

25-11-77

16/1/78

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית בנין ערים מפורטת מס. זמ/3/62

|                   |   |                                                                  |
|-------------------|---|------------------------------------------------------------------|
| מחוז              | : | המרכז                                                            |
| נפה               | : | רחובות                                                           |
| ישוב              | : | יבנה                                                             |
| גוש               | : | 4941 חלקות 48 - 14 ; 86 - 83 ;<br>75 - 69 ; 62 - 58 ;<br>92 - 88 |
| גוש               | : | 4942 חלקות 82 ; 78 ; 26 - 11 ;<br>107 ; 106 ; 85                 |
| בעל הקרקע         | : | מינהל מקרקעי ישראל                                               |
| מחבר התכנית       | : | סטופ - גרטלר ; מהר"ל 21, ת"א                                     |
| יוזם ומגיש התכנית | : | מועצה מקומית יבנה                                                |
| שטח התכנית        | : | 112 דונם                                                         |
| תאריך             | : | פברואר 1976                                                      |

אדריכלות וזיכוי ע"ה

נבדק וניתן לטעון  
אחלטה זו נדרה המחוזית/מחוז מים  
תאריך 28.4.77

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| משרד התכנון                     |             |
| חוק התכנון והבניה חוסכ"ה - 1965 |             |
| מחוז                            | מג'ר        |
| מרחב תכנון מקומי                | מג'ר        |
| תכנית                           | מג'ר/מ/3/62 |
| הועדה המחוזית ביטול/ה           | 25/3        |
| חוק                             | 2.3.77      |
| ליווי/החלטה/ה                   |             |
| סגן                             |             |

### מטרת התכנית

לפנות 94 יחידות דיור ארעיות ולבנות במקומן 529 יחידות דיור בהתאם לתשריט ולבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

### כללי

(1) הוצאת רשיון בניה בשטח התכנית יותנה בפינוי יחידות דיור בשטח התכנית ביחס של 1 יחיד פינוי/5 יחיד בניה. הוכחת הפינוי על מבקש רשיון הבניה באישור המועצה המקומית.  
המצב הקובע בשטח הוא לפי המופיע בתכנית.

### (2) שלב ביצוע ופינוי

שלב א' : אין להוציא היתר בניה לכל אחד מהבנינים הבאים : 35, 36, 37, 38, 46, 47, 48, בטרם הוכח על פינוי 5 יחידות דיור לכל בנין בתחום התכנית כולה.

שלב ב' : אין להוציא היתר בניה לכל אחד מהבנינים הבאים : 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, בטרם הוכח על פינוי 5 יחידות דיור לכל בנין בתחום התכנית כולה.

שלב ג' : לא יוצא היתר בניה בתחום אזור בניה ג' לבנינים : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, בטרם סיימו פינוי 65 יחידות דיור בתחום התכנית.

(3) שטח מגרש - שטח מגרש לצורך חשוב אחוזי הבניה יחשב שטח החלקה נטו.

(4) מספר הדירות - לא יעלה על מספר הדירות כמצוין לכל מגרש ומגרש.

(5) שטח בניה מותר - יחשב שטח מגרש מוכפל באחוז בניה מותר לפי הטבלה. השטח כולל : שטחי מרפסות ושטח חדר המדרגות. גודל מינימלי של חדרי מדרגות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(6) קומות מפולשות - לא תותר בניה בקומה מפולשת פרט לחדר מדרגות ומעליות,

חדרי דודים והסקה ומתקני אשפה.

(7) תוספת אחוזי בניה ויחידות דיור עבור הריסת מבנים ישנים

במידה וקיים מבנה המיועד להריסה לצורך בצוע התכנית, תנתן תוספת בניה בשעור 20% משטח המבנה המיועד להריסה, אך לא יותר מ-6% משטח המגרש.

(8) מעלית - בכל בנין מעל שלוש קומות על קומת עמודים מפולשת תותקן מעלית כששטח פיר המעלית אינו נחשב כשטח בניה.

(9) חניה - באזורי המגורים יקבעו מקומות חניה לדיירים בתחום המגרש כמצוין בטבלה.

(10) כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

11. טבלת אזוריים ושטחיים

| מס. | אזור                                            | ציון בחשיבות                               | מספר המגרש                                                            | שטח מגרש מינימלי מ <sup>2</sup>   | מספר יחידות דיור מותרות מכסימות | מספר קומות מכסימלי           | % בניה מקסימלי לקומה כולל מרפסות וחדר מדרגות | % בניה מקסימלי בכל הקומות | קו בניה מינימלי במטר (כולל הבליטה מרפסות) |      |       | מקומות חניה לכל בנין בתחום המגרש                   | שמושים מותרים | הערות                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|------|-------|----------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                 |                                            |                                                                       |                                   |                                 |                              |                                              |                           | קדמי                                      | צדדי | אחורי |                                                    |               |                                                                           |
| 1.  | מגורים<br>6 קומות<br>+ קומת<br>עמודים<br>מפולשת | כחוס<br>מוחתם<br>באזוס<br>ומפוספס<br>באזוס | ,35,36,37<br>38,46,47                                                 | 1200                              | 24                              | +6 קומות<br>עמודים<br>מפולשת | 35%                                          | 210%                      | 5                                         | 6    | 6     | 20                                                 | מגורים        | דרושה מעל                                                                 |
| 2.  | מגורים<br>5 קומות<br>+ קומת<br>עמודים<br>מפולשת | כחוס<br>מוחתם<br>באזוס                     | ,3,6,7,10<br>15,16,2<br>11,19,20                                      | 1000                              | 20                              | +5 קומות<br>עמודים<br>מפולשת | 35%                                          | 175%                      | 5                                         | 5    | 6     | 17                                                 | מגורים        | דרושה מעל                                                                 |
| 3.  | מגורים<br>3 קומות<br>+ קומת<br>עמודים<br>מפולשת | צהוב                                       | ,22,23,26<br>27,32,33<br>8,48<br>17,21,34<br>35,1<br>28 - 31<br>24,25 | 750<br>1500<br>2000               | 14<br>18<br>24<br>40            | +3 קומות<br>עמודים<br>מפולשת | 35%                                          | 105%                      | 5                                         | 5    | 5     | -<br>12<br>16                                      | מגורים        | בנינים קיימים                                                             |
| 4.  | מגורים<br>קומת אחת<br>או קוטצ'י                 | כחוס                                       | 12,13<br>39 - 44<br>4,5<br>14<br>18,9                                 | 500<br>400<br>550<br>2500<br>2400 | 2<br>4<br>6<br>9<br>10          | +2 קומות<br>עמודים<br>מפולשת | 30%                                          | 50%                       | 5                                         | 3    | 7     | -<br>2<br>6<br>2<br>למגרש 10-9 ח'<br>למגרש 4-13 ח' | מגורים        | בנינים קיימים<br>בנינים קיימים<br>שטח מבני על<br>לא יעלה על<br>משטח המגרש |

