

2010204

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/566/9

מסמך א' - תקנון התכנית

ועדה מקומית זמורה
 אישור תוכנית מס' 9/506/מק/106
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 8/11 ביום 15.2.98
 יו"ר הועדה: *[Signature]*
 סמנכ"ל תכנון: *[Signature]*

משרד המבחן
 מרחב תכנון - רמת
 - 9 - 4 - 1998
 נתקבל

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' גורדון 52 א' תל-אביב סל. 03-5233634

Mid
 חתימת מחבר התכנית

8/3/98

חתימת היוזם
 [Circular stamp with text: מועצה מקומית זמורה, תכנון ומרחב, חתימת היוזם]

16.2.97

16.2.97

מרחב תכנון מקומית זמורה
 תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/566/9
 שינוי לתכנית מתאר מפורטת זמ/מק/566 של מקבץ 9
 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/566/9. מפורטת זמ/מק/566 של מקבץ 9.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - 6 דפים הוראות בכתב. מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:1250. מסמך ג' - לוח הקצאות ואיזון.
3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 19.853 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') ולוח האיזון המצורפים לתכנית זו והמהוים חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
6. מקום התכנית: גדרה - רחובות: בן גפן, פוקס.
7. גושים וחלקות: גוש 3875, חלקות: 38, 146, 148, 155-158, 163-165, 167, 168.
8. היוזם: המועצה המקומית גדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. מחבר התכנית: ש. יבין, אדריכלים ומתכנני ערים רח' גורדון 52 א' תל-אביב, טל. 03-5233634.
11. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקת שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ללא הסכמת הבעלים.
 ב. ביטול הרחבת קו בנין צדדי לבתי קוטג'.

12. הוראות כלליות:
 כל ההוראות והתנאים להוצאת היתרי בניה המפורטים בתכנית זמ/566 חלות על תכנית זו, למעט אלה ששנונו ע"י תכנית זו.
13. תנאים מיוחדים להיתרי בניה:
 א. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לרישום מפות המדידה של החלוקה החדשה של המקבץ.
 ב. ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנית ביוב. התכנית תכלול - מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה, ובאישור משרד הבריאות.
 ג. טופס 4 ינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן טיפול בשפכים עפ"י התכנית המאושרת.
 ד. הכנת תכנית פיתוח כללית לכל שטח המקבץ ומערכת הדרכים על רקע מפת מדידה שתכלול:
 (1) הסדר פני הקרקע וקביעת מפלסי הכניסה לבתים.
 (2) קביעת תואי הדרכים והניקוז.
 (3) תכניות לביוב ומערכות חשמל וטלפון תת-קרקעיות.
 (4) פרטי גידור, מתקני אשפה, ונקודות ריכוז למוני מים, חשמל, טלפון והתחברות לאנטנה מרכזית.
 (5) הבטחת חיבור מים וביוב לתשתית עירונית קיימת.
 ה. הקירווי של בתי המגורים יהיה בגגות רעפים ששטחם האפקי לא יקטן מ-60% מתכסית הקרקע.
 ו. חזיתות הבתים הדו-משפחתיים או הטוריים חייבות להיות מעוצבות בסגנון, חומרי בנין וצבע תואמים
 לצורך חיבור ואחזקת צנרת מים וביוב לדירות, תורשה התקנת הקוים הציבוריים באופן שיעברו בתוך המגרשים הפרטיים (לאורך הגבולות). בהתאם לבאי כח הרשות המקומית תינתן זכות מעבר לצורך החזקת הרשות.
14. זכות מעבר ברשות הפרט:

