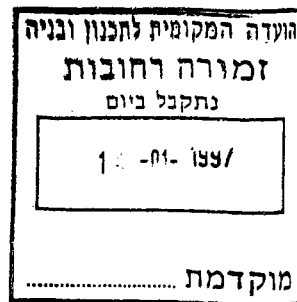


5 ספח



מחוז המרכז

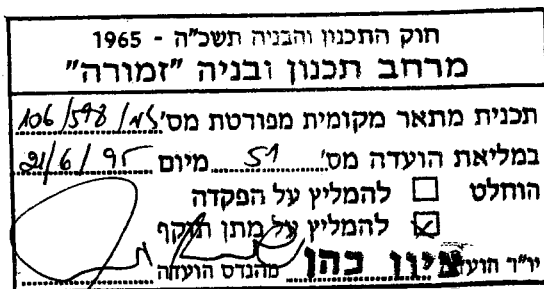
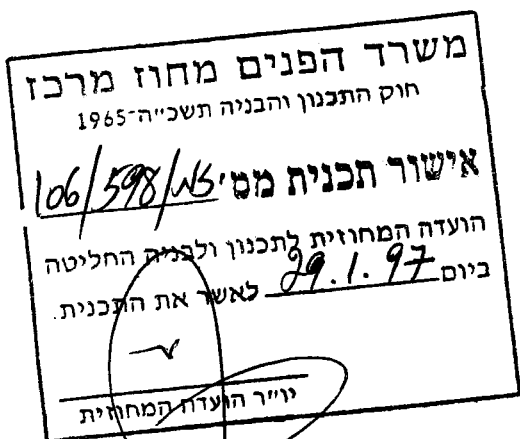
מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מס' זמ/598/106

שינוי לתכניות: זמ/598/3, זמ/598/58, זמ/במ/1

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מסמך א' - תקנון התכנית



Handwritten signature

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גורדון 52 א' תל אביב - טל 03-5233634

חתימת מחבר התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת היו"ר
המועצה המקומית
זמורה

(7.10.96) (15.8.96) (17.3.96) (7.1.96) (12.12.95) (9.11.95) (21.6.95)
24.12.96

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי זמורה
 תכנית שינוי מתאר מס' זמ/598/106
 שינוי לתכניות: זמ/598/3, זמ/598/58, זמ/במ/1
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

(21.6.95)
 (9.11.95)
 (12.12.95)
 (7.1.96)
 (17.3.96)
 (15.8.96)
 (7.10.96)
 24.12.96

1. שם התכנית: התכנית תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' זמ/598/106. שינוי לתכניות זמ/598/3, זמ/598/58, זמ/במ/1.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - 6 דפים הוראות בכתב.
 מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
 מסמך ג' - נספח בינוי עקרוני בק.מ. 1:1250.
 מסמך ד' - נספח תחבורה בק.מ. 1:1250.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. מקום התכנית: מחוז: המרכז
 נפה: רחובות
 מקום: גן יבנה
 גושים: גוש 544, חלקי חלקות: 2, 9, 21, 27-32, 36-38, 40-42, 44, 47-51, 54-59, 61-63.
 גוש 545, חלק מחלקה 44
 גוש 547, חלקי חלקות: 87, 164
 גוש 564, חלק מחלקה 106.
5. שטח התכנית: 86.248 דונם.
6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה והמועצה המקומית גן יבנה.
7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
8. מחבר התכנית: ש. יבין, אדריכלים ומתכנני ערים.
 רח' גורדון 52 א' תל-אביב, טל. 03-5233634.
9. מטרת התכנית: א. שינוי אזור מגורים א', אזור מגורים ב' (ישן), אזור מגורים ג', מרכז אזרחי, אזור מסחרי, מגורים זמני, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים - לאזור מגורים ב', שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח עם חניה, דרכים ודרכים משולבות.
 ב. קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
 ג. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות ודרכים משולבות.
 ד. איחוד וחלוקת שטח התכנית בהסכמת הבעלים.

