

הסניף אוסדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
זמורה רחובות  
נתקבל ביום  
13-09-1999  
מוקדמת

4

8

ציון כהן  
יו"ר הועדה המקומית  
"זמורה"

מינהל התכנון  
ארכיב התכניות  
10.10.1999  
נתקבל

מחוז המרכז

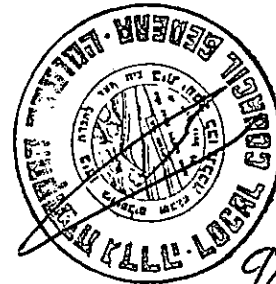
מאמר / מק / 8/566  
ט"ו

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/8/566

מסמך א' - תקנון התכנית

ועדה מקומית זמורה  
אישור תוכנית מס' זמ/מק/8/566  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 91001 ביום 28.2.99  
יו"ר הועדה ציון כהן  
יו"ר הועדה המקומית  
"זמורה"



9/9/99

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

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

24.3.97 (16.2.97)

(16.2.97)  
24.3.97

מרחב תכנון מקומית זמורה  
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/8/566  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת זמ/566 של מקבץ 8  
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/8/566.

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: 20.169 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: בן גפן, פוקס.

7. גושים וחלקות: גוש 3875, חלקות: 26, 43.

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

14. זכות מעבר ברשות הפרט: 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 הרשתות.

3

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
	שטחי שרות (ש"ש)	שטחי מתחת ל-0.00±	מירבית	בניה	שטחים עיקריים	בניה מתחת ל-0.00±	תכנית קרקע	שטח בניה	ס"ה תכנית קרקע	ס"ה שטח בניה					
חזית צד אחר	ל-0.00± מעל	מתחת ל-0.00±	מירבית	בניה	שטחים עיקריים	בניה מתחת ל-0.00±	תכנית קרקע	שטח בניה	ס"ה תכנית קרקע	ס"ה שטח בניה					
6 3 5	לכל יח"ד 15 בקומה א' 7.5 מ"ר ממ"ד	לכל יח"ד 15 בקומת הקרקע 7.5 מ"ר ממ"ד	שטח+60% מרתף פחות מ"ר 22.5 ש"ש ליח"ד	בניה	בניה מתחת ל-0.00±	פחות 30% מ"ר 22.5 ש"ש ליח"ד	30%	+90% מ"ר 24 יציאה ליח"ד	+30% 15 מ"ר ש"ש	2 ק' מעל מרתף 2 ק' מעל עמ' או קוטגים טוריים מעל מרתף	4	1000 מ"ר	תכלת	מגורים ב'	
(5)	לכל יח"ד 15 סככת חניה לכל יח"ד בבנין	לכל יח"ד 15 בקומת הקרקע 7.5 מ"ר ממ"ד	בקומת קרקע 24 מ"ר יציאה לוג ליח"ד בקומה א'	בניה	בניה מתחת ל-0.00±	פחות 30% מ"ר 22.5 ש"ש ליח"ד	30%	+90% מ"ר 24 יציאה לוג ליח"ד בקומה א'	+30% 15 מ"ר ש"ש	2 ק' מעל מרתף 2 ק' מעל עמ' או קוטגים טוריים מעל מרתף	4	1000 מ"ר	תכלת	מגורים ב'	
6 4 5	לכל 10% קומה	30%	90%	150%	30%	40%	עפ"י התשריט	(1)	שטח לבניני ציבור	שטח ציבורי פתוח	ירוק	חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור		

השטח מיועד למוסדות קהילה, חינוך ודת.

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

(\* ראה להלן הבחורות ללוח האזורים והוראות הבניה.

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 (+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 קווי 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.

על תכנית זו חל 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.

16. רישום השטחים  
הציבוריים:

17. היטל השבחה:

18. הוצאות התכנון:



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

חתימת מחבר התכנית



9/9/99

חתימת היוזם

24.3.97 (16.2.97)

*Handwritten signature/initials*



ת"א, 23.2.97  
8 - 566

תכ"ז זמ/מק/566/8 - מקבץ 8

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 8 בתכ"ז זמ/566, שלגביו הוכנה, כאמור, תכ"ז מפורטת זמ/מק/566/8

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  
8 - 566

2

1. רקע כללי:

1.1 תכנית זמ / מק / 566 / 8 חלה על שטח של כ - 20.169 דונם.

1.2 המקבץ 8 כולל את החלקות הבאות:

שטח רשום	חלקה	גוש
14,169 מ"ר	26	3875
6,000 מ"ר	43	3875
20,169 מ"ר		סה"כ

2. מיקום:

גבולות המקבץ הינם:

בצפון - שורת בתים צמודי קרקע בני 2 קומות.

במערב - רח' פינס.

בדרום - דרך מתוכננת.

במזרח - רח' בן גפן.

בקטע הנדון רח' בן גפן ורח' פינס, הינם דרך הסלול בכורכר.

ממזרח למיתחם מצויים מספר בתים צמודי קרקע. ממערב למיתחם מצוי מיתחם ביה"ס פינס.

השטח שמדרום למקבץ ריק ופנוי ממחויבים.





