

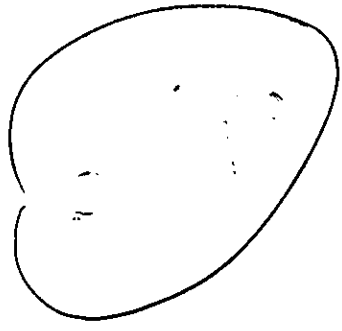
4009216

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הוועדה המהותית / משנה נוסים
19/2/96
28/3/96
תאריך
מתכנת המחוז

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
21-3-1996
נ. ק. ב. ל.
חוק מס

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990



גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה לחו"ס
שם _____
חתימה _____

תכנית שינוי מתאר מקומית זמ/במ/586

שינוי לתוכנית מתאר זמ/500

שינוי לתוכנית מפורטת זמ/במ/1561

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
586/מ/במ/NS
130
19/2/96
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מנהל כלכלי

על תוכנית זו חלות חוראות חוק הליכי תכנון ובניה (חוראות שעה), התש"ן - 1990,
 וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 על תיקוניו (להלן - "החוק").

מרחב תכנון מקומי זמורה.

תכנית מס' זמ/במ/586.

שינוי לתוכנית מתאר מס' זמ/500.

שינוי לתכנית מפורטת זמ/במ/1/561.

1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' זמ/במ/586 (להלן - "התכנית"),
 שינוי לתוכנית מתאר מס' זמ/500 שינוי לתכנית מפורטת
 זמ/במ/1/561

2. מקום התכנית: מחוז - המרכז.
 ישוב - גדרה.
 גושים, חלקות וחלקי חלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
4587	21 : 20 : 19 : 18	13 : 12 : 11 : 10 : 9 : 8 23 : 22 : 17 : 16 : 15 : 14
4586	: 28 : 27 : 26 : 25 : 24 : 23 : 34 : 33 : 32 : 31 : 30 : 29 37 : 36 : 35	22 : 21 : 20 : 19 : 18 : 17

3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
- א. תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן - "התשריט"). ✓
 - ב. 14 דפי הוראות כתובות (להלן - "הוראות התכנית"). ✓
 - ג. נספח אקוסטי.
 - ד. נספח תחבורה.
 - ה. נספח בינוי.
4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
5. שטח התכנית: 338.237 דונם.
6. היוזם: משהב"ש וועדה מקומית זמורה.
7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
8. מגיש התכנית: משהב"ש.
9. עורך התכנית: דליה גרבל ויעקב נתיב - אדרכלים ובוני ערים.
רח' דיזנגוף 219, תל-אביב 63115.
טלפון - 5464223 (03).
10. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד משטח מיועד למוסדות רווחה ציבורית בעתיד, בית קברות שטח חקלאי - לאזור מגורים.
ב. חלוקה למגרשי בניה למגורים.
ג. יעוד שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל ושטחים מסחריים.
ד. קביעת הוראות בניה באזורים השונים.
ה. קביעת התנאים לבניה באזור.
ו. איחוד וחלוקה חדשה עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק.

11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על חשטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן - "התשריט").
12. יחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו יכולו הוראות תכנית מתאר זמ/500 על תיקוניה אלא עם נאמר אחרת בתכנית זו. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.
13. פירוש מונחים: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970 (להלן - "התקנות"), בנוסף לאמור להלן:
- קווי בנין: כמסומן בתשריט ובטבלת שימושי קרקע והוראות בניה.
קו בנין לכיוון שבילים וש.צ.פ. יהיה בשעור קו בנין צדדי אם אין כל הוראה אחרת.
- גובה כניסה: תקבע לפי גובה אבן שפה בפניה הגבוהה של דרך הגישה למגרש.
- מרתף: גובה קומת המרתף יהיה 2.4 מטר.
קומת המרתף לא תבלוט יותר מ - 80 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים. שימושים מותרים למרתף כמפורט בפרק מס' 14 - שימושי קרקע.
- מבני עזר: מבני העזר יהיו חלק מהבנין ויבנו בקומת הקרקע או המרתף, בתוך קווי הבנין, אלא אם יש הוראה מיוחדת בתקנות אלו.
- עליית גג: גובה מינימלי לא יקטן ביותר מ - 12% מהגובה המותר. גודל פתחי איוורור לא יעלה על המינימום הקבוע בתקנות. בקשה להיתר בניה לעליית גג תכלול פתרון לכל המתקנים על הגג כולל קולטי שמש המותקנים בצמוד לגג ותואמים את שיפועו.

