

6 חתמים
88

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית מתאר ומפורטת: זמ/4/584.

המהווה שינוי לתכנית מתאר: זמ/500.

התכנית מהווה חלוקה בהסכמת הבעלים.

"גדרה - שכונת מגורים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
5 10. 2014
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
מחוז מרכז
1965
מנהל מחוז מרכז
מחוז מרכז
מחוז מרכז
מחוז מרכז

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

6.9.14 | החלטת הוועדה המחוזית/משנת מיום
9.11.14 | תאריך
מתכננת המחוז
מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום
15.11.14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
3.12.2014
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז : מרכז
 נפה : רחובות
 מקום : גדרה.
 בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא :
 גוש : 3872
 חלקות : 18,132.
 שטח התכנית : 48.24 ד'.
 היוזם : ק.א.מ ייזום תכנון והשקעות בע"מ.
 מוגרבי גדרה בע"מ, גדרה סנטר בע"מ.
דיזינגוף 50 תל אביב. טל : 03-5254202
 בעל הקרקע : ק.א.מ ייזום תכנון והשקעות בע"מ.
 מוגרבי גדרה בע"מ, גדרה סנטר בע"מ.
 דיזינגוף 50 תל אביב. טל : 03-5254202
 המתכנן : אדריכל אבי חניקיס, ההגנה 6 רעננה. טל : 09-7414391
 תאריך : אוגוסט 2008. עדכון : ספטמבר 2014.

1. שם התוכנית :

תכנית זו תקרא :

"תכנית מתאר ומפורטת זמ/4/584. המהווה שינוי לתכנית מתאר זמ/500 חלוקה בהסכמת הבעלים. (גדרה – שכונת מגורים)".

2. מסמכי התכנית :

- א. תשריט בק.נ.מ 1:1000 ותקנון התכנית הכולל 7 דפי הוראות.
- ב. תשריט בק.נ.מ 1:1000 -נספח ב' (מנחה).
- ג. נספח אקוסטי – נספח ג' (מנחה).
- ד. נספח ניקוז - נספח ד' (מנחה).
- ה. טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים (מחייב).

3. יחס לתכניות אחרות :

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

4. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים א', מגורים ג', דרכים, שצ"פ, ובית עלמין.
 ב. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים של 210 יחידות דיור, ע"י שינויים בייעודי הקרקע והנחיות בניה.
 ג. הרחבת שטח בית העלמין הקיים.
 ד. שינוי מיעוד קרקע של בית עלמין לכביש.
 ה. שינוי בקו בנין של כביש 40 מ-100 מ' ל-50 מ' למגורים ו-41 מ' לדרך.
 ו. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תכליות ושימושים:

ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע, עד שתי קומות, חד ודו-משפחתי או טורי.	א. אזור מגורים א'. מסומן בתשריט בצבע צהוב.
ישמש להקמת בתי מגורים בניה רוויה עד 9 קומות + קומת עמודים.	ב. אזור מגורים ג'. מסומן בתשריט בצבע כתום.
ישמש לנטיעות וגינון, תותר הקמת תחנת שנאים. (למעט השטח הנמצא בתחום קו הבנין מכביש 40). במגרש מספר 50 המשמש כשצ"פ בין מתחם המגורים לבין כביש 40 תותר הקמת מיגון אקוסטי בשטח התכנית, גובה המיגון יהיה בהתאם לתוצאות חישוב של הפחתת רעש עד ל-64 db(A). שאר השימושים לפי המותר בתמ"א 3. במגרש 54 תותר הקמת חניה תת קרקעית עבור מגרש 30 ובתנאי ש-50% משטח המגרש יהיה על גבי הקרקע ולא על חניה תת קרקעית.	ג. שטח ציבורי פתוח. מסומן בתשריט בצבע ירוק.
ישמש כעתודה להרחבת בית העלמין הקיים, לאחר מיצוי שטחי הקבורה בבית העלמין הקיים ובשטח המיועד להרחבת בית העלמין מדרום לו, כל זאת פ"י הוראות תמ"א 19. בתחום בית העלמין תוקצה רצועה לגינון עפ"י המסומן בתשריט.	ד. שטח לבית עלמין. מסומן בתשריט בצהוב עם פסים ירוקים.
מגדיר שטחים לסלילת דרכים וחניות.	ה. שטח לדרכים. מסומן בתשריט בצבע אדום (מוצע), אוקר (קיים).

