

מרחב תכנון מקומי "זמורה"
 תכנית שינוי מתאר מס' זמ/במ/563
 שינוי לתכנית מתאר זמ/500
 ולתכניות: זמ/19א, זמ/19/1, זמ/1/30, זמ/70, זמ/1/74, זמ/2/74, זמ/539, זמ/542

משרד הפנים
 מנהל מחוז המרכז - רמלה
 22-08-1993
 7

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
- נפה: רחובות
- מקום: גדרה.

גושים חלקות חלקי חלקות

35, 33, 32, 2	3873 +
85, 22, 81-63, 59-51, 41, 40, 16, 6	3875 v
143, 142, 128-115, 98-91, 84	
176-172, 166, 154, 153, 150	
208-204, 202, 200, 197-186	
224-210	
87-85, 78, 77, 75, 74, 38, 36, 35	3877 v

רחובות: הורוביץ, פינברה, פינס, זבוטינסקי, בן גפן, פוקס, חנקין, החרוב, בן-גוריון, חזית הדרום.

2. גבולות התכנית ותחולתה

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשרית המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריף גם יחד.

3. שטח התכנית: 163 דונם.
4. בעלי הקרקע: שונים.
5. יוזם התכנית וממשיכה: מועצה מקומית גדרה.
6. מתברר התכנית: ש.יבין, א.פריאון, מ.לו.
7. מטרת התכנית: א. שינוי הוראות הבניה של אזורי מגורים א, ב, ג לפי תכניות תקפות לאזור מגורים א', ב' חדשים עפ"י תכנית המתאר זמ/500.

משרד הפנים
 מחוז המרכז - רמלה
 563 / 25 / 15
 8/1/93
 מועצה מקומית גדרה

- גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ ב. שינוי יעוד שטחים חקלאיים לאזור מגורים א' מיוחד ושטחים לצרכי ציבור.
- ג. קביעת שטחים למסחר, מוסדות, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרכים ודרכים משולבות.
- ד. קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
- ה. קביעת תנאים להיתרי בניה.
- ו. קביעת מקבצים לעריכת תוכניות פיתוח.

שם חתימה: אושרה לתוקף ע"י ועדה

8. לוח האזורים והנראות הבניה (*):

קווי בניין			אחוז בניה מירבי	מספר הקומות (גובה הבנין)	אחוז תכנית קרקע	מספר יח"ד למגרש מינימלי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הציון בתשריט	האזור
6	3	5	45%	1 או קוטג' קטנים	30%	1	500	כתום	מגורים א'
6	3	5	50%	1 או קוטג' קטנים	30%	2	750		
(6)	(5)	(3)	(4)	(2)	(1)				
6	3	5	50%	1 או קוטג' קטנים	30%	1	400	כתום מותחם	מגורים א'
6	3	5	50%	1 או קוטג' קטנים	30%	2	650	אדום	מיוחד
		(5)	(3)	(4)	(2)	(7)	(1)		
הערה: בחלקה 22 בגוש 3875 אחוזי הבניה יחולו גם על השטח המופקע לרחוב הרימון.									
6	3	5	60%	2 על עמ' או קוטג'ים צמודי קרקע	30%	4	1000	תכלת	מגורים ב'
(6)	(5)	(3)	(4)	(2)	(1)				
6	4	5	60%	2	30%		1000	אפור	מסחרי
			90%	3	30%		עפ"י התשריט	חום מותחם שחור	מוסד
6	4	5	90%	3	30%			חום מותחם חום	בניני ציבור
			90%	3	30%				
									שטח ציבורי פתוח
									ירוק
									כל בניה אסורה.
דרכים אלה מיועדות הן להולכי רגל והן לתנועה מוטורית משולבים בגינן וריהוט רחוב.									דרכים משולבות
									ירוק עם קווקוו אדום

(* ראה הבהרות ללוח האזורים להלן.)

הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה

(1) א. הפחתת השטח המינימלי של המגרש בגין הפקעות לדרכים, קטימה בפינת רחובות או חדירת חלק מקיול דה סאק של דרך משולבת במגרש, לא יראו כסטיה מהתכנית.