14. שימושי קרקע: לא ינתן לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת להלן:

14א. איזור מגורים ב' - צבוע בתשריט בתכלת.

- ישמש לבנית בנינים דו קומתיים צמודי קרקע, חדר על הגג, מרתף.
- 1.א. שטח מותר לבניה - סה"כ שטח הבניה ברוטו כשטחים עיקריים וכשטחי שרות יהיה כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה.
 - 2.א. גובה - גובה הבנינים לא יעלה על 10.0 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 0.00) עד לנקודה הגבוהה של גג הרעפים המשופע.
 - 3.א. תתכן אפשרות בנית חדר על הגג בשטח של עד 25 מ"ר ובתנאי ששטח תכסית גג הרעפים לא יפחת מ- 50% משטח הקומה שמתחתיו.
 - 4.א. תותר הצמדת הקרקע לדירות.
 - 5.א. בקומת המרתף תותר בנית מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מחסן עד 6 מ' ליח"ד, אולם למשחקי ילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדירים בלבד ומעליות. כן תותר חניה בקומת המרתף.
 - 6.א. תכסית שטח המרתף לא תעלה על תכסית קומת הקרקע.
- שטח תכסית מירבי, המצויין בטבלת שימושי קרקע, מותנה בשמירה על לפחות 30% שטח פנוי במגרש מבניה וחניה.

14ב. איזור מגורים ג' מיוחד - צבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בכתום.

ישמש לבנית בניני דירות בני 5 קומות. כל חדר מדרגות יכלול 13 יח"ד מתוכם עד 2 יח"ד בקומה העליונה בדירות גג.

- 1.ב. שטח מותר לבניה - סה"כ שטח הבניה ברוטו כשטח עיקרי וכשיטחי שירות יהיה כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה.
- 2.ב. גובה - גובה הבנינים לא יעלה על 17.0 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 0.00) עד לנקודה הגבוהה של גג הרעפים מעל הדירות העליונות.
- 3.ב. הגג שמעל הדירות העליונות יתן פתרון משולב של גג רעפים ומסתורי דוודים וקולטי שמש.
- 4.ב. תותר הצמדת קרקע לדירות שבקומת הקרקע.
- 5.ב. תותר בנית מרתף המכיל מחסנים מוצמדים לדירות בשטח 4 מ"ר לדירה, מחסני עגלות משותפים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, וחדרי שרות כלליים לשרות דירי הבניין בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו', ובתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף. כן תותר חניה בק' המרתף. תכסית שטח המרתף לא תעלה על תכסית קומת הקרקע.
- 6.ב. חזית הבנינים תהיה מדורגת בשתי הקומות הראשונות וקומת הגג לפחות ותאפשר יצירת מרפסות לא מקורות לדירות.

7.ב שטח תכסית מירבי, המצויין בטבלת שימושי קרקע, מותנה בשמירה על לפחות 30% שטח פנוי במגרש מבניה וחניה.

14.ג. אזור מגורים ג - צבוע בתשריט בצבע צהוב.

ישמש לבנית בנייני דירות טוריים בני 3 קומות + קומה נוספת חלקית המצורפת לדירה העליונה שבקומה השלישית, בשטח עד 25 מ"ר.
במגרשים מס' 16;17;18;19 תותר בניה של בנייני דירות טוריים בני 2-4 קומות בקומה העליונה תותר בנית דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות. ראה סכמה בנספח בינוי.

- 1.ג שטח מותר לבניה - סה"כ שטח הבניה כשטח עיקרי וכשטחי שרות יהיה מפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה.
- 2.ג גובה - גובה הבניינים לא יעלה על 14.0 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 0.00) עד לנקודה הגבוהה של גג הרעפים המשופע.
- 3.ג הגג שמעל הדירות העליונות יתן פתרון משולב של גג רעפים ומסתור דוודים וקולטי שמש.
- 4.ג תותר הצמדת קרקע לדירות שבקומת הקרקע.
- 5.ג תותר בנית מרתף המכיל מחסנים מוצמדים לדירות בשטח עד 4 מ"ר לדירה, מחסני עגלות משותפים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, וחדרי שרות כלליים לשרות דירי הבניין בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'. בתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף. כן תותר חניה בק' המרתף. תכסית שטח המרתף לא תעלה על תכסית קומת הקרקע.
- 6.ג חזית הבניינים תהיה מדורגת ותאפשר יצירת מרפסות לא מקורות לדירות.
- 7.ג שטח תכסית מירבי, המצויין בטבלת שימושי קרקע, מותנה בשמירה על לפחות 30% שטח פנוי במגרש מבניה וחניה.