קוי בנין	המגרש		משטח		במ"ר		בניה		שטח		גובה המבנה ו/או מס' הקומות	מס' יח"ד למגרש מינמלי	שטח מגרש מינמלי	ציון בתשריט	האזור
	שטח שירות (ש"ש)	שטח מתחת	מ"ר	%	עיקריים	בניה	שטח	ס"ה	תכנית	ס"ה					
חזית צד אחר	ל-0.00	מתחת	ל-0.00	מירבית	בניה מתחת	תכנית	קרקע	קרקע	קרקע	קרקע					
6 3 5	15 מ"ר סככת חניה	15 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר 22.5 ש"ש	50% שטח מתת פחות 22.5 מ"ר	30% שטח פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	1 או קוטג' מעל מרתף	1	400 מ"ר	כתום מותחם אדום	מגורים א' מיוחד
	15 מ"ר סככת חניה לכל יח"ד	לכל יח"ד 15 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר 22.5 ש"ש	50% שטח מתת פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	1 או קוטג' מעל מרתף	2	650 מ"ר		
	15 מ"ר סככת חניה לכל יח"ד	לכל יח"ד 15 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר 22.5 ש"ש	50% שטח מתת פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	30% פחות 22.5 מ"ר	1 או קוטג' מעל מרתף	3	1000 מ"ר		
(5)	(2)	(6)	90%	(6)	40%	150%	30%	40%	3 מעל מרתף	(4)			עפ"י התשריט	חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור
6 4 5	10% קומה	30%												ירוק	שטח ציבורי פתוח

השטח מיועד למוסדות קהילה, חינוך ודת.

כל בניה אסורה, למעט מקלט ציבורי, מתקני ספורט ונופש, ריהוט גנני, מתקני שמל, דאר ובזק ותשתית עירונית תת-קרקעית.

הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה:

- (1) מותר לשנות את צורת וגודל המגרשים ביחס למסומן בתשריט כל עוד ישמר גודלו המינימלי של המגרש ביחס למספר הדירות.
- (2) א. 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 לגינזון במקום סככה פתוחה כנ"ל. שטח המוסך לא יעלה על 30 מ"ר.
- ב. מרתף בקונטור קומת הקרקע, אם בוניס מרתף לא תורשה בנית מחסן.
- (3) 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:
- א. כאשר המגרש עם שיפוע מתון, מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש.
- ב. 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.
- ג. כאשר המגרש יורד בשיפוע תלול מעל (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 יהצרה כוונה לרחוב, מותר להקטין את קו הבנין לחזית ולאחור ל-3 מ'.
- (6) שטח הבניה מתחת לפני הקרקע יוצמד לדירה שמעליו והגישה אליו תהיה מתוך הדירה.

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

16. רישום השטחים
הציבוריים:

על תכנית זו חל היטל השבחה.

17. היטל השבחה:

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.

18. הוצאות התכנון:

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גורדון 52 א' תל אביב טל. 03-5233634
חתימת מחבר התכנית

8/3/98



16.2.97



AHARON H. ROUSSO - LEVANA ESHED
Civil Engineer - Land Valuer Land Valuer

אינג' אהרן ח. רוטו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין שמאי מקרקעין

3, Zangwil Street, Tel-Aviv 62 599

טל. 5465404 Tel. פקס. 5442974 Fax.

רחוב זנגביל מס' 3, תל-אביב 62 599

ת"א, 23.3.97
9 - 566

תכ' זמ/מק/מק/566/9 - מקבץ 9

נספח ג' - לוח הקצאה ואיזון

נתבקשנו לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הכלולות בתחומה של תכנית שינוי מתאר זמ/566, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4340 מיום 12.10.95, וזאת במסגרת תכנית מפורטת שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

ע"פ הוראות התכנית, האיחוד והחלוקה למקבצים השונים יבוצעו במסגרתן של תכניות מפורטות נפרדות לכל מקבץ.

טבלאות ההקצאה והאיזון דלהלן מתייחסות לשטח התחום במקבץ 9 בתכ' זמ/566, שלגביו הוכנה, כאמור, תכ' מפורטת זמ/מק/566/9.

הטבלאות הוכנו על בסיס הנתונים הבאים:

- תשריטים ותקנוני תכניות קודמות שחלו על המיתחם.
- תשריט ותקנון תכנית זמ/566.
- תשריטי מדידה.
- נסחי רישום של החלקות הכלולות בנקבץ.
- נתונים פיסיים מתוך סיור בשטח.



ת"א, 23.3.97
9 - 566

2

1. רקע כללי:

1.1 תכנית זמ/מק/9/566 חלה על שטח של כ- 19.853 דונם.

1.2 בשטח התכנית נכללות החלקות הבאות:

שטח רשום	חלקה	גוש
8,798 מ"ר	38	3875
1,006 מ"ר	146	3875
796 מ"ר	148	3875
944 מ"ר	155	3875
945 מ"ר	156	3875
943 מ"ר	157	3875
936 מ"ר	158	3875
770 מ"ר	160	3875
981 מ"ר	163	3875
981 מ"ר	164	3875
981 מ"ר	165	3875
803 מ"ר	167	3875
969 מ"ר	168	3875
19,853		סה"כ

2. מיקום:

גבולות המקבץ הינם:

בצפון - מיקבץ 8.

