

4-11266

6

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 14/566/מס
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.11.99 לאשר את התכנית.
 ק"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/566/14

מסמך א' - תקנון התכנית

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 29-12-1999
 נתקבל
 תיק מס'

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

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

14.6.99 (21.1.98)(22.7.97)(24.3.97)(16.2.97)



מרחב תכנון מקומית זמורה
 תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/566/14
 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' זמ/566 של מקבץ 14
 תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
 (16.2.97)
 (24.3.97)
 (22.7.97)
 (21.1.98)
 14.6.99

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/566/14.
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: 76.649 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 גוריון, פוקס.
7. גושים וחלקות: גוש 3873, חלקות: 1 ח', 31.
 גוש 3874, חלקות: 15 ח'.
 גוש 3875, 10 ח', 12, 14, 15.
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'.
 ג. ביטול דרכים והתוית דרכים ודרכים משולבות חדשות.

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. היתרי בניה ינתנו 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.

15. לוח האזורים והוראות הבניה: (*)

קווי בנין	המגרש				נשטח		% בנייה		נשטח		גובה המבנה ו/או מס' הקומות	מס' יחיד למגדש מנימלי	שטח מגדש מנימלי	ציון בתחשיב	האזור
	נעל	שטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח					
חזית צד אחור	נעל ל-0.00±	נשטח ל-0.00±	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח	נשטח
6 3 5	15 מ"ר סככת חניה	15 מ"ר מחסן 7.5 " נשטח 22.5 ש"ש	50%+שטח נשטח פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30% פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30%	80%+ 15 מ"ר נשטח	30%+ 15 מ"ר נשטח	1 א' קוטג' נעל מרתף	1	400 מ"ר	כיתות נוותם אדום				מגורים א' מיוחד
	15 מ"ר סככת חניה לכל	15 מ"ר מחסן 7.5 " נשטח 22.5 ש"ש	50%+שטח נשטח פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30% פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30%	80%+ 15 מ"ר נשטח	30%+ 15 מ"ר נשטח	1 א' קוטג' נעל מרתף	2	650 מ"ר					
	15 מ"ר סככת חניה לכל	15 מ"ר מחסן 7.5 " נשטח 22.5 ש"ש	50%+שטח נשטח פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30% פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30%	80%+ 15 מ"ר נשטח	30%+ 15 מ"ר נשטח	1 א' קוטג' נעל מרתף	3	1000 מ"ר					
	15 מ"ר סככת חניה לכל	15 מ"ר מחסן 7.5 " נשטח 22.5 ש"ש	50%+שטח נשטח פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30% פחות 22.5 מ"ר ש"ש	30%	80%+ 15 מ"ר נשטח	30%+ 15 מ"ר נשטח	1 א' קוטג' נעל מרתף	3	1000 מ"ר					
(5)	(2)	(6)	(6)	(6)							(4)		(1)		
באזור השטח יותרו התכליות הבאות: א. פיתוח סביבתי וחמורה. ב. מתקני ספורט. ג. זיקת הנאה ומעבר לציבור. ד. מערכות של חשמל, מים, ניקוז, גז, טלפון, טל"כ ובכלל שיהיו חת-קרקעיות. ה. גדרות וחסות סרנספולמניה תהיינה במבנים חת-קרקעיים בכלל.															
* ראה להלן המהרות ללוח האזורים והוראות הבניה.															
ירוק														שטח ציבורי פחות	

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 לגיגולו 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 קו הבנין לחזית ולאחור ל-3 מ'.
- (6) שטח הבניה מתחת לפני הקרקע יוצמד לדירה שמעליו והגישה אליו תהיה מתוך הדירה.

16. רישום השטחים
הציבוריים:
השטחים שהועדו בתכנית זו לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית גדרה כחוק.
17. היטל השבחה:
על תכנית זו חל היטל השבחה.
18. 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.
19. אזור זכות מעבר:
בשטחים המסומנים כאזור זכות מעבר, תירשם זיקת הנאה הדדית לבעלי המגרשים השותפים באזור.

יבין אדריכלים ומתכנני ערים כע"ס
רח' גורדון 52 א' תל-אביב/יפו. טל. 5253634-05
חתימת מחבר התכנית



14.6.99 (21.1.98)(22.7.97)(24.3.97)(16.2.97)



תכנית שינוי מתאר מפורטת זמ/566/14

נספח ג' - לוח הקצאה ואיזון

נתבקשנו לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הכלולות בתחומה של תכנית שינוי מתאר זמ/566 אשר פורסמה למתן תוקף ב.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.

