



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - "זמורה"

תכנית מס' זמ/מק/ 2/586  
תכנית איחוד וחלוקה לחלק מהמגרשים  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

שינוי לתכנית מתאר מס' זמ/במ/586

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' זמ/מק/ 2/586  
(להלן - "התכנית") שינוי לתכנית מתאר מס' זמ/במ/586

2. מקום התכנית:

מחוז - מרכז  
ישוב - גדרה  
גוש - 4587  
חלקי חלקות - 9, 18, 22, 23.

3. מסמכי התכנית:

- 6 דפי הוראות כתובות (להלן - "הוראות התכנית").
- תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן - "התשריט").
- נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:1250.

4. גבולות התכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

5. שטח התכנית:

95.567 דונם.

6. היזום:

עמותת נאות גדרה (ע"ר)  
רחוב גיבורי ישראל 7  
בית אדר - קומה ג'  
א.ת.ח. נתניה 42504  
טל: 09-8638222/201 ; פקס: 09-8638300

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. המתכנן:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.  
רח' תובל 11, רמת-גן 52522  
טל: 03-6123040 פקס: 03-6123050

ועדה מקומית זמורה  
אישור תוכנית מס' זמ/מק/ 2/586  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ב-14.11.99  
בשיבה מס' 104  
אד. רונל גרדי  
מנהלס תכנון  
ע"י הועדה המקומית  
"זמורה"

התכנית  
הועדה המקומית החליטה  
אשרור תוכנית מס' זמ/מק/ 2/586  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ב-14.11.99  
בשיבה מס' 104  
אד. רונל גרדי  
מנהלס תכנון  
ע"י הועדה המקומית  
"זמורה"

18-05-2000

9. מסרות התכנית:

א. איחוד וחלוקה מחדש בחלק מן המגרשים, מבלי לשנות את סה"כ שטח אזור מגורים ב' וסה"כ שטח אזור מגורים ג'.

דרכים, שצ"פ, שב"צ, נשארים ללא שינוי.

ב. שינוי בינוי והנחיות בניה.

10. טבלת שימושי קרקע והוראות בניה:

מצב קיים

| שטחי בניה מירביים במ"ר |                             |                   |               | מספר מספר יח"ד            | מספר מגרש | יעוד           |
|------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|---------------------------|-----------|----------------|
| שטח חדר על הגג (4)     | שטח שירות מתחת לקרקע (3)    | שטח מעל הקרקע (2) | שטח עיקרי (1) |                           |           |                |
| 225                    | השטח שמתחת להכסית קומה קרקע | 360               | 1980          | מרתף + 2 קומות חדר על הגג | 18        | 35             |
| 300                    |                             | 480               | 2640          |                           | 24        | 36             |
| 225                    |                             | 360               | 1980          |                           | 18        | 37             |
| 275                    |                             | 440               | 2420          |                           | 22        | 38             |
| 225                    |                             | 360               | 1980          |                           | 18        | 39             |
| 200                    |                             | 320               | 1760          |                           | 16        | 43             |
| 125                    |                             | 200               | 1100          |                           | 10        | 44             |
| 200                    |                             | 160               | 880           |                           | 8         | 45             |
| 200                    |                             | 160               | 880           |                           | 8         | 46             |
| 150                    |                             | 120               | 660           |                           | 6         | 47             |
| 150                    |                             | 120               | 660           |                           | 6         | 48             |
| 200                    |                             | 160               | 880           |                           | 8         | 49             |
| 200                    |                             | 160               | 880           |                           | 8         | 50             |
| 250                    |                             | 200               | 1100          |                           | 10        | 51             |
| 250                    |                             | 200               | 1100          |                           | 10        | 52             |
| 150                    |                             | 120               | 660           |                           | 6         | 53             |
| 150                    |                             | 120               | 660           |                           | 6         | 54             |
| 250                    |                             | 200               | 1100          |                           | 10        | 55             |
| 250                    |                             | 200               | 1100          |                           | 10        | 56             |
| 3975                   |                             | 4440              | 24420         |                           | 222       | סה"כ מגורים ב' |

