



4-10003

20

ת"א, 23.2.97
10 - 566

תכ' זמ/מק/מק/566/10 - מקבץ 10

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 10 בתכ' זמ/566, שלגביו הוכנה, כאמור, תכ' מפורטת זמ/מק/566/10.

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.

ועדה מקומית זמורה
 אישור תוכנית מס' 566/10
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 כישיבה מס' 24 ביום 15.2.99

.....
 סמ"ל תכנון
 י"ר חו"ע



ת"א, 23.2.97
10 - 566

2

1. כללי:

1.1 תכנית זמ / מק / 566 / 10 חלה על שטח של כ - 4,532 מ"ר .

1.2 המקבץ כולל את החלקות הבאות:

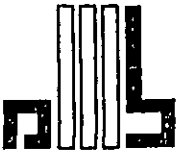
שטח רשום	חלקה	גוש
1,097 מ"ר	60	3875
832 מ"ר	61	3875
871 מ"ר	62	3875
885 מ"ר	151	3875
847 מ"ר	152	3875
4,532 מ"ר		סה"כ

2. מיקום:

מקבץ 10 ממוקם בין רח' זבוטינסקי לרח' בן גפן בקטע שמדרום לרח' הזית .
המקבץ המהווה את הגבול הצפוני של חטיבת קרקע גדולה, ריקה ולא מפותחת, ממוקם
בשטח נמוך יחסית לסביבה. מדרום ומצפון מתנשאות שתי גבעות. הגבעה הצפונית בנויה
ברובה והדרומית ריקה, למעט בית אחד הבנוי בראשה.
השטח שממערב למיתחם ריק ובלתי מפותח.

3. תאור:

השטח הכולל של המקבץ כאמור, : 4,532 מ"ר.
המיקבץ ממוקם במעין עמק, בין שתי גבעות. פני השטח בעלי שיפוע מתון ממזרח
בשטח המקבץ קיים מטע לא מעובד.



ת"א, 23.2.97
10 - 566

3

4. מצב תכנוני:

להלן פרוט התכניות החלות על המתחם:

4.1 תכניות במצב קודם:

- 4.1.1 החלקות במיקבץ ניכללו בתחומה של התכנית המנדטורית R/6 ביעוד חקלאי.
- 4.1.2 בתכנית המתאר של גדרה שמספרה זמ/500 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 26.9.85 סוכן שטח המיקבץ כחלק מחטיבת קרקע המיועדת לתכנון למגורים בעתיד.

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 היגן:
 - * שינוי הוראות הבניה של אזורי מגורים א', ב', ג' לפי תכניות תקפות לאזור מגורים א' ב' חדשים ע"פ תכנית המתאר זמ/500.
 - * שינוי 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 סווגו ביעוד מגורים א' מיוחד. להלן הוראות הבניה ליעוד זה:



ת"א, 23.2.97
566 - 10

4

שטח מגרש מינימלי	מספר יחיד	גובה המבנה	שעור תכסית מירבי	שעור בניה מירבי
400 מ"ר	1	1 או קוטגי מעל מרתף	15 + 30% מ"ר שיש	15 + 80% מ"ר שיש ליחיד
650 מ"ר	2	"	"	"
1,000 מ"ר	3	"	"	"

חלוקת שטחים עיקריים:

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

מעל מפלס הכניסה - 50%.

חלוקת שטחי שרות:

מתחת למפלס הכניסה - 15 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממו"ד לכל יחיד.

מעל מפלס הכניסה - 15 מ"ר סככת חניה.

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

הוראות הבניה לשטח בנייני ציבור הינן:

שטח מגרש מינימלי	מספר יחיד	גובה המבנה	שעור תכסית מירבי	שעור בניה מירבי
עי"פ תשריט	1	3 מעל מרתף	40%	150%



ת"א, 23.2.97
566 - 10

5

חלוקת שעור הבניה המירבי:

(1) מעל קומת הקרקע - 90% שטח עיקרי וכן 10% ששטחי שרות לקומה.

(2) מתחת לקומת הקרקע - 30% שטחי שרות.

4.4 תכנית מפורטת זמ/מק/566/10 מטרתה ליישם את הוראות התכנית הראשית - 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
1134 - 1131	מגורים א' מיוחד	2,969 מ"ר	8 יחיד
1503	שטח ציבורי פתוח	1563 מ"ר	
סה"כ		4,532 מ"ר	

יעוד המיגרשים והוראות הבניה זהים לאלו שנקבעו בתכנית הראשית.



ת"א, 23.2.97
10 - 566

6

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 מיקסום 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 הקצאות וטבלת איזון - תכנית זמ/מק/10/566/10
מקצב 10

מקצב 10

מס' סידורי	מס' סידורי	מקב קיים				מקב מוצע												
		שטח רשום במ"ר	יעוד	חלק בחלקה	שטח החלק	מספר מרש	שטח מרש במ"ר	יעוד	מספר יחיד במרש	חלק מוקצה במרש								
1	גורמן סיון לואיזה מרים	871	קבלאי	0.75	653.25	1134	מג א' מיוחד	2	0.75	509	מג א' מיוחד	2	2	0.75				
															60	3875	60	3875
															61	832	61	832
2	גורמן אירנה	871	קבלאי	0.75	274.25	1133	מג א' מיוחד	2	0.25	650	מג א' מיוחד	2	2	0.25				
															60	3875	60	3875
															61	832	61	832
3	קפלינסקי מרגלית	885	קבלאי	1.00	885.00	1131	מג א' מיוחד	2	0.25	509	מג א' מיוחד	1	1	0.25				
															151	3875	151	3875
															62	871	62	871
4	קפלינסקי ליאורה	847	קבלאי	1.00	847.00	1132	מג א' מיוחד	1	0.25	510	מג א' מיוחד	1	1	0.25				
															152	3875	152	3875
															62	871	62	871
		4,532				1503	שטח	11		4,532								

תקנה: לפי סעיף רישום מיום 27/8/96, בחלקות 60, 61, 62 נרשמו חצרות אוהרה לפי סעיף 126, על כל התגלים, לטובת: ראובן יעקב ימין ופאל אלבז שלמה.

עמוד 7

2/26/97

לבנה אשד
 שמאית מקרקעין
 רשיון מס' 198

Handwritten signature/initials