במערב - רח' פינס.

בדרום - שביל עפר.

במזרח - רח' בן גפן.



ת"א, 23.3.97
566 - 9

3

בקטע הנדון רח' בן גפן ורח' פינס, הינס דרך סלולה בכורכר.
ממזרח למיתחם מצויים מספר בתים צמודי קרקע.
השטח שמדרום למקבץ ריק ופנוי ממחוברים.

3. תאור :

השטח הכולל של המקבץ, כאמור, : 19,853 מ"ר.
המיתחם ממוקם על צלע גיבעה העולה מכיוון דרום מערב לצפון מזרח.
השטח התחום במקבץ ריק ופנוי ממחוברים.
בפינה הצפון ממזרחית, מחוץ לגבולות המיקבץ, בנוי בית צמוד קרקע.

4. מצב תכנוני :

להלן פרוט התכניות החלות על המתחם :

- 4.1 בעבר ניכללו החלקות הכלולות במיקבץ בתחומה של התכנית המנדטורית R/6.
ע"פ הוראות התכנית סווגו החלקות ביעוד חקלאי.
- 4.2 תכנית המתאר של גדרה, שמשפרה זמ/500, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 26.9.85. ע"פ תשריט התכנית, החלקות הכלולות המיקבץ סומנו ביעוד תכנון למגורים בעתיד.
- 4.3 תכנית שינוי מתאר זמ/566 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4340 מיום 12.10.95.
התכנית מקיפה שטח של כ- 213 דונם ומטרותיה העיקריות, כפי שנקבעו בתקנון הינן :
• שינוי הוראות הבניה של אזורי מגורים א', ב', ג' לפי תכניות תקפות לאזור מגורים א'
בי' חדשים ע"פ תכנית המתאר זמ/500.



ת"א, 23.3.97
9 - 566

4

- שינויי יעודם של שטחים שונים הכלולים בשטח התכנית.
- קביעת שטחים למוסדות, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרכים ודרכים משולבות.
- קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
- קביעת תנאים להיתרי בניה.
- קביעת מקבצים לרפרצלציה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה.

מגרשי הבניה סווגו ביעוד מגורים א' מיוחד. הוראות הבניה לאזור זה הינן:

שטח מגרש מינימלי	מספר יח"ד	גובה המבנה	שיעור תכסית מירבי	שיעור בניה מירבי
400 מ"ר	1	1 או קוטגי מעל מרתף	30% + 15 מ"ר ש"ש	80% + 15 מ"ר ש"ש ליחיד
650 מ"ר	2	"	"	"
1,000 מ"ר	3	"	"	"

חלוקת שטחים עיקריים:

מתחת למפלס הכניסה - 30% פחות 22.5 מ"ר שטחי שרות ליחיד.

מעל מפלס הכניסה - 50%.

חלוקת שטחי שרות:

מתחת למפלס הכניסה - 15 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד לכל יחיד.

מעל מפלס הכניסה - 15 מ"ר סככת חניה.

מרתף יבנה בקונטור קומת הקרקע. אם בונים מרתף, לא תורשה בנית מחסן חיצוני.



ת"א, 23.3.97
566 - 9

5

הוראות הבניה לשטח לבניני ציבור הינו:

שטח מגרש מינימלי	מספר יחיד	גובה המבנה	שיעור תכסית מירבי	שיעור בניה מירבי
ע"פ תשריט	1	3 מעל מרתף	40%	150%

חלוקת שיעור הבניה המירבי:

(1) מעל קומת הקרקע - 90% שטח עיקרי וכן 10% שטחי שרות לקומה.

(2) מתחת לקומת הקרקע - 30% שטחי שרות.

4.4 תכנית מפורטת זמ/מק/566/9 מטרתה ליישם את הוראות התכנית הראשית - זמ/566 ולקבוע את החלוקה החדשה ומגרשי התמורה.