(המשך טבלה מצב קיים)

| שטחי בניה מירביים במ"ר |                             |           |               | מספר קומות | מספר יח"ד | מספר מגרש | יעוד             |
|------------------------|-----------------------------|-----------|---------------|------------|-----------|-----------|------------------|
| שטח חדר על הגג (7)     | שטח שירות (6)               |           | שטח עיקרי (5) |            |           |           |                  |
|                        | מתחת לקרקע                  | מעל הקרקע |               |            |           |           |                  |
| 125                    | השטח שמתחת לתכנית קומת קרקע | 300       | 1395          | 3          | 15        | 27        | מגורים ג' (צהוב) |
| 150                    |                             | 360       | 1674          | קומות +    | 18        | 28        |                  |
| 125                    |                             | 300       | 1395          |            | 15        | 29        |                  |
| 150                    |                             | 360       | 1674          | קומה חלקית | 18        | 30        |                  |
| 150                    |                             | 360       | 1674          |            | 18        | 31        |                  |
| 225                    |                             | 540       | 2511          | + מרתף     | 27        | 32        |                  |
| 150                    |                             | 360       | 1674          |            | 18        | 33        |                  |
| 150                    |                             | 360       | 1674          |            | 18        | 34        |                  |
| 1225                   |                             |           | 2940          | 13671      |           | 147       | סה"כ מגורים ג'   |
| 5200                   |                             | 7380      | 33091         |            | 359       | סה"כ      |                  |

הערות לטבלה:

- (1) ממוצע 110 מ"ר ליח"ד לפי תכנית זמ/במ/586.
- (2) ממוצע 20 מ"ר ליח"ד לפי תכנית זמ/במ/586.
- (3) תכנית שטח המרתף לא תעלה על תכנית קומת קרקע לפי תכנית זמ/במ/586.
- (4) 25 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה לפי תכנית זמ/במ/586.
- (5) ממוצע 93 מ"ר ליח"ד לפי תכנית זמ/במ/586.
- (6) תכנית שטח המרתף לא תעלה על תכנית קומת קרקע לפי תכנית זמ/במ/586.
- (7) 25 מ"ר לדירות בקומות העליונות לפי תכנית זמ/במ/586. מס' יח"ד עליונות לפי נספח הבינוי.

מצב מוצע

| קרי<br>בנין                | שטחי בניה מיירבנים במ"ר  |                      |                     |                     | מספר<br>קומות<br>מקסי | מספר<br>יח"ד<br>מקסי | מספר<br>מגרש      | יעוד                   |    |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|------------------------|----|
|                            | שטח<br>חדר על<br>הגג (4) | שטח<br>שירות         |                     | שטח<br>עיקרי<br>(1) |                       |                      |                   |                        |    |
|                            |                          | מתחת<br>לקרקע<br>(3) | מעל<br>לקרקע<br>(2) |                     |                       |                      |                   |                        |    |
| כמסומן<br>בתשריט<br>הבנייה | 288.8                    |                      | 409.92              | 2116.00             | .                     | 12                   | 35                | מגורים<br>ב'<br>(תכלת) |    |
|                            | 433.4                    |                      | 614.88              | 3174.30             |                       | 18                   | 36                |                        |    |
|                            | 288.8                    |                      | 409.92              | 2116.00             |                       | מרתף                 | 12                |                        | 37 |
|                            | 385.3                    |                      | 546.56              | 2821.60             |                       | +                    | 16                |                        | 38 |
|                            | 337.2                    |                      | 478.24              | 2468.90             | 2                     | 14                   | 39                |                        |    |
|                            | 288.84                   |                      | 409.92              | 2116.00             | קומות                 | 12                   | 43                |                        |    |
|                            | 144.42                   |                      | 204.96              | 1058.10             | +                     | 6                    | 44                |                        |    |
|                            | 96.28                    |                      | 136.88              | 705.40              | חדר                   | 4                    | 45                |                        |    |
|                            | 144.42                   |                      | 204.96              | 1058.10             | על                    | 6                    | 46                |                        |    |
|                            | 96.28                    |                      | 136.88              | 705.40              | הגג                   | 4                    | 47                |                        |    |
|                            | 96.28                    | השטה                 | 136.88              | 705.40              | 4                     | 48                   |                   |                        |    |
|                            | 96.28                    | שמתחת                | 136.88              | 705.40              | 4                     | 49                   |                   |                        |    |
|                            | 144.42                   | לתכסית               | 204.96              | 1058.10             | 6                     | 50                   |                   |                        |    |
|                            | 144.42                   | קומת                 | 204.96              | 1058.10             | 6                     | 51                   |                   |                        |    |
|                            | 144.42                   | קרקע                 | 204.96              | 1058.10             | 6                     | 52                   |                   |                        |    |
|                            | 96.28                    |                      | 136.88              | 705.40              | 4                     | 53                   |                   |                        |    |
|                            | 96.28                    |                      | 136.88              | 705.40              | 4                     | 54                   |                   |                        |    |
|                            | 144.42                   |                      | 204.96              | 1058.10             | 6                     | 55                   |                   |                        |    |
|                            | 144.42                   |                      | 204.96              | 1058.10             | 6                     | 56                   |                   |                        |    |
|                            | 3611.16                  |                      | 5125.44             | 26451.9             |                       | 150                  | סה"כ מגורים<br>ב' |                        |    |

