

4-10203

7

הועדה המקומית לתכנון ובניה
זמורה רחובות
נתקבל ביום
09-03-1996
3
מוקדמות

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

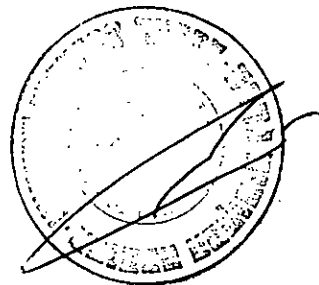
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/566/10

מסמך א' - תקנון התכנית

ועדה מקומית זמורה
אישור תוכנית מס' 15.2.93
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
נישיבה מס' 24 ביום 15.2.93
חבר הוועדה
מסמך תכנון

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

חתימת מחבר התכנית



8/3/96

חתימת היוזם

24.3.97 (16.2.97)

(16.2.97)
24.3.97

מרחב תכנון מקומית זמורה
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/566/10
שינוי לתכנית מתאר מפורטת זמ/566 של מקבץ 10
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/566/10.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - 6 דפים הוראות בכתב.
מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
מסמך ג' - לוח הקצאות ואיזון.
3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 4.532 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') ולוח האיזון המצורפים לתכנית זו והמהויס חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
6. מקום התכנית: גדרה - רחובות: ז'בוטינסקי, בן גפן.
7. גושים וחלקות: גוש 3875, חלקות: 60, 61, 62, 151, 152.
8. היוזם: המועצה המקומית גדרה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. מחבר התכנית: ש. יבין, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' גורדון 52 א' תל-אביב, טל. 03-5233634.
11. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקת שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ללא הסכמת הבעלים.
ב. ביטול הרחבת קו בנין צדדי לבתי קוטג'.

12. הוראות כלליות:

כל ההוראות והתנאים להוצאת היתרי בניה המפורטים בתכנית זמ/566 חלות על תכנית זו, למעט אלה ששנונו ע"י תכנית זו.

13. תנאים מיוחדים להיתרי בניה:

א. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לרישום מפות המדידה של החלוקה החדשה של המקבץ.

ב. ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנית ביוב. התכנית תכלול - מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה, ובאישור משרד הבריאות.

ג. טופס 4 ינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן טיפול בשפכים עפ"י התכנית המאושרת.

ד. הכנת תכנית פיתוח כללית לכל שטח המקבץ ומערכת הדרכים על רקע מפת מדידה שתכלול:

(1) הסדר פני הקרקע וקביעת מפלסי הכניסה לבתים.

(2) קביעת תואי הדרכים והניקוז.

(3) תכניות לביוב ומערכות חשמל וטלפון תת-קרקעיות.

(4) פרטי גידור, מתקני אשפה, ונקודות ריכוז למוני מים, חשמל, טלפון והתחברות לאנטנה מרכזית.

(5) הבטחת חיבור מים וביוב לתשתית עירונית קיימת.

ה. הקירווי של בתי המגורים יהיה בגגות רעפים ששטחם האפקי לא יקטן מ-60% מתכסית הקרקע.

ו. חזיתות הבתים הדו-משפחתיים או הטוריים חייבות להיות מעוצבות בסגנון, חומרי בנין וצבע תואמים

14. זכות מעבר ברשות הפרט:

לצורך חיבור ואחזקת צנרת מים וביוב לדירות, תורשה התקנת הקוים הציבוריים באופן שיעברו בתוך המגרשים הפרטיים (לאורך הגבולות). בהתאם לבאי כח הרשות המקומית תינתן זכות מעבר לצורך החזקת הרשתות.