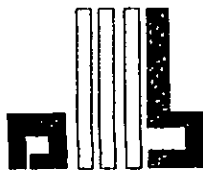
ע"פ הוראות התכנית, האיחוד והחלוקה למקבצים השונים יבוצעו במסגרתן של תכניות מפורטות נפרדות לכל מקבץ.

טבלאות ההקצאה והאיזון דלהלן מתייחסות לשטח התחום **במקבץ 14** בתכ' זמ/566, שלגביו הוכנה, כאמור, תכ' שינוי מתאר מפורטת זמ/566 / 14.

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.

הרצ"ב מהווה נוסח מתוקן, לאחר התאמה להערות הועדה המחוזית מרכז.



1. כללי:

1.1 תכנית זמ 14/566 חלה על שטח של כ - 76,649 מ"ר .

1.2 בתכנית כלולות החלקות הבאות:

גוש	חלקה	שטח רשום
3873	1 חלק	5,131 מ"ר *
3873	31	15,684 מ"ר
3874	15 חלק	5,564 מ"ר *
3875	10 חלק	5,508 מ"ר *
3875	12	10,503 מ"ר
3875	14	16,301 מ"ר
3875	15	29,237 מ"ר

הערה:

* השטח הרשום ולא השטח הנכלל בתחום התכנית.

2. מיקום:

החלקות הכלולות בתכנית מצויות בחלק הדרום מערבי של גדרה , בין הרחובות פוקס, שבקטע זה אינו סלול, ודרך בן גוריון החוצה את המקבץ בחלק הדרומי , ומתוכנן להיות ציר תנועה סואן, בגבול המערבי של חטיבת קרקע גדולה, ריקה ולא מפותחת.

בחלק הדרומי של התכנית מצוי בית אבות "נוה אורנים", הצמוד לחלק מהמגרשים הכלולים בתכנית ומבוער לו, בית העלמין של הישוב.

החלקות הגובלות ממערב בנויות בבתיים צמודי קרקע.



ת"א, 20.6.99
14 - 566

3

3. תאור:

חטיבת הקרקע הכלולה במתחם ריקה ובלתי מפותחת.
פני הקרקע מישוריים בחלק המזרחי, ועולים בשיפוע כלפי מערב.

4. מצב תכנוני:

להלן פרוט התכניות החלות על המתחם:

4.1 תכניות במצב קודם:

- 4.1.1 בעבר נכללו החלקות בתחומה של התכנית המנדטורית R/6 ביעוד חקלאי.
- 4.1.2 בתכנית המתאר של גדרה שמספרה זמ/500 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 325 מיום 26.9.85 סומן רוב השטח בתכנית כחלק מחטיבת קרקע המיועדת לתכנון למגורים בעתיד. השטח הממוקם מדרום לרח' בן גוריון סומן ביעוד חקלאי.

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 ומטרותיה העיקריות, כפי שנקבעו בתקנון הינן:

- * שינוי הוראות הבניה של אזורי מגורים א', ב', ג' לפי תכניות תקפות לאזורי 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.



ת"א, 20.6.99
566 - 14

4

* 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. להלן הוראות הבניה ליעוד זה:

שטח מגרש מינימלי	מספר יח"ד	גובה המבנה	שעור תכסית מירבי	שעור בניה מירבי
400 מ"ר	1	1 או קוטג' מעל מרתף	15 + 30% מ"ר שיש ליח"ד	15 + 80% מ"ר שיש ליח"ד
650 מ"ר	2	"	"	"
1,000 מ"ר	3	"	"	"

חלוקת שטחים עיקריים:

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

מעל מפלס הכניסה - 50%.

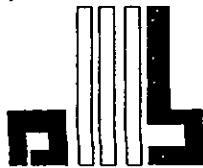
חלוקת שטחי שרות:

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

מעל מפלס הכניסה - 15 מ"ר סככת חניה לכל יח"ד.

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

4.4 תכנית שינוי מתאר מפורטת זמ/566/14 מטרתה ליישם את הוראות התכנית הראשונה -
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
1233 - 1192 1272 - 1263	מגורים אי מיוחד	38,857 מ"ר	116 יחיד
1510 - 1506 1234	שטח ציבורי פתוח	10,901 מ"ר	
223 - 214	דרכים	26,891 מ"ר	
סה"כ		76,649 מ"ר	

יעוד המגרשים 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 מיקטום מספר 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.

