

8  
7/566/מק/מס  
מכירה

40/10/98

מחלקת לתיקון וכונייה  
זמורה רחובות  
נתקבל ביום  
13-09-1999  
מוקדמת

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/7/566

מינהל התכנון  
ארכיב התכניות  
10.10.1999  
נתקבל

מסמך א' - תקנון התכנית

ועדה מקומית זמורה  
אישור תוכנית מס' זמ/מק/7/566  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10002... מעם 2.3.99  
אד' גורדון  
מתחשבה עתה יו"ר הועדה

ציון כהן  
הועדה המקומית  
"זמורה"



יבין אדריכלים ומתכנני ערים י"י  
רח' גורדון 52 תל-אביב סל. 5220034-3

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

18.5.99 (24.3.97) (16.2.97)

(16.2.97)  
(24.3.97)  
18.5.99

מרחב תכנון מקומית זמורה  
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/7/566  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת זמ/566 של מקבץ 7  
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/7/566.
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: 16.021 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') ולוח האיזון המצורפים לתכנית זו והמהויס חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
6. מקום התכנית: גדרה - רחובות: פוקס, חנקין, צוקרמן.
7. גושים וחלקות: גוש 3875, חלקות: 9, 144.
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 ששוננו 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 מיס, חשמל, טלפון והתחברות לאנטנה מרכזית.

(5) הבטחת חיבור מיס וביוב לתשתית עירונית קיימת.

ה. הקירווי של בתי המגורים יהיה בגגות רעפים ששטחם האפקי לא יקטן מ-60% מתכסית הקרקע.

ו. הזיתות הבתים הדו-משפחתיים או הטוריים חייבות להיות מעוצבות בסגנון, חומרי בנין וצבע תואמים

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 החזקת הרשתות.

14. זכות מעבר ברשות הפרט:

קנין	מגורש		משטח	% בנייה		מ"ר		בניה		גובה המבנה ו/או מסי הקומות	מס' יחיד למגורש מיינמלי	שטח מגורש מיינמלי	ציון בתשריט	האזור
	מגורש (שי"ש)	מגורש		בנייה	מ"ר	מס' שטח	מס' שטח							
חזית צד אחור	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש
6	15 מ"ר סככת חניה	15 מ"ר מסון	15 מ"ר מסון	50% שטח מרתף פחית	30% פחות מ"ר	30%	80% מ"ר	30% מ"ר	1 או 1 קוטל מעל מרתף	1	400 מ"ר	מותרים מותרים אדום	מגורשים מיינמלי	
3	15 מ"ר סככת חניה	15 מ"ר מסון	15 מ"ר מסון	50% שטח מרתף פחית	30% פחות מ"ר	30%	80% מ"ר	30% מ"ר	1 או 1 קוטל מעל מרתף	2	650 מ"ר			
5	15 מ"ר סככת חניה	15 מ"ר מסון	15 מ"ר מסון	50% שטח מרתף פחית	30% פחות מ"ר	30%	80% מ"ר	30% מ"ר	1 או 1 קוטל מעל מרתף	3	1000 מ"ר			
(5)														
6	10% קומה		30%	90%		30%	150%	40%	3 מעל מרתף			חוס מותרים חוס	שטח לבנייה ציבורי	

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

השטח מיועד למוסדות קהילה, חינוך ודת.

\* למרות האמור לעיל, במגורש 1002 תותר בניה יחיד אחת (בית קיימ). שתי יחיד הנוספות יבנו במגורשים 1102, 1104 (ס"ה 4 יחיד בכל מגורש) במסגרת אחוזי הבניה המפורטים בלוח האזורי.

ס"ה יחיד במגורשים 1002, 1101, 1102, 1103 ישאר 12 יחיד.

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 לגיבון במקום סככה פתוחה כנ"ל. שטח המוסך לא יעלה על 30 מ"ר.

ב. מרתף בקונטור קומת הקרקע, אם בונים 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 ( $\pm 0.00$  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 הצרה 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.