קוי בנין	המגרש				משטח	%	או/ו	במ"ר		בניה		שטח		גובה המבנה ו/או מס' הקומות	מס' יחיד למגרש מינימלי	שטח מגרש מינימלי	ציון בתשריט	האזור		
	שטחי שירות (ש"ש)		שטחים עיקריים					תכנית קרקע	ס"ה שטח בניה	ס"ה תכנית קרקע										
	ל-0.00±	מ"ר מחסן	ל-0.00±	מתחת							בניה מתחת	ל-0.00±								
													מעל						מ"ר מחסן	
חזית צד אזור	6	3	5	15 סככת חניה	15 מ"ר מחסן	7.5 מ"ר מחסן	22.5 מ"ר מחסן	30%	+80% 15 מ"ר שיש	+30% 15 מ"ר שיש	1 או מעל מרתף קוטג'	1	400 מ"ר	כתום מותחם אדום	מגורים א' מיוחד					
				15 סככת חניה לכל	15 מ"ר מחסן	7.5 מ"ר מחסן	22.5 מ"ר מחסן	30%	+80% 15 מ"ר שיש	+30% 15 מ"ר שיש	1 או מעל מרתף קוטג'	2	650 מ"ר							
				15 סככת חניה לכל	15 מ"ר מחסן	7.5 מ"ר מחסן	22.5 מ"ר מחסן	30%	+80% 15 מ"ר שיש	+30% 15 מ"ר שיש	1 או מעל מרתף קוטג'	3	1000 מ"ר							
(5)				(2)	(6)		(6)				(4)		(1)							
שטח ציבורי פתוח																			ירוק	כל בניה אסורה, למעט מקלט ציבורי, מתקני ספורט ונופש, ריהוט גנני, מתקני חשמל, דאר ובזק ותשתית עירונית תת-קרקעית.

(*) ראה להלן הבחירות ללוח האזורים והוראות הבניה.

הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה:

(1) מותר לשנות את צורת וגודל המגרשים ביחס למסומן בתשריט כל עוד ישמר גודלו המינימלי של המגרש ביחס למספר הדירות.

(2) א. בנוסף לסככה, תותר בנית מוסך ביתי בשטח קומת הקרקע או המרתף, ועל חשבון שטח המגורים או המרתף. במגרשים הגבוהים, לפחות 2 מ' מעל לכביש, תורשה בנית מוסך סגור בחזית מתחת לגימון במקום סככה פתוחה כנ"ל. שטח המוסך לא יעלה על 30 מ"ר.

ב. מרתף בקונטור קומת הקרקע, אם בונים מרתף לא תורשה בנית מחסן.

(3) בניה על הגג לדירות בקומה א' בשטח 24 מ"ר לדירה, לפי תכנית אחידה לכל הבנין.

(4) גובה הבנין (רכס גג הרעפים) - לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה (± 0.00 של הכניסה הקובעת לבנין). בבתיים צמודי קרקע שטח אזור מפלס הכניסה לא יקטן ממחצית קומת הקרקע. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותנה בשיפוע המגרש ביחס לכביש הגובל:

א. כאשר המגרש עם שיפוע מתון, מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש.

ב. כאשר המגרש עולה בשיפוע תלול (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה לא יעלה על הממוצע שבין מפלס פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש למפלס קרקע קיימת במרכז הגבול האחורי של המגרש.

ג. כאשר המגרש יורד בשיפוע תלול מעל (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה יהיה 20 ס"מ מינימום עד 50 ס"מ מקסימום, מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש. במקרה השני והשלישי, אם חלק מהמרתף יכלוט ברובו מעל פני הקרקע, זה לא יראה כקומת מגורים. לעומת זאת, שטח מקורה בגג רעפים והנמצא באותו מפלס עם גג שטוח, או מרפסת גג, יראה כקומה לכל דבר.

(5) במגרשים פינתיים תורשה הקטנת קו הבנין של אחת החזיתות ל-3 מ'. כמו כן כאשר הבניה טורית או בית קומות והחזית הצרה כוונה לרחוב, מותר להקטין את קו הבנין לחזית ולאחור ל-3 מ'.

(6) שטח הבניה מתחת לפני הקרקע יוצמד לדירה שמעליו והגישה אליו תהיה מתוך הדירה.

השטחים שהועדו בתכנית זו לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית גדרה כחוק.

16. רישום השטחים
הציבוריים:

על תכנית זו חל היטל השבחה.

17. היטל השבחה:

ההוצאות בגין התכנית, לרבות מפות מדידה ותכניות פיתוח, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית. ההוצאות יגבו בעת הוצאת היתרי הבניה באופן יחסי לשטח הבעלות במקבץ.

18. הוצאות התכנון:

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

חתימת מחבר התכנית

8/3/98



24.3.97 (16.2.97)