- 14.ד. איזור מגורים ג' עם חזית מסחרית - צבוע צחוב בתשריט עם קו מרוסק סגול.
ישמש לבנית 3 קומות מגורים + קומה רביעית חלקית המצורפת לדירות העליונות,
הכל מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע + מרתף.
1.ד קומת הקרקע תשמש לחדרי מדרגות לקומות המגורים, לממדים, או מקלטים
(לפי הג"א) חדרי אשפה, גז, ומחסני עגלות, וכן תכיל חנויות ומחסני חנויות
(הצמודים לחנויות).

מס' מגרש	שטח עיקרי מסחר	שטח שרות מדרגות ומחסנים	שטח שרות מעברים וקולונדות	חניון מקורה למסחר
14	580	150	330	מינימום לפי התקן
15	800	150	330	ראה סעיף חניה מקסימום
20	800	150	330	100% תכסית שטח בניקוי
21	580	150	330	שטח עיקרי ושרות

- 2.ד יותרו חנויות שאין בהם מטרד כגון: בתי קפה, מכשירי כתיבה, חנויות
אלקטרוניקה וכן מלאכה זעירה כגון: חייט, סנדלר, אינסטלטור וכדומה.
3.ד קומת המרתף תשמש למחסנים לשטחי החנויות שבקומת הקרקע ובתנאי
ששטחי המחסנים יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50%
מהשטח המסחרי אלוי הוא מוצמד. כן תותר חניה בקומת המרתף בשטח
של עד 100% משטח המגרש בניכוי שטחי מחסנים.
4.ד שטח מותר לבניה - כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה כשטח
עקרי ושטחי שרות.
5.ד בחזית בנין תבנה קולונדה ברוחב מינימלי של 3.5 מ' ברוטו.
בחזית הרחובות יהיה קו הבנין של הקולונדה 5 מ', שישמשו להרחבת המדרכה
והגנון, ותרשם בהם ובקולונדה זכות הנאה לציבור.
כלפי הככר תהיה הקולונדה בקו בנין 0.
גג הקולונדה ישמש כמרפסת פתוחה לקומת מגורים א'.
6.ד חזית קומות המגורים יהיו מדרגות כלפי הככר והרחוב ותאפשר יצירת
מרפסות לא מקורות לדירות.
7.ד גובה קומת קרקע המסחרית יהיה ללא קומת יציע ולא יעלה על 4.0 מ'.
8.ד שטחי פריקה וטעינה יהיו מוסתרים מדרכים ראשיות.

9.ד חלקה מס' א' בתשריט תחיה מוצמדת למגרשים מס' 14;15 וכן חלקה מס' ב' בתשריט תהיה מוצמדת למגרשים 20;21. חלקות א;ב ישמשו כמעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית בלבד למגרשים הצמודים אליהם וירשמו בטאבו על שם החלקות אליהם יוצמדו. חלקה מס' ג' בתשריט הצבועה בירוק תשמש במפלס שמתחת לככר כמעבר מחבר בין החניה למסחר שמגרשים מס' 15 ו- 20. וכן יותר בו חניה וגישה לביתן טרנספורמציה שבמפלס החניה.

ה.14 שטח למבני ציבור - צבוע בתשריט בצבע חום מתוחם בחום כהה.
ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, טיפת חלב, בריאות, מועדונים, מקלטים ושירותי חירום, מנהל ושירותים וכל שימוש אחר לצרכי הקהילה ובאישור הוועדה המקומית.
שטח הבניה המותר יהיה כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה.

1.14 שטח ציבורי פתוח - צבוע בתשריט בצבע ירוק.
ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, שדרות, מגרשי משחקים, מקלטים תת-קרקעיים, ככרות, אנדרטות, מתקנים הנדסיים למערכות תשתית כמו שנאים, אנטנות מרכזיות וביתנים, וכן למעבר מערכות תשתית, הכל באישור מהנדס המועצה המקומית.

