

מס' 347
מס' 22-2-1995
מס' 7
מס' 1

מחבר התכנון מקומי זמורה

על תוכנית זו הלוות הודאות הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תוכנית מס' זמ-במ-580

תכנית לאחוד ולחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק שנוי לתכנית מתאר זמ/500

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' זמ.במ.580, חבנית לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק שנוי לתכנית מתאר זמ/580.

2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 11 דפים בכתב (להלן הוראות התוכנית) - וביליון השריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן השריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. התייחסות למעיף 5.3 של התכנית תמ"א/31.

3. גבולות התוכנית: מותחם בהשריט בקו כחול כהה.

4. מסות התוכנית: גדרה - גוש 4587; חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 24, 25 וחלק מחלקות 22 ו 23 וגוש 4585 חלק מחלקה 54.

5. שטח התוכנית: 144,270 דונם.

6. רצף הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

7. היזם: בעלי הקרקע.

8. המתכנן:

מס' הפנים 1104
גרשון צפור אדריכל
גרשון צפור-אדריכל
גרשון צפור-אדריכל
הועדה לבניה לתכנון
מחל מינהל התכנון
מס' 143
מס' 21
מס' 1993

מס' 1993 בע"מ

רשמים - בינוי ופיתוח
1993 בע"מ
רשמים - בינוי ופיתוח
1993 בע"מ

צנור פתוח.
צנור פתוח אזור ושטח

נ.א. אזור וחלוקה מחוש בהתבטח והעלים

10 נתן לטובת

500/מט

מטבס:

11. צנובלס בתשכ"ט: נמסומן בתשריט ומחואא נמקרא.

12. תרובאס תתרובלס:

12.1 טבלס האזוריס והשמושס:

מס' סדור	האזור	מס' מגרשס והכלוליס	שטח מכלל של מגרש	מס' כחל בכל מגרש	סודיס כחל האזור	מס' קובמוס	% בנלס בקובמוס שטח ערקרל	מלל מולס תכניסה		מחמוס נמפל תכניסה		מחיר	אזור	מס' סדור
								שטח ערקרל	שטח שדור	שטח ערקרל	שטח שדור			
1	אזור מברוריס א - בתקיס דו - משפוחקיס	1-127	560 נממוצע	2	254	2 על קובמוס	35%	50%	-	20%	4	אזור	1	
2	שטח לברוריס צנור	120-134	100 6.500	-	-	2	35% 10%	70% 90%	-	20% 30%	5	אזור	2	
3	שטח צנוריס פתוח	135-145												

11. כל מגרש סדורלס לתלוקמ אשוסה מגורשס א' כ'.

3/...

דף 3 מתוך 11 דפים

12.2 עיצוב אדריכלי לרצף האזורים:

על איזורי המגורים לחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך שיקוד דעתה של הועדה המקומית.

בתוכנית ההגשה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקה וכו'.

הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וגם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה במקרים הבאים, כולם או מקצתם:

שתוכנית הבניה וגייתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש כולל גובהם והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע כשרותים ההנדסיים העירוניים מחוצה להם, או שהפתרון כנ"ל אינו תואם דרישות מהנדס העיר. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרש לאזור.

כא תותר התקנת זודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב.

יש להראות את מיקומם המדויק בתוכנית ההגשה.

יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תלית כביסה וכו' במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

פחי אשפה יוסתרו מהרחוב באמצעות קיר מחאים או עמדה בנויה, וימוקמו בצורה שתאפשר שליפה נוחה של הפחים מכוון הרחוב. סילוק האשפה יהיה בהתאם להנחיות - סיכומים עם הרשות המקומית.

יש להראות בתוכנית ההגשה את מיקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה התכנון יכלול גם אפשרות התחברות לרשת הטלוויזיה בכבלים.

דף 4 מתוך 11 דפים

אזורי מגורים א':

13.1. אזור מגורים א' - רחיים 17 משפחה

תוחל הקמת בתים קומה אחת או 2 קומות (קוטג')
מגרשים מס' 1 עד 127.

כל מגרש מחולק לחכוקה משנה א', ב'
סה"כ 254 יחידות דיור.

13.1.1 בכל מגרש משנה תוחל הקמת יחידת דיור אהה בלבד.



13.1.2 גובה המבנה המקסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה 8 מ'
ושטחו לא יעלה על חצי משטח כסוי הקרקע וגובה
המבנה המקסימלי לבנין עם גג רעפים 10 מ'.
המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפניה הגבוהה שבחזית
המגרש ובמקרה שהגישה היא משביל או דרך משולבת,
המדידה תעשה מגובה קצה השביל בגגול המגרש.

ית

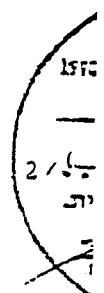
13.1.3 קוד הבניה יהיו כפי שסומן בתשריט ובטבלת האזורים
והשמושים (סעיף 12.1).