ע"פ הוראות התכנית חולק המקבץ ליעודים כדלקמן:

מס' מגרש/מגרשים	יעוד	שטח במ"ר	מס' יחיד/הערות
1135 - 1149	מגורים א' מיוחד	10,101	31 יחיד
1453	בניני ציבור	8,304	
206 - 208	דרכים	1,448	
סה"כ		19,853	

יעוד המיגרשים והוראות הבניה זהים לאלו שנקבעו בתכנית הראשית.



AHARON H. ROUSSO - LEVANA ESHED
Civil Engineer - Land Valuer Land Valuer

אינג' אהרן ח. רוטו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין שמאית מקרקעין

3, Zangwil Street, Tel-Aviv 62 599

טל. 5465404 Tel. פקס. 5442974 Fax.

רחוב זנגביל מס' 3, תל-אביב 62 599

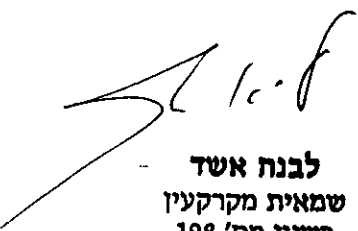
ת"א, 23.3.97
9 - 566

6

5. עקרונות ההקצאה:

בקביעת ההקצאות הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 5.1 הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בדבר עקרונות ההקצאה.
- 5.2 התאמה לגודל מגרש מינימלי.
- 5.3 מיקסום מס' יח"ד כפי שנקבעו בתכנית הראשית ויצירת מגרשים רגולריים, ככל האפשר.
- 5.4 איפיונים ופרמטרים פיסיים שונים.
- 5.5 בעלויות במושע.
- 5.6 התייחסות לבעלים או חוכרים רשומים בלבד. (עי"פ נסחי רישום מיום 27.8.96).
- 5.7 הבחנה בגודלי החלקות במצב קודם.


לבנה אשד
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 198

לוח התקצאה וטבלת איזון - תכולת זמ/מק/566/9
מקובץ 9

אינג' אהרן ח. רוטו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין שמאית מקרקעין

AHARON H. ROUSSO - LEVANA ESHED
Civil Engineer - Land Valuer Land Valuer

רחוב זנגביל מס' 3, תל-אביב 62 599 סל. 5465404 פקס. 5442974 Tel. 3, Zangwil Street, Tel-Aviv 62 599



מגד קריים										
מס' זמ	גולות	שג ידנת	גוש	תלח	שטח רשות זונם	חלקי בתלקוח	מוני יחסי	מס' מנדט	שטח בניין	מס' יחיד
1	שג ידנת	3875	38	8,798	0.5	0.20809	1136	650	2	0.06515
2	ריינגבנת לליח	3875	38	8,798	0.5	0.20809	1137	650	2	0.06189
							1145	650	2	0.06515
							1146	1000	3	0.18488
							1138	651	2	0.06322
							1139	650	2	0.06645
							1147	650	2	0.06387
							1146	1000	3	0.16919
							1143	650	2	0.06706
3	קפל יסקי גרד	3875	167	803	0.5	0.02280	1149	650	2	0.04426
							1149	650	2	0.01168
							1146	1000	3	0.13581
4	קפל יסקי חרף	3875	167	803	0.5	0.12300	1140	650	2	0.03323
9	גרטיקל משח	3875	155	944	1	0.05360	1146	1000	3	0.02042
10	רוטנגבנת יחרוז	3875	156	945	1	0.05360	1146	1000	3	0.05360
4	זניגנו יוספ	3875	146	1006	0.1875	0.01071	1142	650	2	0.01071
7	זניגנו יקנב	3875	146	1006	0.1875	0.01071	1142	650	2	0.01071
5	זניגנו מנס	3875	146	1006	0.1875	0.01071	1142	650	2	0.01071
6	זניגנו ורל	3875	146	1006	0.1875	0.01071	1142	650	2	0.01071
3	זניגנו צמרת	3875	146	1006	0.25	0.01428	1142	650	2	0.01428
11	כרת דן	3875	157	943	1	0.05353	1135	650	2	0.06385
							1141	650	2	0.06646
							1142	650	2	0.01130
							1144	650	2	0.06516
							1148	650	2	0.06388
							1146	1000	3	0.00308
							1453	8,304	גניני ציבור	0.27373
							206	207	זרד	208

נמוך 7

לצנת אשד
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 138

מקובץ 9

3/26/97