6. מערכות תשתית:

- א. ביוב – הבנינים יחוברו למערכת הביוב העירונית.
- ב. חשמל ותקשורת – כל הרשתות תהיינה תת קרקעיות. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ע"ג הבנינים.
- ג. ניקוז – עפ"י נספח הניקוז לתכנית זו, ינקטו האמצעים הבאים להקטנת הנגר העילי:
- (1) הקטנת והגבלת השטחים הבלתי חדירים במתחמי הבינוי ע"י שימוש במשטחים פתוחים מכוסים בשבבי עץ, לבנים, אבנים משתלבות להעברת הנגר העילי דרך שטחי גינון וחלחול המים לקרקע.
- (2) השארת מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי גישה לוויסות, סינון והאטה של הנגר ועצירת מזהמים.
- (3) שימוש בטכנולוגית "גגות ירוקים" בהם גגות של מבנים בשילוב אדמה של עד 15 ס"מ לגידול אקסטנסיבי של צמחים נמוכים הקולטים מי גשם ומווסתים זרימת נגר עילי.
- (4) הנמכת שטחי ציבור פתוחים ליצירת אזורים סופגים ומווסתים את הנגר העילי ו/או יצירת משטחים רטובים ורווי מים כדוגמת "wetlands".
- (5) לפחות 25% משטח מגרשי המגורים יוקצו לגינון עפ"י הוראות תמ"א 34.

7. הוראות הבניה:

- א. גובה הבניה- באזור מגורים ג' – 9 קומות + קומת כניסה בגובה עד 6 מ' + 2 קומות מרתף. באזורי מגורים א', - עד שתי קומות + קומת מרתף.
- ב. חומרי גמר – באזור מגורים ג' בחומרי גמר עמידים, באזור מגורים א' יותר השימוש בטיח אקרילי.
- ג. גגות – באזור מגורים א' – חובה גגות רעפים, לפחות 60% מתכסית הגג.
- ד. מבני עזר – באזור מגורים א' – תותר הקמת מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי וללא חריגה מקווי בניה.
- ה. תנאי לטופס 4 למגרשי מגורים ג' הוא השלמת פיתוח השצפ"ים בתחום התכנית.
- ו. מועד משוער לביצוע התכנית ושלבי ביצוע: התחלת עבודות הפיתוח תוך שבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית, תחילת בניה שלוש שנים מסיום עבודות הפיתוח.

8. הגבלות בניה:

- א. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית בינוי הכוללת את פתרונות מערכות התשתית, סילוק האשפה, החניות, מפלסי הבתים, חלוקה למגרשי בניה, פיתוח שטחי הציבור.
- ב. תכנית הבינוי יכולה להיות מוגשת בנפרד למגורים א' ולמגורים ג'.
- ג. בשטח המיועד לבית עלמין תותר הקבורה רק לאחר שמוצו שטחי הקבורה בשטח בית העלמין הקיים ושטח ההרחבה שמדרום לו, ובכפוף לקבלת אישור/ה בכתב של הרופאה המחוז/ית.
- ד. תנאי להיתר בניה – הגשת נספח אקוסטי מפורט לענין המיגון האקוסטי מרעש מטוסים.
- ה. תנאי להיתר בניה לשורת המגרשים הגובלים בכביש 40 (1-6): ביצוע הפתרון האקוסטי המותאם לכביש 40 במתכונתו הסופית.

