

2965

2-12-92

המנהל הכללי משרד התכנון והבנייה
01-12-1992
מוקדמת

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית מתאר מספר זמ/564

שינוי לתכנית מתאר מספר זמ/500

לתכניות מפורטות מספר זמ/1/15/332

זמ/10/332/א

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר זמ/564 שינוי לתכנית מתאר מספר זמ/500 ולתכניות מפורטות זמ/1/15/332, ו- זמ/10/332/א.

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).

התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בקנה מידה 1:1250 "מצב קיים" ו-"מצב מוצע" ותשריט נספח פיתוח עקרוני בקנ"מ 1:500.

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

ישוב: גדרה

גוש: 4575

חלקות: 14א', 33-40, 42-59, 63-71, 73-74.

79-81.

39,698 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה".

מינהל מקרקעי ישראל.

המועצה המקומית גדרה.

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

א. שינוי יעוד השטח מאזור תעשייה ומלאכה קלה ל-

1. מגורים ג'

2. מגורים ג' עם חזית מסחרית

3. מרכז אזרחי

4. דרכים וחניות

5. שטח ציבורי פתוח.

ב. שינוי יעוד השטח משטח לבניני ציבור ל-

1. מגורים ג'

2. מגורים ג' עם חזית מסחרית.

מסלול הבניה ברישוי
תוק ההכנת התכנית לבניה - 3 שנים וחניות.

אישור תכנית מס' 564/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.12.92 לאשר את התכנית.

סמכו"ל לענין
י"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית מתאר מספר זמ/564

שינוי לתכנית מתאר מספר זמ/500

לתכניות מפורטות מספר זמ/1/15/332

זמ/10/332/א

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר זמ/564 שינוי לתכנית מתאר מספר זמ/500 ולתכניות מפורטות זמ/1/15/332, ו- זמ/10/332/א.

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).

התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בקנה מידה 1:1250 "מצב קיים" ו-"מצב מוצע" ותשריט נספח פיתוח עקרוני בקנ"מ 1:500.

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

ישוב: גדרה

גוש: 4575

חלקות: 14א', 33-40, 42-59, 63-71, 73-74.

79-81.

39,698 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה".

מינהל מקרקעי ישראל.

המועצה המקומית גדרה.

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

א. שינוי יעוד השטח מאזור תעשייה ומלאכה קלה ל-

1. מגורים ג'

2. מגורים ג' עם חזית מסחרית

3. מרכז אזרחי

4. דרכים וחניות

5. שטח ציבורי פתוח.

ב. שינוי יעוד השטח משטח לבניני ציבור ל-

1. מגורים ג'

2. מגורים ג' עם חזית מסחרית.

מסלול הבניה ברישוי
תוק ההכנת התכנית לבניה - 3 שנים וחניות.

אישור תכנית מס' 564/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.12.92 לאשר את התכנית.

סמכו"ל לענין
י"ר הועדה המחוזית

תוקף תכנית זו עד 9.12.92

הכנת תכנית מקומית מפורטת מס' 564/א

במסגרת הועדה מס' 2

מיום 9.1.91

החלט ☐ להמליץ על התכנית

☒ להמליץ על מתן התוקף

כתנאים

אד"ר צודיך

מחלקת תכנון

9.12.92

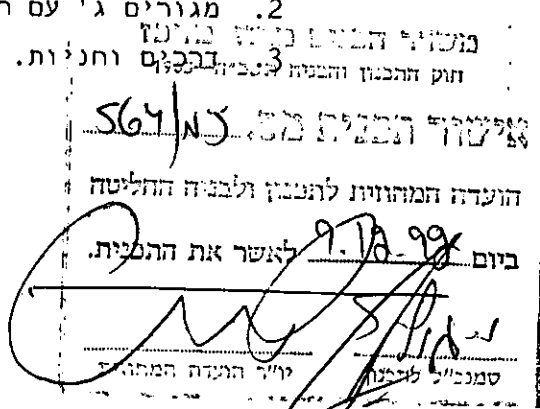
נבדק וניתן להצביע / נאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מס' 564/א