שכר

(המשך טבלה מצב מוצע)

| קרי<br>בנין                          | שטחי בניה מיירביים במ"ר (5)        |                                         |                     |                         | מספר<br>קומות<br>מקס'                                                  | מספר<br>יח"ד<br>מקס' | מספר<br>מגרש | יעוד                   |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------------------|
|                                      | שטח<br>חדר<br><br>על<br>הגג<br>(4) | שטח<br>שירות                            |                     | שטח<br>עיקרי<br><br>(1) |                                                                        |                      |              |                        |
|                                      |                                    | מתחת<br>לקרקע<br>(3)                    | מעל<br>לקרקע<br>(2) |                         |                                                                        |                      |              |                        |
| כמסומן<br>בתשריט<br>ובנספח<br>הבינוי | 144.42                             | השטח<br>שמתחת<br>לתכסית<br>קומת<br>קרקע | 204.96              | 1058.10                 | 2<br>קומות<br>+<br>מרתף<br>+<br>קומה<br>חלקית<br>/<br>חדר<br>על<br>הגג | 6                    | 27           | מגורים<br>ג'<br>(צהוב) |
|                                      | 192.56                             |                                         | 273.28              | 1410.80                 |                                                                        | 8                    | 28           |                        |
|                                      | 144.42                             |                                         | 204.96              | 1058.10                 |                                                                        | 6                    | 29           |                        |
|                                      | 192.56                             |                                         | 273.28              | 1410.80                 |                                                                        | 8                    | 30           |                        |
|                                      | 192.56                             |                                         | 273.28              | 1410.80                 |                                                                        | 8                    | 31           |                        |
|                                      | 337.20                             |                                         | 478.24              | 2468.90                 |                                                                        | 14                   | 32           |                        |
|                                      | 144.42                             |                                         | 204.96              | 1058.10                 |                                                                        | 6                    | 33           |                        |
|                                      | 240.70                             |                                         | 341.60              | 1763.50                 |                                                                        | 10                   | 34           |                        |
|                                      | 1588.84                            |                                         | 2254.56             | 11639.1                 |                                                                        |                      | 66           |                        |
|                                      | 5200                               |                                         | 7380                | 33091                   |                                                                        | 216                  | סה"כ         |                        |

#### הערות לטבלה:

- (1) ממוצע של 176.35 מ"ר ליח"ד.
- (2) ממוצע של 34.16 מ"ר ליח"ד.
- (3) תכסית שטח המרתף לא תעלה על הכסית קומת קרקע.
- (4) ממוצע של 24.07 מ"ר ליח"ד.
- (5) ניתן להעביר שטחי בניה מקומה לקומה, כולל החדר על הגג ובתנאי שסך כל השטחים העיקריים וסך כל שטחי השירות לא ישתנו.

#### 11. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחול תכנית מתאר מס' זמ/במ/586 על תיקונה למעט ההוראות ששוננו במפורש בהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה, יחולו ההוראות תכנית זו.

#### 12. הנחיות בינוי ועיצוב:

- בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
- מספר מבנים בכל מגרש בהתאם לנספח הבינוי.
- ניתן למקם מבני עזר כגון חניה, מחסן, חצר משק מעבר לקרי בנין ובתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתרון הארכיטקטוני או מהפיתוח.
- ניתן לשנות את נספח הבינוי באישור הועדה המקומית ובתנאי שקרי הבנין וגובה הבניינים לא ישתנו.
- ניתן לתכנן גישה למבנים, הניה פרטית, ומערכות אינסטלציה, חשמל, טל"כ וגז משותפים למספר מגרשים ו/או אפשרות מעבר ממגרש למגרש.