בכבוד רב,

לבנה אשד
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 198

אינג' אהרן ח. רוטו - לבנה אשד
מתגורר בנין - שמאי מקרקעין
הערכה ייעוץ וליווי פרויקטים

A.H. ROUSSO - L. ESHED
Land Valuer Land Valuer
Civil Engineer



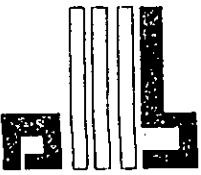
רח' זנגויל 3, תל אביב 62599 טל. 03-5465404 TEL פקס. 03-5442974 Fax 3 zangwill st. TEL AVIV 62599

מס' מכלול	שטח נכס	חלק נכס	שטח רשום בדגום	חלקה	גוש	מכלול	מס' מכלול
1	0.0187	0.0209	10.503	12	3875	צוקרמן אורח יחידה	1
2	0.0257	0.0628	10.503	12	3875	צוקרמן אורח	2
3	0.0184	0.0628	10.503	12	3875	בראלי (צוקרמן) חיה	3
4	0.0234	0.0764	29.237	15	3875	אבינוד (צוקרמן) נורה	4
5	0.0176	0.0234	29.237	15	3875	אבינוד יוסף	5
6	0.0074	0.0234	29.237	15	3875	אבי נא אורה	6
7	0.0176	0.0234	29.237	15	3875	אבינוד יוסף	7
8	0.0186	0.0255	29.237	15	3875	אבינוד יוסף	8
9	0.0187	0.0382	29.237	15	3675	אבינוד יוסף	9

עמוד 6

אינג' אהרן ת. רוט - לבנה אשד
מחנך בנין - שמאי מקרקעין
הערכה ייעוץ וליווי פרויקטים

A.H. ROUSSO - L. ESHED
Land Valuer Land Valuer
Civil Engineer



רח' זנוויל 3, תל אביב 62599 טל. 03-5465404 פקס. 03-5442974 3. zangwill st. TEL AVIV 62599

מצב מוצע										מצב קיים									
מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס	מס' זכויות	שטח בסיס
10	צוקרוב תלמה	10	צוקרוב תלמה	11	פרנקל עליזה	12	פרנקל עליזה	13	גל שושנה	14	דן שרה	15	גורשקין מאירה	16	פוסטבונדר מאירה				
0.0015	0.0559	0.0261	1,004	1217	0.0382	0.0938	29.237	15	3875										
0.0182	1	0.0182	650	1199															
0.0186	1	0.0186	650	1196															
0.0382																			
0.0176	1	0.0176	650	1198	0.0510	0.125	29.237	15	3875										
0.0176	1	0.0176	650	1201															
0.0091	0.5	0.0182	650	1202															
0.0066	0.3615	0.0182	650	1205															
0.0510																			
0.0187	1	0.0187	650	1203	0.0510	0.125	29.237	15	3875										
0.0187	1	0.0187	650	1206															
0.0044	0.2405	0.0182	650	1205															
0.0091	0.5	0.0182	650	1202															
0.0510																			
0.0176	1	0.0176	650	1204	0.1136	0.5	16.301	14	3875										
0.0072	0.3980	0.0182	650	1205															
0.0178	1	0.0178	650	1207															
0.0178	1	0.0178	650	1208															
0.0187	1	0.0187	650	1209															
0.0229	1	0.0229	1,004	1230															
0.0106	0.4060	0.0261	1,004	1217															
0.0008	0.0574	0.0146	655	1268															
0.1136																			
0.0268	1	0.0268	1,178	1210	0.1136	0.5	16.301	14	3875										
0.0158	1	0.0158	651	1211															
0.0174	1	0.0174	703	1218															
0.0189	1	0.0189	763	1219															
0.0167	1	0.0167	651	1231															
0.0170	1	0.0170	650	1232															
0.0009	0.0629	0.0146	655	1268															
0.1135																			
0.0265	1	0.0265	1,054	1267	0.0273	0.125	15.684	31	3873										
0.0008	0.0318	0.0248	1,064	1266															
0.0273																			
0.0240	0.9582	0.0248	1,064	1266	0.0273	0.125	15.684	31	3873										
0.0033	0.2185	0.0151	657	1265															
0.0273																			

עמוד 7

רח' זנוויל 3, תל אביב 62599 טל. 03-5465404 פקס. 03-5442974 Fax . 3 zangwill st. TEL AVIV 62599

[illegible]

לבנה אשז'י
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 198

גרסה מעודכנת יוני '99, על פי הנהיית ועדה מחוזית