9.12.92

מנכ"ל המוזן

מנכ"ל המוזן



- ג. התווית רשת דרכים כמסומן בתשריט וקביעת הוראות בדבר הדרכים.
 - ד. ביטול דרכים ושינוי יעודן.
 - ה. קביעת הוראות בניה.
 - ו. קביעת מועד לביצוע התכנית.
11. יחס לתכניות אחרות - הוראות תכנית זו באות במקום הוראות המתאר לגדרה זמ/500 ותכניות מפורטות זמ/1/15/332, ו- זמ/10/332 א'.
12. שימושי קרקע ובנינים - לא ינתן היתר או שימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:
- א. אזור מגורים ג' - צבוע צהוב בתשריט.
 1. מגרשים: 33-39, 50-55, 68 (חלק), 70 (חלק), 74 (חלק) ישמשו לבניית בניני דירות תלת קומתים.
 2. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת קרקע לפי תכנית בינוי 1:500.
 3. גגות הבנינים באזור זה יהיו גגות רעפים.
 4. תותר בניית יחידות דיור בבנין בשלבים, בתנאי שיצוין במסמכי הבקשה להיתר בניה כל התוספות העתידיות לבניה בעתיד.
 5. במגרשים מספר 33, וחלק מ-34 יותר המשך קיומם של המבנים הקיימים.
- ב. אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית - צבוע בתשריט בצבע צהוב וקו סגול מרוסק בחזית.
1. מגרשים מס': 40, 43-45, 48, 49, 56, 57, 79-81, ישמשו לבניית שתי קומות מגורים מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע.
 2. בחזית החנויות תבנה קולונדה ברוחב שלושה מטר אשר תבלוט מקו הבנין אל חזית הפרויקט. יתרת השטח בחזית הפרויקט עד לגבול המגרש תשמש להגנת המדרכה ולגינון לפי תכנית הפיתוח:
 3. גגות הבתים והקולונדה יבנו כגגות רעפים.
 4. השימושים המסחריים בחזית המסחרית יחוייבו בהגשת חו"ד סביבתית לאישור המשרד לאיכות סביבה במחוז המרכז, במטרה למנוע מטרדים סביבתיים בדירות המגורים שמעליהן.
- ג. שטח מרכז אזרחי - צבוע בתשריט בצבע אפור.
- מגרשים: 14א, 42, 58, 63, 59, ישמשו לבניית חנויות, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מוסדות ציבור, אולם שמחות מלון ושימושים מסחריים אחרים.
- ד. שטח ציבורי פתוח - צבוע ירוק בתשריט.
- מגרש מס 34 (חלק), 35 (חלק), 36 (חלק), 64, 65, 66, 67, 69 ו-73 ישמשו לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי-רגל, מקלט ציבורי.

- ה. שטח לדרכים - צבוע בתשריט בצבע חול.
מגרשים: 70 (חלק) ; 71, 68 (חלק), 74 (חלק), ישמשו
לכבישים, נסיעות, תעלות ניקוז מעבר קווי תשתית כגון:
תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, מתקני אשפה וכדומה.
הוראות בדבר דרכים בהתאם ל"רוזטה" שבתשריט.
- ו. שטח לחניה - צבוע בתשריט באדום עם קווים שחורים מצולבים.
מגרשים: 46, 47. מספר מקומות החניה לשימושי הקרקע השונים יקבע
על-פי תקני החניה שבתקנות התכנון והבניה - תשמ"ג - 1983.
13. עיצוב ארכיטקטוני -
- א. צורת הגג - גג רעפים - ראה פירוט באפיון האזורים השונים.
ב. דודי שמש - ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון ואישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג. אנטנות טלוויזיה - לכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
ד. מסתורי כביסה - ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק מפתרון חזיתות הבנין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ה. גדרות וקירות תומכים - מפלסי החצרות והקירות התומכים וכן גבהי וסוגי הגדרות יקבעו על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית באופן שיאפשרו פתרון נקוז המגרשים. גדרות וקירות תומכים יבנו לפי מפרט אדריכל הפיתוח ובאישור הוועדה המקומית.
בכוחה של הוועדה המקומית לבנות קיר תומך הגובל בדרך ציבורית באופן שיסיג גבול הרכוש הפרטי שמעבר לקו המאושר של הדרך, ללא צורך באישור או פיצוי בעד המגרש.
ו. — לא יוצאו היתרי בניה ללא תכנית פתוח עקרונית המראה מפלסי הפיתוח, חומר הגמר, ניקוזי כל חלקי המגרש, פתרון חניות, הוצאת אשפה והרחבת בניה עתידיות הכל על פי דרישות ואישור מהנדס הוועדה המקומית.
ז. מתקני עזר - לא תותר הצבת מיכלי נפט או גז מחוץ לתחומי הבנין אלא אם כן יהיו בתוך מסתורי לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ח. מרפסות פתוחות - מרפסות לא מקורות לא יוחשבו בתוך השטחים המותרים לבניה.
ט. במגרשים שצורתם לא רגולרית תהא הוועדה המקומית רשאית להפחית כדי 10% משטח בנין צדדי ואחורי בלבד הכל לפי המקרה.
14. תכנית בנוי -
- א. היתרי בניה לבנינים יוצאו בהתאם לתכנית בינוי בקנ"מ 1:500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול:
- א. 1. - תכנית העמדת המבנים וגבהי המבנים.
א. 2. - חלוקת המגרש והצמדת החצר לדירות.
א. 3. - פתרון לסילוק אשפה.
א. 4. - סידורי חניות.