9. חניה:

- א. תותר בניית מרתפי חניה באזור מגורים ג' עד קו המגרש ובכפוף לפתרון מערכת הניקוז במגרשים אלה.
- ב. תותר בניית פרגולות בחניות באופן מרוכז ואחיד בכל תחום מגורים א'.
- ג. תקן החניה: עפ"י התקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

10. רישום המגרשים:

- א. בעת רישום המגרשים ברשם סיפרי האחוזה תותר סטייה של עד 3% בין השטח הרשום הנדרש לרישום ובין הרישום בעת הכנת התכנית.
- ב. תותר חלוקת תא שטח מספר 30 (מגורים ג') למגרשים עפ"י תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הבינוי שתוגש בהתאם לסעיף 8א'.

11. היטל השבחה:

ייגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

12. רישום הערת אזהרה:

- א. יזם התכנית מתחייב בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות מצויות בתחום רעש מטוסים עקב הקירבה לשדה התעופה, אופן ההתחייבות יעשה בצורה הבאה:
1. ציון העובדה על גבי היתר הבניה, באחריות הועדה המקומית והיזם.
 2. רישום הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) על המצאותן של הדירות בתחום רעש מטוסים של 35 ו-40 תח"ר.
 3. ציון ההערה הנ"ל בחוזה הרכישה.

13. הערות לבית עלמין:

- א. תנאי להיתר בניה או קבורה בשטח המיועד לבית העלמין בתחום תכנית זו יהיה:
1. הכנת פרוגרמה לבית העלמין כולל צרכים על פי תכנית האב.
 2. קביעת אזורים לקבורה בקומות ולקבורת מסופקים בהיקף של 30% מכלל השטח לבית העלמין הכלול בתכנית זו.
 3. תכנית בינוי ופיתוח אשר תצביע על מיקום סוגי הקבורה השונים, מערכות מים, ביוב, תיעול וניקוז, תברואה, גינון, גדרות, שבילים, שערים וחניה לרכב פרטי וציבורי.
- ב. המרחק בין קו הבניין של מגרשי המגורים הסמוכים לבית העלמין לבין קו הקבורה בפועל יהיה 15 מ'.

14. 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.

15. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע:

ייעוד הקרקע	מספר מגרש	קוי בנין	תכנית קרקע מכס	שטח בניה במ"ר	מס' יח' מכס'	מס' קומות	הערות
מעל מפלס הכניסה מתחת מפלס הכניסה							
עיקרי שרות עיקרי שרות							
מגורים ג'	30	עפ"י המסומן בתשריט 2*	4020 מ"ר	16770 מ"ר	7800 מ"ר	22,000 מ"ר	9 מעל תותר בניית חניה מתחת לשצ"פ במגרש 54, תותר חניה עד גבול המגרש.
מגורים א'	1-27	עפ"י המסומן בתשריט דיור אחת	100 מ"ר	150 מ"ר	25 מ"ר ליחידה	54	2 קומות 1*
סה"כ 210 יח"ד - עפ"י צפיפות של 10 יח"ד							
בית עלמין	60	עפ"י הוראות תמ"א 19. מגרש 56 ישמש כשטח ירוק בתחום בית העלמין המפריד בינו לבין אזור המגורים.					
שצ"פ	50-56	לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים פרגולות, תחת מגרש 54 תותר בניית חנייה תת קרקעית (עד 50% משטח המגרש), במגרש מספר 50 תותר הקמת מיגון אקוסטי (ר' סעיף 5)					
דרך	70						

הערות לטבלה:

1* - במידה ויבנה בנין טורי שיחבר מספר מגרשים אזי קוי הבנין בין הבנינים במגרש יהיו: 0, ומספר יחידות הדיור המקסימלי יהיה: 6.

2* - מגורים ג' המרחק בין מבנים באותו מגרש לא יקטן מ-10 מ', ו/או יהיה 0, כלומר מבנים צמודים.