2 והלק

13.1.4 סה"כ שטח הבניה המירבי למטרות עיקריות יהיה
בבנינים בני קומה אחת 35% משטח כל מגרש משנה
ובבנינים בני 2 קומות סה"כ 50% משטח כל מגרש
משנה.

13.1.5 סה"כ שטחי שרות בבנין עד 30% משטח המגרש המשנה.

13.1.6 שטח המרתף לא יעלה על 60% משטח המקסימלי המותר
לקומת הקרקע וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו



5/...

דף מס' 5 מתוך 11 דפים

- 13.1.7 קומת המרתף לא תכלול יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע הממוכנים.
- 13.1.8 תותר בניה סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים בתנאי חתימת השכנים.
- 13.1.9 כרכובים ארכיסטוניים וכרכובי הצלחה יבלטו עד למקסימום 0.80 מ' מקירוב הבנין.
- 13.1.10 מרחב מוגן דירתי או קומתלי ייבנה לפי הוראות הג"א.

14. שטח כניסה
צנור:

מגרשים מס' 128 עד 134 בשטח לבניני צבור יהיה גובה הבניה 2 קומות ואחוזי הבניה המותרים למטרות עיקריות עד 30% בקומה משטח המגרש. מבנה בית ספר יכול להיות בגובה 3 קומות ואחוזי הבניה המותרים למטרות עיקריות עד 30% בקומה משטח המגרש. סה"כ שטחי שרות בבנין עד 60% משטח המגרש.

תכליות ושמושית:

1. מוסדה ומשרדים מקומיים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים.
4. תחנת שאיבה (מגרש מס' 129).

מוחר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח לבניני צבור - אשור תכנית בנוי ופחוח כללי לסוות הקרוב והרחוק יותר לכל מתחם היוצד הנדון בוצדה המקומית.

דף 6 מחוך 12 דפים

15. שטח צבורי פתוח: תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הפרט ובנים, שטחים שמורים לדרכי ביקוה, שטחים לגינון וחורשות ומתקנים הנדסיים.

16. דרכים צבוריות: כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, לעגלות לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות צבוריות לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות.
הדרכים המשולבות שבתשריט תהינה מרוצפות או סלולות לכל רוחבם.
סף הכניסה אליהם תהיה אבן שפה מונמכת.
הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל ובכלי רכב השייכים לדיירים ומבקריהם.
תכנון הרחוב המשולב יתן פתרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכן תקבע את ריהוט הרחוב והצמחיה כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

17. הפלגות לצרכי צבור:

כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור כגון דרכים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, שטחים לבניני צבור ושטחים צבוריים פתוחים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א'ב'.

18. מקלטים ו/או

מרחביה מוגנים: בכל האזורים בשטח התוכנית המקלטים ו/או המרחבים המוגנים ייבנו בהתאם להוראות הג"א.

דף 7 מתוך 11 דפים

1. פתוח שטח:

19.1 גדרות:

19.1.1 הגדר בחזית כלפי הרחוב תהיה מאבן פבעית.

19.1.2 גדר בגבול מגרש צדדי ואחורי תהיה מסבכות עץ או מתכת. לא תותר גדר תייל דוקרני או גדר מחומרים פלסטיים. יותר שילוב גדר סבכה על גבי גדר בנויה, בתנאי שסה"כ גובה הגדר לא יעלה על מקסימום מותר של 1.5 מ' לכל היותר ממפלס הקרקע במגרש הגבוה.

19.1.3 בכל מקרה חנוצת הגדר בהתאם לפרט שיוגש עם תשריט הפתוח, ויקבל את אשור הועדה המקומית. למרות האמור לעיל רשאית הועדה שלא לתת אישור כנ"ל אם לפי שיקול דעתה העיצוב הארכיטקטוני של הגדר אינו חואם את רמת העיצוב הנדרשת לאזור זה.

19.1.4 במגרשים פינתיים יהיה גובה הגדר מכסימום 60 ס"מ על מנת לאפשר שדה ראייה.

19.2 ניקוז:

הניקוז מהמגרש יהיה לכוון הרחוב בלבד, או כשטה ציבורי שאינו מיועד לבניה, ולא יהיה ניקוז למגרשים גובלים. להבטחה הניקוז כנ"ל יש להראות בתשריט הפיחוח את גבהי הקרקע הסופיים המתוכננים כולל אדמה גננית.

19.3 מים: אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

דף 7 מתוך 11 דפים

1. פתוח שטח:

19.1 גדרות:

19.1.1 הגדר בחזית כלפי הרחוב תהיה מאבן כבעיה.

19.1.2 גדר בגבול מגרש צדדי ואחורי תהיה מסבכות עץ או מתכת. לא תותר גדר תיל דוקרני או גדר מחומרים פלסטיים. יותר שילוב גדר סבכה על גבי גדר בנויה, בתנאי שסה"כ גובה הגדר לא יעלה על מקסימום מותר של 1.5 מ' לכל היותר ממפס הקרקע במגרש הגבוה.