ב. מותר לשנות את צורת וגודל המגרשים ביחס למסומן בתשריט כל עוד ישמר גודלו המינימלי של המגרש ביחס למס' הדירות החדש וסה"כ מס' הדירות במקבץ ישמר.

(2) א. תכנית הקרקע שצוינה לא כוללת מקלט, מחסן ביתי, וסככה למכונית.
ב. באזור מגורים ב' תכנית הקרקע לא כולל גרמי מדרגות לדירות בקומה השניה ומקלטים בקומת הקרקע כאשר לא נתן לבנותם במרתף.

(3) א. כאשר הבניה קוטג'יים צמודי קרקע, אחוז הבניה המירבי אינו כולל:
1. מקלט ומבואתו עד 10 מ"ר לדירה.

2. מחסן ביתי בגודל 15 מ"ר לדירה בקו בנין צדדי ואחורי "0".

3. סככה למכונית בגודל 18 מ"ר לדירה בקו בנין חזיתי 15 מ' וצדדי "0".

בנוסף לסככה תותר בנית מוסך ביתי בשטח קומת הקרקע או המרתף, ועל חשבון שטח המגורים או המרתף. במגרשים הגבוהים, לפחות 2 מ' מעל לכביש, תורשה בנית מוסך סגור בחזית מתחת לגיבון במקום סככה פתוחה כנ"ל. שטח המוסך לא יעלה על 30 מ"ר.

4. מרתף בקונטור קומת הקרקע, אם בונים מרתף לא תורשה בנית מחסן תיצוני.

ב. באזור מגורים ב' כאשר בונים בתי קומות אחוז הבניה המירבי לא כולל:

1. מרתף בקונטור קומת הקרקע.
2. בניה על הגג לדירות בקומה א' בשטח 24 מ"ר לדירה, לפי תכנית אחידה לכל הבנין.

(4) גובה הבנין (רכס גג הרעפים) - לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה (± 0.00 של הכניסה הקובעת לבנין). בבתיים צמודי קרקע שטח אזור מפלס הכניסה לא יקטן ממחצית קומת הקרקע. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותנה בשיפוע המגרש ביחס לכביש הגובל:

1. כאשר המגרש עם שיפוע מתון, מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש.
2. כאשר המגרש עולה בשיפוע תלול (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה לא יעלה על הממוצע שבין מפלס פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש למפלס קרקע קיימת במרכז הגבול האחורי של המגרש.
3. כאשר המגרש יורד בשיפוע תלול (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה יהיה 20 ס"מ מינימום עד 50 ס"מ מקסימום, מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש. במקרה השני והשלישי, אם חלק מהמרתף יבלוט ברובו מעל פני הקרקע, זה לא יראה כקומת מגורים. לעומת זאת שטח מקורה בגג רעפים, והנמצא באותו מפלס עם גג שטוח, או מרפסת גג, יראה כקומה לכל דבר.

(5) במגרשים פינתיים תורשה הקטנת קו הבנין של אחת החזיתות ל-3 מ'. כמו כן כאשר הבניה טורית או בית קומות והחזית הצרה כונה לרחוב מותר להקטין את קו הבנין לחזית ולאחור ל-3 מ'.

- (6) לדירות בבתי קוטג'ים צמודי קרקע. קו הבנין הצדדי יורחב ל-4 מ' באזור הכניסה לדירה (מהמדרכה ועד לכניסה) בקומת הקרקע בלבד כדי לאפשר שביל כניסה לצד משטח תניה.
- (7) בחלקה 95 בגוש 3875 תורשה בנית 9 יח"ד במבנים נפרדים על פי תכנית בנוי וחלוקה מוסכמת בין הבעלים.