16. הנחיות למיגון אקוסטי:

א. יוקם מיגון אקוסטי בשטח התכנית בין השצ"פ ממערב לדרך פנימית מספר 6, לבין כביש 40, גובה המיגון יהיה בהתאם לתוצאות חישוב של הפחתת רעש עד ל-64 db (A) בשטח הציבורי ובגובה של קומת הקרקע.

ב. המבנים בתחום התכנית יבנו עפ"י העקרונות הבאים המתייחסים למיגון אקוסטי:

1. קירות המבנים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות.

2. מבנה הגג אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של db40 לפחות, הגג יבנה מבטון במשקל מינמלי של 270 ק"ג למ"ר.
3. חלונות ודלתות של המגורים, יבוצעו באמצעות פרופילי אלומיניום המספקים את ערכי הבידוד הנדרשים.
4. במידה ויתוכננו ארגזי תריס במבנה הדיור מוגן ובבתי המגורים יש למגנס על ידי תכנון חומרי בליעה ובידוד בתוך ארגזי התריס.
5. דלתות הכניסה ליחידות הדיור תהיינה בעלות כושר בידוד אקוסטי משופר, ניתן להשתמש בדלתות כדוגמת פלדלת עם אטם היקפי משופר וסף תחתון אקטיבי.
6. זיגוג החלונות יספק את ערכי הבידוד הנדרשים.
7. תכנונו של המיגון יבוצע ע"י יועץ אקוסטי מוסמך, אשר יספק חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות תכנוניות למיגון מעטפת המבנים הנידונים.

17. סטייה ניכרת

תוספת יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו (210 יח') תהווה סטייה ניכרת מהתכנית

18. שלבי ביצוע:

תחילת עבודות פיתוח תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית
תחילת בניה תוך שלש שנים מסיום עבודות הפיתוח.

19. חתימות:

בעל הקרקע:

מוגרי גזרה בע"מ

ק.א.מ.
יזם תכנון והקמת בע"מ

יזם התכנית:

מוגרי גזרה בע"מ

ק.א.מ.
יזם תכנון והקמת בע"מ

עורך התכנית: אדריכל אבי חניקיס.

אבי חניקיס
אדריכל

גזרה סנטר בע"מ
גזרה סנטר בע"מ

טבלת הקצאה בהסכמות בעלים

לתכנית מס' 4/584/ג

מצב נכס										מצב המקרקעין					מס' הפל	
תאריך התמדת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המקצה המוגרש	הלקים במגרש (באחוזים)	שטח המקצה המוגרש	מס' המקצה	מס' המגרש המקצה	מס' המגרש ארצי/סופי	מס' המגרש	מס' המגרש	מס' המגרש	שטח המקרקעין	שם החלקה	שטח החלקה	מס' חלקה	מס' גרש	מס' ת"מ
25.12.14	מנכ"ל מנהל	מגורים	100%	11,183	1-27	19.57	52051509	52051509	52051509	52051509	12031	12031	12031	18	3832	1
	יוס חכנו (מסמך)	מגורים	100%	9777	30	18.3%	511862682	511862682	511862682	511862682	3622736227	3622736227	3622736227	132	3832	2
	מורה סמך בע"מ	מגורים	100%	8603	50-56	—	52051509	52051509	52051509	52051509	48258	48258	48258			
	מורה סמך בע"מ	מגורים	100%	10603	70	100%					48258	48258	48258			

תאריך: 25.11.14 מספר רישיון: 13342
 שם שטח המקרקעין: שטח המכנית/מחוד בעל רישיון
 עורך התכנית/מחוד בעל רישיון: עורך התכנית/מחוד בעל רישיון
 כוננתו בפקודת המידות: כוננתו בפקודת המידות

מנכ"ל מנהל
 יוס חכנו (מסמך)
 מורה סמך בע"מ
 מורה סמך בע"מ