19.1.3 בכל מקרה תבוצע הגדר בהתאם לפרט שיוגש עם תשריט הפתוח, ויקבל את אשר הועדה המקומית. למרות האמור לעיל רשאית הועדה שלא לתת אישור כנ"ל אם לפי שיקול דעתה העיצוב הארכיטקטוני של הגדר אינו חואם את רמת העיצוב הנדרשת לאזור זה.

19.1.4 במגרשים פינתיים יהיה גובה הגדר מכסימום 60 ס"מ על מנת לאפשר שדה ראייה.

19.2 ניקוז:

הניקוז מהמגרש יהיה לכוון הרחוב בלבד, או לשטה ציבורי שאינו מיועד לבניה, ולא יהיה ניקוז למגרשים בובלים. להבטחה הניקוז כנ"ל יש להראות בתשריט הפיתוח את גבהי הקרקע הסופיים המתוכננים כולל אדמה גנניח.

19.3 מזג: אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

דף 8 מתוך 11 דפים

19.4 בנייה:

- 19.4.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 19.4.2 יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומחקן טיפול אזורי.
- 19.4.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמחקנים.
- 19.4.4 סופס 4, יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
- 19.4.5 סרם מתן חוקף תצוג הרשות המקומית לו"ז להיתחברות למערכת המרכזית.
- 19.4.6 לא תנחו תעודת גמר ולא יותר איכלוס, אלא אם כן תבוצע בפועל פתרון הביוב ומחקן ההטפול.

20 היתרי בנייה:

- 20.1 מתן היתר בנייה ע"י הועדה המקומית יהיה מוחנה בהגשת תשביט בקנ"מ 1:100 של פיתוח השטח לאישור הועדה. התשריט יבטא את הבאות:
 - 20.1.1 מיקום קירות וגדרות (בציון גבהים ותאור פרטי המבנה שלהם), וכן מיקום מחסן, חניה, יבוש כביסה, אשפה ומחקני שירותים אחרים. (כגון: דוד שמש, מזגן, אנטנה לטלוויזיה ופירוט האמצעים להסתרתם או לשילובם במבנה)
 - 20.1.2 סימון נקודת חיבור חשמל, מונה מים, תא ביוב וכו', וכן סימון מקום הארקה (על כל משחנן לבצע הארקה יסוד שלא באמצעות רשת המים).
 - 20.1.3 ציון גבהים ועיצוב סופוגרפי של שטח המגרש להבטחת הניקוז (לא יהיה ניקוז ממגרש למגרש).

דף 9 מתוך 11 דפים

20.2 בתוכנית ההגשה יצוייננו חומרי הבמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

21. חנייה:

21.1 לכל יחידת דיור במבנה צמוד קרקע ינתנו 2 מקומות חנייה במגרש בכך שני מגרשים סמוכים למעט המגרשים הפינתיים, תהיינה הכניסות לרכב ממוקמות ליד הגבול המשותף.

21.2 הכניסות לרכב תהיינה מסודרות. שער הכניסה לחנייה יפתח פנימה או שיהיה שער הזזה.

21.3 סככה לחניית רכב תותר בשטח של עד $2 \times 15 = 30$ מ"ר ברוטו ותהיה בקו בנין 0 בגבול המגרש בחזית ובקו בנין 0 בגבול המגרש הצדדי ובזווית חזית מקסימלי של 3.5 מטר.

21.4 הסככה לחניית רכב לא תותחם ע"י קירות כלל, או תותחם ע"י קירות שגובהם עד 1.5 מ' מעץ או מתכת. גגון לסככה יהיה מרעפים. ביצוע סככה לחנייה כנ"ל יהיה בהתאם לתכנון וחומרים שיצוייננו בהשריט הפיתוח, ויקבלו אישור הועדה.

21.5 לצורך כניסה לחנייה תבוצענה הנמכות באבני שפה במדרכות. לא תותר יציקת בטון ליישור אבן שפה רגילה ליצירת כניסה לחנייה.

22. שטחי זיהוי: על הבונה להתקין, על גבי קיר הבניה הפונה לרחוב, שלט זיהוי מואר ועליו מספר הרחוב, זבמידה והבית פינתי - גם שם הרחוב.

על הבונה להתקין ליד הכניסה לחצר תיבת דאר, בה יצויינן שמו.

דף 10 מתוך 11 דפים

החלטות רכילות לחשתיית:

23. תקבענה הדרכים וינבטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוד וניקוז הקרקע, סליכת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת הסלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמיתקנים ההנדסיים הכל לשיבועת רצון הרשויות המוסמכות. חנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

23. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בהיאום עם הרשויות המקומיות.

23. רשת הספקת החשמל תהיה תת קרקעית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מ"התת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מנבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל.

נוקה גרשום: החלוקה של השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית לצרכי רשום שתאושר ע"י יו"ר הוצעה המחוזית.