2.14 שטח לדרכים, חניות ושבילים להולכי רגל - צבוע בתשריט בצבעים הבאים:
הולכי רגל - צבוע בתשריט ירוק מתוחם בשני פסים אדומים.
דרכים קימות - צבוע בתשריט בחום בהיר.
דרכים מתוכננות - צבוע בתשריט באדום.
דרך משולבת - צבוע בתשריט באדום עם פסים אלכסוניים ירוקים.
השטחים הנ"ל ישמשו לכבישים, חניות ציבוריות, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז, תחנות אוטובוסים ומוניות, גשרים, ביתנים באשור המועצה המקומית (פיס, קיוסקים, ממכר עתונים וכו') מעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל כולל שנאים, ביוב, מים, מתקני אשפה, תחבורה ציבורית וכיו"ב.
גשר - מסומן בתשריט () וצבוע באדום עם פסים ירוקים אלכסוניים.
תחת לגשר תמשיך זכות הדרך.

15. תניית:

איזור מגורים ג' - ממוצע 1.6 ליח"ד.

איזור מגורים ב' - דו קומתים - 2 חניות ליח"ד.

איזור מגורים ג' מיוחד - 1.6 חניות ליח"ד.

סימון חניה במגרשים הציבוריים בתכנית, אנדיקטובית בלבד ומורה על כיוון כניסה לחניה במגרש. כמות החניות לפי היעוד הסופי של המגרש שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית, סידור החניה במגרש יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית. החניה למסחר תהיה מופרדת מהחניה למגורים הן במפלס והן בכניסות וביציאות.

15.א חתניה התקנית לכל שמושי הקרקע השונים תהיה בתחום המגרשים הכלולים בתכנית.

15.ב מספר מקומות החניה לשמושי הקרקע השונים יקבע ע"פ התקן כדלהלן:

- (2) בתי ספר - חניה אחת לכל כיתה וכן מפרץ להעלאת והורדת נוסעים.
 (3) מועדון/מתני"ס - חניה אחת לכל 50 מ"ר ובנוסף חניה אחת לכל 10 מ"ר אולמות מופעים.
 (4) גני ילדים - חניה אחת לכל כיתה וכן מפרץ להעלאת והורדת נוסעים.
 (5) מרפאות - חניה אחת לכל 20 מ"ר שטח עיקרי או 1/2 חדר לפי הגדול מביניהם.
 (6) ספריה - חניה אחת לכל 50 מ"ר.

15.ג מסחר:

מקום חניה תפעולי	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
מקום חניה למשאיות		
עד 1000 מ"ר - לכל 250 מ"ר או חלק מהם. לתוספת השטח מעל 1000 מ"ר עד 2000 מ"ר - לכל 500 מ"ר או חלק מהם.	ולמרכזי קניות: לכל 25 מ"ר לכל 25 מ"ר עד 15 מ"ר בהתאמה	לחנויות מכל הסוגים א. עד 2000 מ"ר ב. מעל 2000 מ"ר ועד 12,000
כניל	בתי אוכל לכל 10 מ"ר	מסעדות בתי קפה, בתי אוכל. (כשהם מהווים מעל 20% משטחי החנויות)

16. עיצוב ארכיטקטוני:

- א. לא יותר גג שטוח בלבד, 50% לפחות משטח הגג בכל מבנה יהיו גגות רעפים.
- ב. דוודי שמש וקולטים - ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
- ג. אנטנות טלוויזיה - לכל בנין תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
- ד. מסתורי כביסה - ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אנטגרלי מפתרון חזיתות הבנין לשביעות רצון ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
- ה. מזוג אויר - מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית, מעבי מזגנים מפוצלים יהיו מאחורי מסתור. תנתן הגנה בפני רעש מעבי המזגנים.
- ו. תותר בניית גדרות קלות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות דירות על אותו מגרש במצבים בהם הטופוגרפיה מחייבת יותר שימוש בקירות תומכים.
- ז. מתקני עזר - לא תותר הצבת מכלי נפט או גז מחוץ לתחומי הבנין אלא אם יהיו בתוך מסתור, לשביעות רצון ו באישור מהנדס המועצה המקומית.
- ח. חניה מקורה - תהיה בהתאם לתכנית פיתוח.
- ט. חומרי גמר לבנינים:
- 1) בבניני המגורים יהיו חומרי גמר הבנינים: טיח + ציפוי אקרילי מסוג טמבורטקס או קניטקס או פסיפס או שווה ערך.
- 2) בבניני הציבור חומרי גמר קשיחים ועמידים כגון: שיש קרמיקה, אבן או שווה ערך.
- י. שלטי זהוי - על הבונה להתקין על גבי קיר הבניה הפונה לרחוב שלט זיהוי מואר ועלוי מספר הבית. במידה והבית פינתי - גם שם הרחוב.