ב. תכנית הבינוי תלווה בתכנית פתוח לשטחים צבוריים ולחצרות הבתים במשולב.

ג. הבניה במגרשים מס' 45, 44, 43, 42 ו-40, יעשו בכפוף וע"פ תוכנית בינוי כוללת ומחייבת למתחם, כולל אפשרות להסטת החניה. שטח החניה יתוכנן באופן שהחניה תמוקם קרוב לאיזור המסחר ורחוק ככל הניתן מאיזורי המגורים.

ד. הקווים התוחמים את המבנים שיסומנו בתשריט תוכנית הבינוי, יראו את כוונת התכנון בלבד. בידי הוועדה המקומית להתיר שינוי בהם ובלבד שלא תהיה חריגה מיתר הוראות התכנית.

ה. לא יוצאו היתרי בניה בכל תחום התכנית כל עוד לא יפונה מתקן אחסנת בלוני הגז ממגרשים 80 ו - 81.

ו. בחלקות 39, 38, 37 ו - 49 לא יוצאו היתרים עד לפינוי מפעל הבשר במגרש 39.

ז. היתרי בניה במגרשים 42-47 יותנו בהגשה ובאישור תכנית בינוי כוללת אשר על פיה יבנו מגרשים אלה, כולל אפשרות למציאת פתרון חניה שלא במגרש המסומן כיום לחניה

15. שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יעשה ב-3 שלבים עקריים:

שלב א' - במגרשים מס' 42-47, 40.

שלב ב' - במגרשים מס' 48-53, 33-39.

שלב ג' - במגרשים מס' 59, 63, 58, 81, 80, 79, 54-57.

16. חלוקה ורישום -

א. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פונות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית המדידה.

ב. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי חוק התכנון 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם הרשות המקומית.

ג. תכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקת קיימת.

18. מערכות תשתית -

א. מים - אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.

פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ג. ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלח את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית.

היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

ד. חשמל - אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ.
הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל. איסור בניה מתחת
ובקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
ינתן היתר בניה רק במרחקים המצורפים מטה, מקו אנכי משוך אל
הקרקע בין התיל הקוצני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק
הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.00 מ'

ברשת מתח גבוה - 5.00 מ'

ברשת מתח עליון 100-150 ק"ו - 9.50 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-
2.0 מ' מכבלים אילו. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת
קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ה. תקשורת - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור חברת
"בזק" הרשת והחייבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

19. ביצוע תשתיות - רשיון לביצוע תשתיות ינתן רק מיום אישור התכנית.

20. מועד לביצוע התכנית - התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום האישור.

21. חתימות -

בעל הקרקע -

מינהל מקרקעי ישראל

היוזם -

מועצה מקומית גדרה

רח' פינס 1 גדרה

המתכנן -

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ

רח' ההסתדרות 10 ירושלים

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ
הסתדרות 10 ירושלים 94230
טל 02-252514

22. תכנית שינוי מתאר מקומי - זמ/564

שינוי לתכנית מתאר זמ/500

שינוי לתכנית מפורטת זמ/1/15/332

שינוי לתכנית מפורטת זמ/10/332א.

