאם להוראות כל דין.

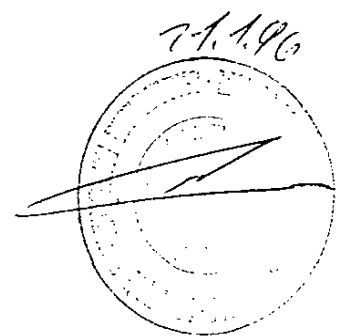
21. משך ביצוע

התכנית:

15 שנה.

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גורדון 52 א' תל-אביב, טל. 04-5233634

חתימת עורך התכנית



חתימת יוזם התכנית

21.12.95 (18.11.93) (19.4.93) (12.4.92)