17. מערכות תשתית:

- א. מים - אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב - 1. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית.
2. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
3. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת המתקנים.

- ג. ניקוז - פיתוח המגרשים יעשה בצורה שתשלב את ניקוזם עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. תותר זכות לניקוז ותשתית בתוך תחום המגרשים, הקווים יועברו ככל האפשר סמוך לגבולות המגרש. לא יותר מרחק הקטן מ - 2 מ' מקו בנין מאושר במגרש באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. חשמל - אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ, אשר תהיה תת קרקעית. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החיבורים לבנינים יהיו תת - קרקעיים.
- ה. תקשורת - מערכת תקשורת תהיה תת - קרקעית ותבוצע בהתאם לתכנית פיתוח. באישור משרד התקשורת, החיבורים לבנינים יהיו תת - קרקעיים.
- ו. תאום - יידרש תאום מראש עם כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון ובצוע מערכות תשתית, בהתאם לשלבי הפיתוח. היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קוי תשתית לאחר הסלילה.

18. איכות הסביבה:

יש לתאם ולאשר באגף לאיכות הסביבה של הרשות המקומית את פתרונות פינוי אשפה, השילוט, השפכים, זיהום האויר וכו'.

19. מבנים להריסה:

המבנים הקיימים כיום בתחום התכנית מיועדים להריסה, מביס אלו יהרסו ע"י בעליהם בד בבד עם התקדמות הבניה.

20. תנאים להיתר בניה:

- א. הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תוכנית לצרכי רישום לועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הגשת תוכנית פיתוח כוללת ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית לאחר אישור מהנדס המועצה המקומית.
- תכנית הפיתוח תכלול את המבנים, מס' קומות, גובה, הגישות, פתרון החנייה, מקלטים, גדרות תומכים, מפלסי המבנים והפיתוח, מיתקני איסוף אשפה, ניקוז, קוי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, דרכים וגובהם, הסדרי תנועה, תאורה, קוי חשמל (מתח תחתון), קוי טלפון, טל"ח ויתר התשתית הדרושה, אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח - גינון - כולל

שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חנייה וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס המועצה.

תכניות הפיתוח יהיו על רקע תוכניות המדידה.

- ג. לא יוצא היתר בניה ללא תוכנית הכוללת את המבנה, שירותיו, מס' קומותי, גובהו, הגישות אליו, פתרון חניה, מקלטים, גדרות תומכים, מפלסי הבנין והפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז כל חלקי המגרש, גבהי הדרכים הצמודות, סימון קוי בנין, תתכים אורך ורוחב המגרש, עם סימון קו קרקע טבעית וסופית, וכל שידרש ע"י מהנדס המועצה.
- ד. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלויזיה וכו'. בהתאם לתכנית פיתוח. גובה הגדרות (מכל סוג) במגרשים פינתיים לא יעלה על 60 ס"מ.
- ה. חישוב שטחים בהתאם לחוק.
- ו. הקווים התוחמים את המבנים כמופיע בנספח בינוי מראים כוונת תכנון בלבד. סידור החניות במגרש יהיה בהתאם לסידור הבינוי בתכנון המפורט.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תחילת ביצוע מכון לטיהור שפכים בהתאם לתכניות מאושרות.
- ח. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה התחברות בפועל למערכת איסוף וטיפול בשפכים.

21. איחוד וחלוקה חדשה:

תכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקה קיימת.

22. רישום השטחים הציבוריים:

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 190. (א) (1) לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש המועצה המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק.
- ב. חישוב השטחים נעשה ע"י מדידה גרפית. יותרו סטיות בגודלי המגרשים בתנאי שסטיית היחס בין סך כל שטחי המגרשים למגורים לבין סך כל שטחי המגרשים למטרות ציבור לא תעבור את המותר בחוק.
- ג. לאחר הכנת תוכנית מדידה תוכן תוכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק.

23. ביצוע עבודות תשתית ופיתוח:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית ע"י בעלי הזכויות בשטח על חשבונם, בכפוף להסכם פיתוח שיושג עם המועצה המקומית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שלבי ביצוע והנחיות בעת הוצאת היתרי בניה על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תיפקודם הנאות של המבנים שיבנו מכח אותם היתרי בניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו. בחלק מביצוע התכנית יחשב ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים ובחיבור אליו.