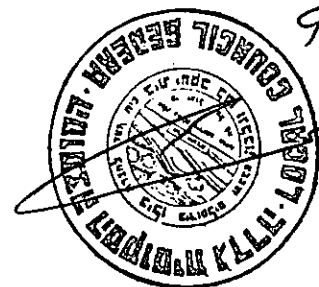
16. רישום השטחים  
הציבוריים:

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:



חתימת היוזם

יבין אדריכלים ומתכנני ערים זע"מ  
רח' גורדון 52 א' תל-אביב 70. 5233634-3

חתימת מחבר התכנית

18.5.99 (24.3.97) (16.2.97)



ת"א, 23.2.97  
7 - 566

תכ' זמ/מק/7/566 - מקבץ 7

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. זאת במסגרת תכנית מפורטת שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהנאם 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 7 בתכ' זמ/566, שלגביו הוכנה, כאמור, תכ' מפורטת זמ/מק/566 / 7

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 במקבץ.
- נתונים פיסיים מתוך סיור בשטח.



ת"א, 23.2.97  
7 - 566

2

1. כללי:

1.1 תכנית זמ/מק/566 / 7 חלה על שטח של כ- 16 דונם.

1.2 המקבץ כולל את החלקות הבאות:

שטח רשום	חלקה	גוש
7,141 מ"ר	9	3875
8,880 מ"ר	144	3875
16,021 מ"ר		סה"כ

2. מיקום:

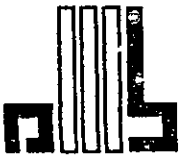
מקבץ 7 ממוקם, מדרום למתחם ביה"ס פינס וממערב לרח' פינס שהינו, בקטע, זה, דרך עפר.  
המקבץ הינו החלק הצפוני של חטיבת קרקע ריקה ולא מפותחת.  
מיקומו הטופוגרפי נמוך יחסית לסביבתו.

3. תאור:

פני הקרקע במיתחם עולים במתינות ממזרח למערב.  
בגבול הצפון מערבי של המיתחם ניבנה בית צמוד קרקע הכולל שתי קומות וגג רעפים. הגישה לבית הינה מרח' הנקין. בחצר הבית וסביבו נטועים עצי נוי ושיחים רבים.

בחלק הצפוני של המיקבץ נטועים עצי זית.





ת"א, 23.2.97  
566 - 7

3

4. מצב תכנוני:

להלן פרוט התכניות החלות על המתחם:

4.1 תכניות במצב קודם:

4.1.1 החלקות במיקבץ ניכללו בתחומה של התכנית המנדטורית R/6 ביעוד חקלאי.

4.1.2 בתכנית המתאר של גדרה שמספרה זמ/500 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 26.9.85 סווגו החלקות כדלקמן:

חלקה 144 סומנה בשלושה יעודים שונים - הגבול המערבי ביעוד מגורים א'.  
החלק הצפוני ביעוד בניני ציבור והחלק הדרומי ביעוד תכנון למגורים בעתיד.  
חלקה 9 סומנה בשני יעודים - מרבית שטח החלקה סומן ביעוד תכנון למגורים בעתיד. הגבול המערבי סומן ביעוד מגורים א'.

4.1.3 תכ"ז זמ/519 הינה תכנית נקודתית החלה על חלק החלקה 9 בגוש 3875. התכנית סיווגה את החלק הצפון מערבי של החלקה ביעוד מגורים א'.

התכנית לא קיבלה תוקף, וניגנזה בשנת 1980, אך ניבנה בית צמוד קרקע על בסיס הוראותיה.



ת"א, 23.2.97  
566 - 7

4

4.2 תכנית במצב חדש:

- תכנית שינוי מתאר זמ/566 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4340 מיום 12.10.95.
- התכנית מקיפה שטח של כ- 213 דונם ומטרתה העיקריות, כפי שנקבעו בתקנון היטן:
- \* שינוי הוראות הבניה של אזורי מגורים א', ב', ג' לפי תכניות תקפות לאזור מגורים א' ב' חדשים ע"פ תכנית המתאר זמ/500.
- \* 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 היטן:

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



ת"א, 23.2.97  
566 - 7

5

חלוקת שטחים עיקריים:

מתחת למפלס הכניסה - 30% פחות 22.5 מ"ר ששטחי שרות ליחיד.  
מעל מפלס הכניסה - 50%.