10. לוח זכויות והוראות בניה:

קוי בנין (מ')	זכויות בניה (%/מ"ר)								מספר הקומות	מספר יח"ד במגרש	מספר המבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי	מגרש מט'	סימון בתשריט	יעוד האזור
	ס"ה		תת קרקעי		על קרקעי		תכנית כולל שטחי שרות								
	שטחי שרות	שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי									
5 3 5 או כמסומן בתשריט	48 מ"ר	100	40		18	100	118	2	לפי לוח מגרשי המגורים	לפי נספח הבינוי העקרוני	לפי התשריט	-1001 1027	תכלת מותחם תכלת	מגורים ב'	
(7)	(3)	(4)	(2)	(4)	(3)	(2)	(1)	(6)							
6 4 5	45%	90%	15%	30%	30%	60%	45%	2	-		לפי התשריט	1060	חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור	
התכליות המותרות: חינוך, דת וקהילה.												(5)			
כל בניה אסורה למעט מקלט ציבורי תת-קרקעי, ריהוט גן ותאורה, מתקני "בזק" ודאר הכוללים תאי טלפון ותאים לחלוקת הדאר לתושבים ותשתית עירונית תת-קרקעית.												לפי התשריט	-1040 1046	ירוק	שטח ציבורי תוח
כנ"ל ובתוספת חניה ציבורית ופרטית.												לפי התשריט	-1030 1034	קויים אדומים מוצלבים על רקע ירוק	שטח ציבורי פתוח עם חניה
מיועד להתקנת שנאים של חברת החשמל.												לפי התשריט	-1050 1053	קויים חומים אלכסוניים על רקע צהוב	מגרש למתקן הנדסי

הערות ללוח הזכויות:

- (1) שטח דירה ממוצעת לא כולל בניה נחלל הגג המוצמד לדירות בקומה א' ובניה במרתף המוצמד לדירות בקומת הקרקע. 30% משטח המגרש יהיו פנויים מבניה וחניה.
- (2) לשטח הנ"ל יתווספו 25 מ"ר ליח"ד נחלל הגג המשופע מעל כל דירה בקומה א' (שטח עיקרי).
- (3) שטחי השרות העל קרקעיים כוללים 10 מ"ר מדרגות ו-8 מ"ר ממ"ד בקומה א' ו-8 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע כמידה ולא יבנה מרתף.
- (4) המרתף, בשטח 40 מ"ר, שיוצמד לכל דירה בקומת הקרקע, ישמש ל-24 מ"ר מחסן, 8 מ"ר מדרגות ו-8 מ"ר ממ"ד.
- (5) בשטח לבניני ציבור תותר בנית מספר מבנים נפרדים עפ"י הצורך.
- (6) ראה לוח בעמ' 4.
- (7) 3 מ' לשצ"פ עם חניה.

לוח מגרשי המגורים (6)

<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח המגרש (דונם)</u>	<u>מס המגרש</u>
8	1.277	1001
8	1.277	1002
16	2.101	1003
12	1.550	1004
16	2.685	1005
8	1.149	1006
12	1.667	1007
16	2.063	1008
12	1.867	1009
12	1.768	1010
12	1.449	1011
12	1.740	1012
8	1.392	1013
4	0.760	1014
8	1.390	1015
8	1.317	1016
8	1.189	1017
12	1.447	1018
16	2.196	1019
16	2.113	1020-
12	1.673	1021
16	1.993	1022-
12	1.490	1023-
16	3.088	1024
4	0.575	1025
4	0.713	1026
<u>12</u>	<u>1.598</u>	1027
300	43.527	ס"ה

תכנית הבינוי העקרוני שבנספח ג' היא מנחה בלבד וניתנת לשינויים קלים באישור הועדה המקומית.

11. נספח בינוי עקרוני:

קבלת היתר בניה במגרש כלשהו יותנה ב:

12. תנאים כלליים להיתרי בניה:

א. הגשת תכנית פיתוח כללית לאישור המועצה המקומית והועדה המקומית בה יקבעו המפלסים הסופיים לדרכים, ניקוז ומגרשי הבניה.