9. תנאים מיוחדים להיתרי בניה:

- א. הכנת תכנית פיתוח כללית לכל שטח המקבץ ומערכת הדרכים על רקע מפת מדידה שתכלול:
- 1) הסדרת פני הקרקע וקביעת מפלסי הכניסה לבתים.
 - 2) קביעת תואי הדרכים והניקוז.
 - 3) תכניות לביוב ומערכות חשמל וטלפון תת קרקעיות.
 - 4) פרטי גדור, מתקני אשפה ונקודות ריכוז למוני מיס, חשמל, טלפון והתחברות לאנטנה מרכזית.
 - 5) הבטחת חיבור מיס וביוב לתשתית עירונית קיימת.
- ב. הקרוי של בתי המגורים יהיה בגגות רעפים ששטחם האפקי לא יקטן מ-60% מתכסית הקרקע.
- ג. חזיתות הבתים הדו משפחתיים או הטוריים חייבות להיות מעוצבות בסגנון, תומרי בנין וצבע תואמים.

10. תוכנית ביוב מרכזי

- התכנית תקבל תוקף בתנאים הבאים:
- א. ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תוכנית ביוב. התוכנית תכלול - מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.
- ב. טופס 4 ינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומיתקן טיפול בשפכים עפ"י התכנית המאושרת.

11. זכות מעבר ברשות הפרט

- לצורך חיבור ואחזקת צנרת מיס וביוב לדירות תורשה התקנת הקוים הציבוריים באופן שיעברו בתוך המגרשים הפרטיים (לאורך הגבולות). בהתאם לבאי כח הרשות המקומית תינתן זכות מעבר לצורך אחזקת הרשתות.

12. רישום השטחים
הציבוריים

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

13. היטל השבחה

על תכנית זו חל היטל השבחה כחוק.

14. משד ביצוע
התכנית


תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה. גמר עבודות התשתית במקבץ יחשב כביצוע התכנית באותו מקבץ, וכן ביצוע 20% מהשלדים של המבנים המיועדים למהורים.

15. הוצאות
התכנון


ההוצאות בגין התכנית לרבות מפות מדידה ותכניות פיתוח, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית. ההוצאות יגבו בעת הוצאת היתרי הבניה באופן יחסי לשטח הבעלות במקבץ.

16. התאמת התכנית
לת.מ.א 31

התכנית נבדקה עפ"י הוראות סעיף 5.3 לת.מ.א 31 ונמצא כי היא עומדת בהוראות התכנית.
לתכנית מצורף נספח (נספח א) המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תוך התיחסות לסעיף הנ"ל.


לבין - פריגון
אדיוולטים וטכנו ערים בע"מ
רח' גורדון 52 א, תל-אביב
טל. 03*233634



חתימת יוזם התכנית 
תאריך: (10.1.91) (28.2.91) (1.4.91) (5.11.91) 20.4.93
חתימת מחבר התכנית



4. תוכניות מוצעות:

א. זמ/במ/561/1	-	605 יח"ד.
ב. זמ/במ/572	-	525 יח"ד.
ג. זמ/במ/576	-	530 יח"ד.
ד. זמ/במ/580	-	208 יח"ד.
ה. זמ/במ/563	-	235 יח"ד (מתוך 330 יח"ד קיימות 95).
סה"כ	-	2103 יח"ד.

% 20 מסה"כ יח"ד המוצעות מהווה כ- 421 יח"ד.

סה"כ מס' יח"ד נוסף צפוי עד לשנת 1995 :

בתחום התוכניות המאושרות 3 שנים X 40 יח"ד	=	120 יח"ד.
בחוץ התוכניות המוצעות לול"ל	-	421 יח"ד.
סה"כ תוספת צפויה	-	541 יח"ד.

ע"פ מפתח 3.2 נפש למשפחה:

תוספת האוכלוסיה הצפויה הינה	-	1731 נפש.
אוכלוסיה קיימת	-	7529 נפש.
סה"כ אוכלוסיה צפויה	-	9260 נפש.

יעד מספר אוכלוסיה שנקבע לגדרה ע"פ תמ"א 31 הינה 10,000 נפש אי לכך לא צפויה חריגה.

לידיעתכם.

בכבוד רב

נוסף גפני
מהנדס המועצה

1. ראש המועצה - כאן.
2. מר משה רובשיץ - מתכנן המהוץ.
3. ועדה מקומית לתכנון ובניה "זמורה".