חלוקת שטחי שרות:

מתחת למפלס הכניסה - 15 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממו"ד לכל יחיד.  
מעל מפלס הכניסה - 15 מ"ר סככת חניה.

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

הוראות הבניה לשטח בניני ציבור הינן:

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

חלוקת שעור הבניה המירבי:

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

2) מתחת לקומת הקרקע - 30% שטחי שרות.

4.3 תכנית מפורטת זמ/מק/7/566 מטרתה ליישם את הוראות התכנית הראשית - זמ/566.  
ולקבוע את החלוקה החדשה ומגרשי התמורה.



ת"א, 23.2.97  
566 - 7

6

ע"פ הוראות התכנית חולק המקבץ ליעודים כדלקמן:

מס' יחיד/הערות	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש/מגרשים
22 יחיד	7,692 מ"ר	מגורים אי מיוחד	1107 - 1101, 1002
	5,857 מ"ר	בניני ציבור	1451
	2,472 מ"ר	דרכים	205, 204

השטח המסומן ביעוד מגורים אי חולק לשמונה מגרשים. שישה מיועדים ל- 3 יחיד למיגרש ושני מגרשים המיועדים ל- 2 יחיד למגרש.

יעוד המיגרשים והוראות הבניה זהים לאלו שנקבעו בתכנית הראשית.

#### 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' יחיד 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.



לוח הקצאה וטבלת איזון - תכנית זמ/מק/7/566/7  
מקבץ 7

מקבץ 7

מקבץ מיועץ										מקבץ קיים												
מספר יחיד	מספר יחיד	שטח מוגרש	שטח מוגרש	מספר מוגרש	מספר מוגרש	שטח רשום במ"ר	שטח רשום במ"ר	תקלה	נוש	מספר יחיד	מספר יחיד	שטח מוגרש	שטח מוגרש	מספר מוגרש	מספר מוגרש	שטח רשום במ"ר	שטח רשום במ"ר	תקלה	נוש	מספר יחיד	מספר יחיד	
תשלומי איזון	שטח יחסי	חלק מוקצה	חלק מוקצה	שטח מוגרש	שטח מוגרש	שטח רשום במ"ר	שטח רשום במ"ר	תקלה	נוש	מספר יחיד	מספר יחיד	שטח מוגרש	שטח מוגרש	מספר מוגרש	מספר מוגרש	שטח רשום במ"ר	שטח רשום במ"ר	תקלה	נוש	מספר יחיד	מספר יחיד	
אין	0.1357	1	1	1,000	1,000	7,141	7,141	9	3875	1	1	675	675	1105	1105	11,000	11,000	1	3875	1	1	
אין	0.0906	1	1	675	675	1106	1106					1,000	1,000	1107	1107							
תשלומי	0.12880	1	1	1,000	1,000							1,326	1,326	1,002	1,002	8,880	8,880	1	3875	2	2	
אין	0.4457	1	1	1,000	1,000							1,014	1,014	1,101	1,101							
	0.1773	1	1	1,014	1,014							1,001	1,001	1,102	1,102							
	0.1397	1	1	1,001	1,001							1,001	1,001	1,103	1,103							
	0.1224	1	1	1,001	1,001							1,001	1,001	1,103	1,103							
	0.11503	1	1	1,001	1,001							1,001	1,001	1,103	1,103							
	0.55443	1	1	1,001	1,001							1,001	1,001	1,103	1,103							
				5,857	5,857	1451	1451					1,734	1,734	204	204							
				738	738	205	205					16,021	16,021	19	19							
				16,021	16,021	1	1					16,021	16,021	1	1							



לבנה אשד  
שמאי מקרקעין  
רשיון מס' 196