

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0838227

שימור ותוספת זכויות ברח' הבילויים 10, 12, 34

מינהל התכנון - מחוז מרכז

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גדרה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישור תכנית מס' 460-0838227
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 04/01/2025

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2024

להפקיד את התכנית

24/09/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005057496/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לקבוע הוראות שימור לשלושה ממבני הבילויים המקוריים של המושבה גדרה, הנמצאים בחלקו הצפוני של רחוב הבילויים, תוך כדי התאמת זכויות בניה ביניהם.

ברח' הבילויים 34 (חלקה 84 גוש 3878) נמצא בית פוקס. בחלקו האחורי של המגרש יתווספו זכויות בנייה ויתוכנן מבנה מגורים חדש, עבור 12 יח"ד. ייעוד החלקה ישתנה מ"אזור לשימור" ליעוד מגורים ומסחר.

ברח' הבילויים 10 (חלקה 141 גוש 3877) נמצא בית שפאק. ייעוד החלקה ישתנה מאזור מגורים ומסחר למסחר בלבד.

ברח' הבילויים 12 (חלקה 143 גוש 3877) נמצא בית פרנקל. ייעוד החלקה ישתנה מאזור מגורים ומסחר למסחר בלבד.

בכל המגרשים ייקבעו הוראות לשימור ובנוסף, במגרשים בכתובת הבילויים 10,12 ייקבע תחום להוראות מיוחדות בחצר האחורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שימור ותוספת זכויות ברח' הבילויים 10, 12, 34
מספר התכנית	מספר התכנית	460-0838227
שטח התכנית	שטח התכנית	3.582 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גדרה
X קואורדינאטה	178775
Y קואורדינאטה	635945

1.5.2 תיאור מקום

רח' הבילויים 10, 12, 34 במרכז גדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות: גדרה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	הבילויים	12	
גדרה	הבילויים	10	
גדרה	הבילויים	34	

שכונה

מרכז המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3877	מוסדר	חלק	141, 143	
3878	מוסדר	חלק	84	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
21/07/1996		4197	4430	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 575 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>זמ/ 575</u>
20/12/2005		928	5471	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 575 / 1 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>זמ/ 575 / 1</u>
19/02/2019		7815	8117		כפיפות	<u>453-0340554</u>



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				אורי פדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי פדן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		50	15/05/2014	נטלי מסיקה	15: 32 02/11/2023	תיעוד מתחם המגורים הבילויים 10 (1)	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		63	15/05/2014	נטלי מסיקה	15: 39 02/11/2023	תיעוד מתחם המגורים הבילויים 10 (2)	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		125	12/01/2014	נטלי מסיקה	15: 41 02/11/2023	תיעוד מתחם המגורים הבילויים 12	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		32	15/08/2017	אורי פדן	15: 42 02/11/2023	תיעוד מתחם המגורים הבילויים 34	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		21	03/06/2024	אורי פדן	10: 41 08/07/2024	השלמת תיעוד הבילויים 10, 34, 12	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	01/06/2024	אורי פדן	17: 27 17/07/2024	נספח בינוי - תא שטח 34	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	01/06/2024	אורי פדן	10: 10 08/07/2024	נספח בינוי - תאי שטח 10, 12	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/11/2023	אורי פדן	14: 18 05/11/2023	תשריט מצב מאושר	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שמואל ניסים			גדרה	הבילויים	12	050-2542225		danshbk@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל ניסים			גדרה	הבילויים	12	050-2542225		danshbk@gmail.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	אורי פדן	110877	אורי פדן אדריכלים	תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757	03-5243697	padan@013.net
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8644111	Ben-avi@ben-avi.co.il
יועצת שימור	יועץ	נטלי מסיקה			גדרה	הגורן	5	050-7264872		shimurmessika@gmail.com

