

משרד התכנון
מחוז מרכז

13.03.2006

נ ת ק ב ל

תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית בנין עיר מפורטת: זמ/584/7

המהווה שינוי לתכנית מתאר: זמ/500

איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.

"שכונת מגורים - 147 יח"ד - גדרה"

משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 7/584/NS

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7/12/05 לאשר את התכנית.

יחידת תכנון והבניה

מחוז : מרכז
נפה: רחובות
מקום: גדרה.

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש: 3874 חלקה: 117 , וחלקי חלקות: 116,118,11,13,14,15,
גוש: 3873 חלקות: 5,11,34,43 וחלקי חלקות: 10,12,13.

שטח התכנית:
79.155 ד'.

היזמים: יעקב גלזן - רח' היסמין 1 כרמי יוסף טל: 08-9287333.
גרי גרבר - רח' מודיעין 29 הרצליה, טל: 09-9566418.
ניצן מקובר - מושב כפר-הס, טל: 09-79611201.

בעל הקרקע: פרטיים.

המתכנן: אדריכל אבי חניקיס ההגנה 6 רעננה טל: 09-7414391.

תאריך: יוני 2001. עדכון: אוגוסט 2001. מרץ 2003. מאי 2005.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "שכונת מגורים - 147 יח"ד בגדרה".
ומספרה יהיה: זמ/7/584.

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון התכנית הכולל 6 דפי הוראות .

ב. תשריט בקני"מ 1:1000.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 הכולל נספח פיתוח ובו חתכי כבישים בקני"מ 1:100 (מנחה).

ד. לוח הקצאות וטבלת איזון (מחייב).

3. יחס לתכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תכניות בנין עיר קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א'.
- ב. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת 147 יח"ד ע"י שינויים בייעודי הקרקע והנחיות בניה.
- ג. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א'.	ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע, עד שתי קומות, דו-משפחתי או חד-משפחתי.
ב. שטח ציבורי פתוח.	ישמש לנטיעות, גינון, חניה ציבורית, תותר מסומן בתשריט בצבע ירוק.
ג. שטח פרטי פתוח.	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשי המגורים הצמודים אליהם בלבד.
ד. שטח לדרכים.	מגדיר שטחים לסלילת דרכים וחניות.
ה. שטח לבניני ציבור.	ישמש להקמת מבני ציבור.
מסומן בתשריט בצבע אדום (מוצע), אוקר (קיים).	מסומן בתשריט בצבע חום.

6. מערכות תשתית:

- א. ביוב - הבנינים יחוברו למערכת הביוב העירונית.
- ב. חשמל ותקשורת - כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. ניקוז - תכנית הניקוז תיעשה על פי עקרונות שימור והשהיית נגר כמפורט בהחלטת הועדה המחוזית מיום 20.7.00, תכנית הניקוז תיערך כך שהנגר העילי הנקי מתוך המגרש יפונה לצרכי השהיה והחדרה לשטחים הפתוחים המוגנים שבשטח התכנית, תכנית הניקוז תציג מינימום הוצאת נגר עילי מהמתחם ותראה השתלבות במערכת הניקוז האזורית.
- ד. כבישים - בחתך כביש מספר 1 תהיה רצועת ירק של 4.5 מ' לפחות. (ראה נספח פיתוח).

7. הנראות בניה:

- א. גובה הבניה - באזורי מגורים א', - עד שתי קומות.
- ב. חומרי גמר - יותר השימוש בטיח אקרילי.
- ג. גגות - לפחות 60% מתכסית הגג בגמר רעפים.
- ד. מבני עזר - תותר הקמת מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי ובחריגה מקוי הבנין.

8. תנאים למתן היתר בניה:

- א. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח, הכוללת את פתרונות מערכות התשתית, סילוק האשפה, החניות, מפלסי הבתים, חלוקה למגרשי בניה, במסגרת תכנית זו תובטח רצועה ברוחב של 4.5 מ' מינימום לצורך גינון לאורך דרך מס' 1.
- ב. לא תתאפשר נגישות ישרה של כלי רכב לדרך מספר 1 מכל מקום פרט לכביש מספר 2.
- ג. תוכנית הפיתוח יכולה להיות מוגשת עפ"י מבניים באישור הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה: אישור איגוד ערים לאיה"ס בדבר תכנון בנייה אקוסטית להפחתת רעש מטוסים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית ניקוז בועדה המקומית באישור האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות.