ת"א, 23.2.97  
8 - 566

3

3. תאור:

השטח הכולל של המקבץ, כאמור, : 20,169 מ"ר.  
המיתחם ממוקם על צלע גיבעה שהנקודה הגבוהה הינה הפינה הדרום מזרחית של המקבץ.  
מנקודה זו פני הקרקע יורדים בשיפוע בינוני לכיוון צפון ומזרח.  
השטח התחום במקבץ ריק ופנוי ממוחברים.

4. מצב תכנוני:

להלן פרוט התכניות החלות על המתחם :

4.1 תכניות במצב קודם:

4.1.1 חלקה 43 :

א. החלקה ניכללה בעבר בתחומה של תכ"זמ/19 א שפורסמה למתן תוקף בי.פ.  
1242 מיום 9.12.65.

ע"פ תשריט התכנית סומן, במרכז החלקה, שטח של כ- 1,500 מ"ר, בצורת  
טרפז, ביעוד שצ"פ. יתרת החלקה, משני צידי השצ"פ, סומנה ביעוד מגורים  
ב'.

ב. בתכנית המתאר של גדרה שמספרה זמ/500 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255  
מיום 26.9.85 סומן החלק הצפוני של החלקה ביעוד מגורים א' ויתרת  
החלקה ביעוד תכנון למגורים בעתיד.

4.1.2 חלקה 26:

א. בעבר ניכללה החלקה בתחומה של התכנית המנדטורית R/6. ע"פ הוראות  
התכנית סווגה החלקה ביעוד תקלאי.

ב. בתכנית המתאר של גדרה שמספרה זמ/500 סומנה החלקה ביעוד תכנון  
למגורים בעתיד.



ת"א, 23.2.97  
566 - 8

4

4.2 תכנית במצב חדש:

תכנית שינוי מתאר זמ/566 פורסמה לכתן 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'  
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 סומנו ביעוד מגורים ב'. בנוסף הופרשו שטחים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

הוראות הבניה שנקבעו לאזור מגורים ב' הינן:

שטח מגרש מינימלי	מספר יחיד	גובה המבנה	שעור תכסית מירבי	שעור בניה מירבי
1,000 מ"ר	4	2 ק' מעל מרתף. 2 ק' מעייע. קוטגיים טוריים מעל מרתף	30% + 15 מ"ר שיש	90% + 24 מ"ר יציאה לגג ליחיד בקומה א' + 15 מ"ר גרם מדרגות תיצוני ליחיד בקומה א' + 15 מ"ר שיש ליחיד



ת"א, 23.2.97  
8 - 566

5

חלוקת שטחים עיקריים:

מתחת למפלס הכניסה - 30% פחות 22.5 מ"ר שיש ליחיד.  
מעל מפלס הכניסה - 60% + 24 מ"ר יציאה לגג ליחיד בקומה א'.

חלוקת שטחי שרות:

מתחת למפלס הכניסה - לכל יחיד בקומת קרקע, 15 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד.  
מעל מפלס הכניסה - 15 מ"ר סככת חניה לכל יחיד בבנין.  
לכל יחיד בקומה א' 15 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד.

מרתף יבנה בקונטור קומת הקרקע. אם בונים מרתף, לא תורשה בניית מחסן חיצוני.  
שטח הבניה מתחת לפני הקרקע יוצמד לדירה שמעליו והגישה אליו תהיה מתוך הדירה.

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.

4.4 תכנית מפורטת זמ/מק/8/566 מטרתה ליישם את הוראות התכנית הראשית - זמ/566 ולקבוע את החלוקה החדשה ומגרשי התמורה.



ת"א, 23.2.97  
8 - 566

6

ע"פ הוראות התכנית חולק המקבץ ליעודים כדלקמן:

מס' יחיד/הערות	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש/מגרשים
40 יחיד	10,084 מ"ר	מגורים ב'	1319 - 1328
	3,740 מ"ר	בניני ציבור	1452
	1,266 מ"ר	שטח ציבורי פתוח	1504
	5,079 מ"ר	דרכים	203
	20,169 מ"ר		סה"כ

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 מיקסוס 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 - תכנית זמ/מק/8/566/8

מקצב 8

מקצב 8

מקצב מוצע				מקצב קיים					
מספר יח"ד במגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	חלק בתלמה	יעוד	שטח רישום במ"ר	חלקה	גוש	בעלות
4	מגורים ב'	1,008	1319	חלק בתלמה	תקילאי	14,169	26	3875	מרכז משען
4	מגורים ב'	1,008	1320	בשלמות	מגורים ב' / שצ"פ	6,000	43	3875	מרכז משען
4	מגורים ב'	1,008	1321						
4	מגורים ב'	1,008	1322						
4	מגורים ב'	1,008	1323						
4	מגורים ב'	1,008	1324						
4	מגורים ב'	1,008	1325						
4	מגורים ב'	1,008	1326						
4	מגורים ב'	1,008	1327						
4	מגורים ב'	1,012	1328						
	שצ"פ	3,740	1452						מתעצה מקומית גדרה
	שצ"פ	1,266	1504						
	דלד	5,079	203						
40		20,169				20,169			סה"כ

עמוד 1

9/9/99



2/26/97

לבנה אשד  
שמאית מקרקעין  
רשיון מס' 861