23. אישורים:

הוועדה המקומית:

הוועדה המחוזית:

9488 א' ע' ח

האזור	סימון בתשרים	גודל מגרש מ"ר (מ"ר)	אחוז בניה מ"ר ב' בקומה	אחוז בניה מ"ר ב'	מספר יחיד מ"ר לדונם	מספר קומות מ"ר ב'	קווי בניה			הערות
							קדמ'	צדד'	אחור'	
מגורים ג'	צהוב	500	30	90	8	3	6	4	5	
מגורים ג' עם חות' מסחרית	צהוב עם קו סגול מרוסק	500	40 בקומת המסחר 30 בקומת מגורים	100	7	3	6	4	4	1. בקומה א' תותר הקמת חני'ות בלבד. 2. בקומות ב' ו-ג' תותר הקמת דירות בלבד. 3. קווי בניה צדדים אכסרי קווי סמך ע"מ ליצור רצף בניה. 4. בקו בניה חות' חוקם קולונדה ברוחב שלושה
מסחר	אכור	500	40	80	-	2	6	4	4	

מצב קיים			מצב מוצע		
מס' חלקה	שטח בדונם	יעוד	מס' חלקה	שטח בדונם	יעוד
33	0.902	אזור מלאכה תעשיה זעירה	33	0.902	אזור מגורים ג'
34	0.973	- " -	34	0.913	- " -
			34 א'	0.060	שצ"פ
35	0.948	- " -	35	0.812	מגורים ג'
			35 א'	0.136	שצ"פ
36	0.994	- " -	36	0.778	מגורים ג'
			36 א'	0.216	שצ"פ
37	0.957	- " -	37	0.957	מגורים ג'
38	1.815	- " -	38	1.815	- " -
39	0.927	- " -	39	0.927	- " -
40	3.041	- " -	40	3.041	מגורים ג' עם חזית מסחרית
42	0.917	- " -	42	0.917	מרכז אזרחי
43	0.750	- " -	43	0.750	מגורים ג' עם חזית מסחרית
44	0.718	- " -	44	0.718	- " -
45	0.646	- " -	45	0.646	- " -
46	0.720	- " -	46	0.720	חניה
47	0.699	שטח לבניני ציבור	47	0.699	- " -
48	0.806	- " -	48	0.806	מגורים ג' עם חזית מסחרית
49	0.815	אזור מלאכה תעשיה זעירה	49	0.815	- " -
50	0.702	- " -	50	0.702	מגורים ג'
51	0.762	- " -	51	0.762	מגורים ג'
52	0.724	- " -	52	0.724	- " -
53	0.703	- " -	53	0.703	- " -
54	0.836	שטח לבניני ציבור	54	0.836	- " -

מצב מוצע			מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	מס' חלקה	יעוד	שטח בדונם	מס' חלקה
מלאר'ק ג'	0.810	55	שטח לבניני ציבור	0.810	55
מגורים ג' עם חזית מסחרית	0.809	56	- " -	0.809	56
- " -	0.844	57	- " -	0.844	57
מרכז אזרחי	1.012	58	איזור מלאכה תעשיה זעירה	1.012	58
- " -	1.204	59	- " -	1.204	59
- " -	1.083	63	- " -	1.083	63
שטח ציבורי פתוח	0.552	64	שטח ציבורי פתוח	0.552	64
- " -	0.260	65	- " -	0.260	65
- " -	0.173	66	- " -	0.173	66
- " -	0.251	67	- " -	0.251	67
דרך	2.350	68	דרך	2.400	68
מגורים ג'	0.050	68 א'			
שטח ציבורי פתוח	0.251	69	שטח ציבורי פתוח	0.251	69
דרך	2.714	70	- " -	2.814	70
מגורים ג'	0.100	70 א'			
- " -	2.596	71	- " -	2.596	71
שטח ציבורי פתוח	0.150	73	שטח ציבורי פתוח	0.150	73
דרך	0.400	74	דרך	0.474	74
מגורים ג'	0.074	74 א'			
מגורים ג' חזית מסחרית	0.828	79	אזור מלאכה תעשיה זעירה	0.828	79
- " -	0.819	80	- " -	0.819	80
- " -	0.875	81	- " -	0.875	81
מרכז אזרחי	1.138	14 א'	מרכז אזרחי	1.138	14 א'
	39.698	סה"כ		39.698	סה"כ