התכנית תכלול גם נספחי תשתית עירונית תת-קרקעית: מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל מתח נמוך תת-קרקעיים וכן תאורת רחוב ותכנון הדרכים והמדרכות.

ב. תכנית בינוי למגרש, לרבות סימון מקומות החניה. כאשר המגרש הוא חלק מקבוצת מגרשים, המשורתת ע"י אותו שטח ציבורי פתוח עם חניה, תכנית הבינוי תכלול את כל מגרשי הקבוצה לרבות השטח הציבורי הפתוח עם חניה:

שטח ציבורי פתוח עם חניה	מגרשי מגורים
1030	1001 - 1008
1031	1009 - 1014
1032	1015 - 1019
1033	1020 - 1023
1034	1025 - 1027

ג. 70% לפחות משטח גגו של כל בנין יקורה גג רעפים. על הגגות תיאסר הצבת מתקנים כלשהם למעט קולטי שמש שיונחו ישירות על שיפוע גג הרעפים ואנטנת טלוויזיה אחת לכל מגרש. דוד השמש יוצב בחלל הגג המשופע.

ד. מיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים: כל המבנים יבנו בניה אקוסטית התואמת לרמת חשיפה לרעש מטוסים 25-30 תח"ר. הבניה תהיה לפי הנחיות יועץ אקוסטי באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ה. פתרון חניה כמפורט בסעיף 13 להלן.

ו. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן.

א. מסמך ד' - נספח תחבורה בק.מ. 1:1250 מציג את תקן החניה ורכיבי החניה, משולשי ראות, רדיוסים בצמתים ורדיוסים לאורך עקומות.

13. תחבורה:

ב. תקן החניה המחייב הוא התקן המוצע על ידי ועדת המשנה של המועצה הארצית "הצעה לתקן חדש - תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תיקון - התשנ"ד 1994, כפי שפורסם בעתון "תנועה ותחבורה", גליון 37, יולי '94. או התקן החדש, שיחליף את "תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983".

ג. איכלוס הדירות יותנה ברישום בספר המקרקעין של חניה אחת לפחות לכל דירה. (ראה סעיף 15.ב.).

רצועות השטח במגרשים: 1011, 1012 ו- 1018, 1019 מיועדות לתואי לתשתית עירונית תת-קרקעית. לפיכך תותר בהן גישה לגורמים המוסמכים לשם התקנה, טיפול ואחזקת התשתית.

14. תואי לתשתית עירונית תת-קרקעית:

א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית גן יבנה כחוק.

15. רישום שטח התכנית:

ב. השטח הציבורי הפתוח עם חניה יופקע וירשם על שם המועצה המקומית גן יבנה. שטח זה ישמש חניה לדירות במתחם המקיף אותו, לפחות חניה אחת לכל יח"ד.

16. השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה:

בהתאם לסעיף 5.3 להוראות תמ"א / 31 להלן פרוט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בגן יבנה: אין בתכנית משום השפעה על יעד האוכלוסיה בגן יבנה.

17. שלבי ביצוע: 5 שנים.

התכנית תישלח לרשמי המועצה המקומית גן יבנה לצורך אישור. על המועצה המקומית גן יבנה להודיע על אישורה או סירובה לתכנית זו לרשות המוסמכת. תוך 30 יום ממועד קבלת התכנית לרשות המוסמכת.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

מנהל מקרקעי ישראל
 תל אביב

14 ינואר 1997

יבין אדריכלים מתכנני ערים בע"מ
 יח' גורדון 52 א' תל אביב-יפו. טל. 03-5233634

חתימת מחבר התכנית

חתימת בעל הקרקע

מועצה המקומית גן יבנה
 חתימת היוזם

(7.10.96) (15.8.96) (17.3.96) (7.1.96) (12.12.95) (9.11.95) (21.6.95)
 24.12.96