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 השימור	מהנדס העיר או מי מטעמו.
מתחם לשימור	שטח המסומן בתשריט בקו ורוד מקווקו כאתר / מתחם לשימור וכולל אתרים לשימור במרחב הפיזי הסובב אותם, לרבות צמחיה בוגרת ואלמנטים בפיתוח השטח.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר או המתחם לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 04.03.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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 מבנים וחצרות ברח' הבילויים 10,12 ותוספת מבנה מגורים בעורף המגרש ברח' הבילויים 34.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי ייעודי קרקע מאזור לשימור למגורים ומסחר ומאזור מגורים מיוחד למסחר.
- (ב) קביעת השמושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- (ג) תוספת זכויות בניה למגורים ומסחר.
- (ד) שינוי הוראות בנייה ופיתוח.
- (ה) שינוי קוי בנין.
- (ו) שינוי מספר קומות.
- (ז) קביעת הוראות שימור.
- (ח) קביעת תנאים בהליך הרישוי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	10, 12
מגורים ומסחר	34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מסחר	10, 12
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	34
בלוק מבנה לשימור	מסחר	10, 12
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	34
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	10, 12
הנחיות מיוחדות	מסחר	10, 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשימור	968	27.02
אזור מגורים מיוחד	2,614	72.98
סה"כ	3,582	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	967.97	27.02
מסחר	2,614.36	72.98
סה"כ	3,582.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	(1) תותר הנגשה ובניה חדשה בתחום תא שטח 10 (הבילויים 10), ובניה הנדרשת במסגרת שימור כמון זמין מונה הדפסה 23 המבנים ועל פי סעיף הנחיות מיוחדות סעיף ג' להלן. (2) ניתן להוסיף אמצעי הנגשה ומעלית במידת הצורך, בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא וללא פגיעה בערכי השימור ובתיאום עם ממונה השימור.
ב	שימור
	(1) כללי: (א) פירוק אלמנטים כגון גגונים, מדחסי מזגנים וכד' בתחומים שהוגדרו כחזית לשימור בהתאם להנחיות בפרק 6.2 שימור. (ב) בחצר המשק לא יותר בינוי מעבר לבינוי הקיים במקום, מלבד מבנה שירות כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 - "הנחיות מיוחדות". (2) בתא שטח 10 : ניתן לאפשר את סגירת המרפסת המקורית ואזור עמודים במפלס תחתון בזכוכית תוך הדגשת התוואי המקורי של מעקה המבנה ושחזור המרפסת המקורית.
ג	הנחיות מיוחדות
	(1) השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות מיועד לחצר. (2) לא תתאפשר בנייה מעבר למבנים קיימים. (3) יתאפשרו מבנים ארעיים, פרגולות ודוכני מסחר.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	(1) במבנה האחורי - מגורים, מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. (2) המבנה לשימור, בשני המפלסים, יהיה לשימוש של מסחר בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	0	0	0	0	1	2	10.7	50	1020	(2) 25	495	(1) 500	1312	10		מסחר			
(3)	0	0	0	0	1	2	8	50	875	(2) 25	400	450	1302	12		מסחר			
								12	720			270	450	968	34	מגורים ומסחר			
					1	2			400		150	(4) 250	968	34	מסחר	מגורים ומסחר			
(3)	2	(5) 3	3	3	1	3	13	12	1120		150	270	700	968	34	סך הכל	מגורים ומסחר		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מסחר		10	
מסחר		12	
מגורים ומסחר	מגורים	34	144
מגורים ומסחר	מסחר	34	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	34	144

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:

לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת של 186 מ"ר.
- (2) למבנה שרות או טכני.
- (3) קו בנין קדמי יהיה על פי המבנה הקיים.
- (4) מתוכם 130 מ"ר מבנה לשימור.
- (5) קו בנין 0 מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>(א) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם ממונה השימור.</p> <p>(ב) תנאי בהיתר בניה יהיה יהא הריסה בפועל של כל עבירות/תוספות הבניה שסומנו בנספח הבינוי.</p> <p>(ג) תנאי בהיתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לעת מתן ההיתר.</p> <p>(ד) תוגש תכנית לפיתוח נופי אשר תשמור על האופי הקיים של הרקמה הבנויה ברחוב הבילויים הן בחזית הפונה לרחוב, והן בחצר האחורית. פרטי הריצוף, ריהוט הרחוב, תאורה, גינון ושילוט יובאו לאישור ממונה השימור.</p> <p>(ה) תנאי בהיתר בניה יהיה אישור הוראות הגנה בזמן העבודות למבנים לשימור לאישור מחלקת השימור.</p> <p>(ו) תנאי בהיתר בניה למבנה המגורים החדש בתא שטח 34 יהיה השלמת עבודות השימור בפועל בתאי שטח 10, 12 ו- 34, בהתאם להנחיות תכנית זו.</p> <p>(ז) במתחם לשימור (תאי שטח 10 ו- 12) - אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, אשר תכלול סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה והנחיות ביחס לחומרי הגמר ופרטי הפיתוח, שפת הרחוב, תאורה וכיו"ב.</p> <p>(ח) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י ועדת השימור המקומית.</p> <p>(ט) תנאי למתן היתרי בניה למבנים לשימור ו/או הנכללים בתחום מתחם לשימור יהיה עמידה בהנחיות השימור.</p>
6.2	שימור
	<p>(א) בתוכנית זו נקבעו לשימור האתרים והמתחמים לשימור הבאים :</p> <p>(1) בתא שטח 34 : מבנה מס' 1 בית פוקס.</p> <p>(2) בתא שטח 12 : מבנה מס' 2 הרפת ; מבנה מס' 3 מחסן ; מבנה מס' 4 מחסן ; מבנה מס' 5 - שובך ; מבנה מס' 6 שובך ; מבנה מס' 7 בית פרנקל.</p> <p>(3) בתא שטח 10 : מבנה מס' 8 הרפת ; מבנה מס' 9 בית שפאק.</p> <p>(ב) האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע, הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>(ג) אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב. המהווים חלק מהאתר לשימור ולא תותר עקירת עצים בוגרים וצמחיה ותיקה אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>(ד) שיקום אתר לשימור ופרטי גמר, וכל עבודה הטעונה היתר בניה, יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p> <p>(ה) למרות האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>בכפוף לממצאי תיק התיעוד ולקבלת המלצת ועדת השימור המקומית, ומבלי לפגוע בערכי השימור, יותרו :</p> <p>(1) שיקום ושימור האתר על כל מרכיביו.</p> <p>(2) שינויים הנדרשים לצורך התאמת האתר לשימושים המוצעים לרבות הנגשתו לציבור.</p> <p>(3) עם זאת, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בהמלצת ועדת השימור, עבודות</p>



שימור	6.2
<p>הנדרשות לשם תפקודו ושיקומו של האתר כדוגמת תוספות מינוריות לבניין או באגף חדש לצורכי הנגשה, ביטחון ובטיחות, וכן שינויים החיוניים להמשך תפקוד המבנה ולהתאמתו לייעודו, ובתנאי שאין בשינויים אלה כדי לפגוע בשימור המבנה</p> <p>(4) התקנת מתקנים טכניים בצורה נסתרת ומוצנעת תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>(5) מימוש זכויות בניה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התייעוד.</p>	
ביוב	6.3
קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן יתוכננו וימוגנו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.	
סטיה ניכרת	6.4
<p>א) קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב) מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג) הוראות השימור לתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה וואו סטייה תחשב כסטייה ניכרת.</p>	



ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
<p>מימוש משוער - תוך 15 שנה מיום אישור התכנית.</p> <p>במידה ומבנה שסומן לשימור יהרס באופן מלא או באופן חלקי תכנית זו תהיה בטלה.</p>	