24. היטל השבחה:

יוטל ויגבה על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק.

25. ביצוע התכנית:

עפ"י התיקון לחוק ה"ל.

טבלת שימושי קרקע וחוראות בניה

קוי בגין	תכסית בניה מירבית	מ"ר מירבי בקומת גג ליח"ד	אחוזי בניה או מ"ר מירבי מעל הקרקע ליח"ד		מ"ר מירבי לבניה בקומת מרתף	גודל מגרש מינימלי	מס' יח"ד מירבי	מס' קומות	האיזור הסימון בתשריט
			שטח עיקרי	שטח שירות					
קד' 5	30%	25 מ"ר בקומות העליות	ממוצע 20 מ"ר לדירה	ממוצע 93 מ"ר לדירה	השטח שמתחת לתכסית ק' קרקע			3 ק' + 1 ק' חלקית + מרתף	צהוב - מגורים ג' ..
קד' 5	25%	-----	ממוצע 20 מ"ר לדירה	ממוצע 93 מ"ר לדירה	שטח עיקרי			5 ק' + מרתף	צהוב תחום ג' - מיוחד
קולונדה: לרחובות ראשיים - 5 5 5 לככר - 0 0	35%	25 מ"ר לדירות בקומות העליות	ממוצע 20 מ"ר לדירה מסחר - ראה סעיף 4.ד.14	ממוצע 93 מ"ר לדירה מסחר - ראה סעיף 4.ד.14	אולם מדרגות מעליות למשחקים מקלטים חניה מתקנים הנדסיים מתקנים תברואתיים מחסנים	כמפורט בלוח איזורים בתשריט	כמפורט בלוח איזורים בתשריט	3 ק' + 1 ק' חלקית + מסחרית + מרתף	צהוב + קו מרוסק סגול - מגורים ג' עם חזית מסחרית
מגורים: לרחובות ראשיים - 5 5 8.5 לככר - 3.5 3.5					וספורט שרותים				
קד' 5	40%	25 מ"ר	ממוצע 20 מ"ר לדירה	ממוצע 110 מ"ר ליח"ד	השטח שמתחת לתכסית ק' קרקע			2 ק' + חדר על הגג	כחול - מגורים ב'
קד' 5	40%	-----	20% מהשטח המותר לבניה	105%	השטח שמתחת לתכסית ק' קרקע			3 ק' + מרתף	תום תחום בחום כהה - מבני ציבור

* במגרשים 16 - 17 ; 18 - 19 - יהיה קו בנין צדדי בצד שבין המגרשים - 0

** 20% מכלל יח"ד יהיו 80 מ"ר שטח עיקרי באיזור מגורים ג'

28. חתימות:

דליה גרב-יעקב נח"ב
אדריכלים ובוני ערים
רח' דיזנגוף 219 ת"א, טל. 03-5464223

דליה גרב

עורך התכנית -

משרד התכנון והבניה
מחוז תל אביב
רח' הירוקה 125
תל אביב

היום -

בעלי הקרקע -

א. חתום מתחת שמינו ומסמך זה, בעל הקרקע, נתנתי שטח תמורת
ב. חתום מתחת שמינו ומסמך זה, בעל הקרקע, נתנתי שטח תמורת
החלטתו המאושרת ליישם את תוכנית זו, וזאת בהתאם לתקנות כל
זכרונותיה ובהתאם לתנאי המסמך המצוי לצד התכנית. כל
עוררתי או תביעה כלשהי, הכוללת תביעה על פיקוח או על
חוקתו, נגדו או נגד שמינו, לא תישלח או תוגש בשטח הנדון
משום כל דבר, וזאת כפי שנקבעה בתקנות. **דליה גרב**
לשון חתום מתחת שמינו ומסמך זה, בעל הקרקע, נתנתי שטח תמורת
הסכם בין השטח המבוקש להשטח המיועד, וזאת בהתאמה על התכנית
המורה על הודאה בקרקע. כל דבר, הכולל תביעה על זכותו
לפסול כלל הפרושי ע"י בעל הקרקע באשר על ציון זכויות כלשהן
בשטח, מאז על כל זכות, תחב"ה העומדת לנו מכה הסכם
כאמור ועליו כל חק, שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת
מנט התכנית.

מיתת מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

17 מרץ 1996

האריך