9. חניה:

- א. תותר בנית פרגולות בחניות כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- ג. תקן החניה: עפ"י התקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה. ולמגורים 2 חניות לכל יח"ד.

10. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית גדרה.

11. רישום המגרשים:

בעת רישום המגרשים ברשם סיפרי האחוזה תותר סטיה של עד 3% בין השטח הרישום הנדרש לרישום ובין הרישום בעת הכנת התכנית.

12. היטל השבחה:

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע.

הערות	מס' ק'	מס' יח' מכס'	שטח בניה במ"ר				קו בנין			מספר מגרש	ייעוד הקרקע	
			מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		אחורי	צדדי	קדמי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
בין מגרשים 70 ו-69 יותר קו בנין 0.	2	2	10 לכל יחידה	40 לכל יחידה.	10 לכל יחידה כולל ממ"ד.	150 לכל יחידה	עפ"י המסומן בתשריט.			2-17, 19-65, 68-75	מגורים א'	
	2	1	--	--	--	--	עפ"י המסומן בתשריט.			1,18, 66,67, 76	מגורים א'	
147 יחידות דיור (142 דו-משפחתי ו5 חד-משפחתי) .											סה"כ	
	1		במגרשים: 110, 112, 113,, 119, 120, תותר הקמת תחנת שנאים.					110, 127-		ש.צ.פ.		
קו בנין אחורי למגרש 102 יכול להיות : 0.	2		--	--	5%	70% 35% לקומה	עפ"י המסומן בתשריט.			101, 102.	שטח לבניני ציבור	

הערות לטבלה:

1. זכויות הבניה למרתפים יוגדרו עפ"י זמ/800.
2. זכויות הבניה לעליות גג יוגדרו עפ"י זמ/500.

15. החזר הוצאות התכנון:

א. שכר טירחת המתכננים (אדריכל, שמאי, יועץ תנועה, יועץ ביוב, יועץ איכות הסביבה), יגבה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, ויהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

16. חתימות:

בעלי הקרקע: פרטיים:

יזמי התכנית: י. גלזן:

ג. גרבר:

מ. מקובר:

י. צ. / מ. קוויכ

אבי חינוקיס
אדריכל

עורך התכנית: אדריכל אבי חינוקיס טל: 09-7414391.

פרוגרמת מבני ציבור לתכנית זמ/584/7.

1. מספר יחידות דיור: 147.

2. אוכלוסיה: $536 = 3.65 * 147$

3. שנתון: $536 * 2.25\% = 12$ ילדים.

4. מאחר וסף הכניסה עבור מבני ציבור הוא 200 יח"ד יש לראות תוכנית זו כחלק ממתחם התכנון הכולל לצורך הבנת הנושא מובאת כאן סכימה מתוך תוכנית מתאר של גדרה של כל אזור התכנון.

הטבלה הוכנה עבור 1000 יח"ד.

הייעוד	מס' מבנים או כיתות	שטח נדרש בדונם.	מס' מבנים/כיתות עבור 147 יח"ד.	מיקום מוצע	מס' מגרש מוצע/קיים.	שטח המגרש בדונם.
מעון יום 70% שימוש.	3 מבנים	4.5	1/3 מעון.	ג, ד, ו.	א.	10
גן חובה 3-4.	2 מבנים, 5 כיתות.	2.7	1/3 כיתה.	ד, ה.	ב.	3.7
בי"ס יסודי	1	10	1/3 מבנה	א.	ג.	2.0
מתנ"ס	1	3.65	-	ב.	ד.	4.5
ביכנ"ס	2	2	-	ב, ד.	ה.	1.0
תחנה לבריאות המשפחה	1	1	-	ו.	ו.	1.7
חט"ב/תיכון					ז.	3.0
סה"כ	23.85				סה"כ	25.7 ד'.
רזרבה 2%	0.5					
סה"כ נדרש		24.35 ד'.				