

40/10/02

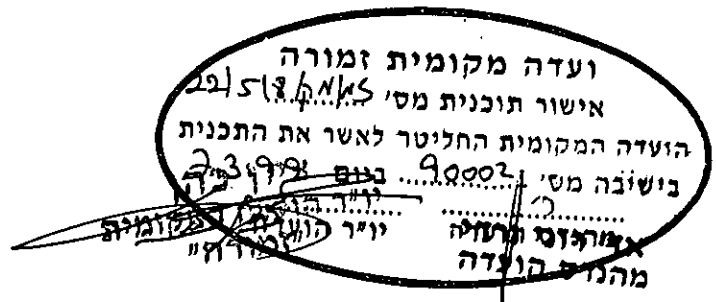


מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/22/518

מסמך א' - תקנון התכנית



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

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

16.2.97

16.2.97

מרחב תכנון מקומית זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/518/22

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' זמ/518 של מקבץ 2

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/518/22.
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: 1.943 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') ולוח האיזון המצורפים לתכנית זו והמהוים חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
6. מקום התכנית: גדרה - רחוב חזנוב.
7. גושים וחלקות: גוש 3872, חלקות: 52, 53, 82 ח'.
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. הקטנת שטחו המינימלי של מגרש מגורים מ-750 מ"ר
ל-690 מ"ר.

12. הוראות כלליות:

כל ההוראות והתנאים להוצאת היתרי בניה חמפורטים
בתכנית זמ/518 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. אספקת מים, ניקוז השטח, מערכת הביוב ומיקומה,
חניות ומיקום מתקנים להוצאת אשפה יקבעו בהתאם
להוראת מהנדס הרשות המקומית.

ג. כמגרשים הגובלים ברח' הרצל (דרך מס' 40) יותנה
היתר הבניה במיגון אקוסטי באישור היחידה
לאיכות הסביבה.

14. זכות מעבר
ברשות הפרט:

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

15. לוח האזורים והוראות הבניה

האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מינמלי (מ"ר) במגרש	מס' יח"ד מס' הקומות	אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות מקורות	קוי בנין קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	690 או לפי הקיים	2	30% בקומה אחת או 45% בשתי קומות	לפי התשריט	3	6
			(4)	(1) (2)	(3) (5)		
שטח פרטי פתוח	ירוק	לא תורשה כל בניה פרט לגדרות וגניון. מהווה חלק ממגרש המגורים לצורך אחוזי הבניה.					

הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה:

(1) תורשה בנית מרתף בשטח 60 מ"ר ליח"ד בתנאי שגובה תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל לאבן השפה שבחזית הבנין.

(2) תורשה בנית מוסד (סככה לרכב) בשטח 20 מ"ר ליח"ד.
קוי הבנין: לחזית - 1.5 מ', לצד - 3 מ' או "0" באישור הועדה המקומית.

(3) קוי הבנין של בנין קיים כולל בניה חדשה במסגרת זכויות הבניה, יהיו עפ"י הבניה הקיימת - כל עוד לא יהרס הבנין.
אם הבנין הקיים יהרס, הבניה החדשה תהיה עפ"י הוראותיה של תכנית זו.

(4) במגרשים הגובלים ברח' הרצל (דרך מס' 40) והכוללים שטח פרטי פתוח, תותר בניה בשלוש קומות. אחוזי הבניה ינתנו מכל שטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח, ויחולקו בין שלושת הקומות.

(5) קו הבנין לשטח הפרטי הפתוח מתוך המגרש הכולל אותו יהיה "0".

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:



חתימת היוזם

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

חתימת מחבר התכנית

16.2.97



ת"א, 16.4.97
2 - 518

תכ' זמ/מק/22/518

נספח ג' - לוח הקצאה ואיזון

נתבקשנו לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הכלולות בתחומה של תכנית שינוי מתאר זמ/518, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4332 מיום 7.9.95 וזאת במסגרת תכנית מפורטת שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

ע"פ הוראות התכנית, האיחוד והחלוקה למקבצים השונים יבוצעו במסגרתן של תכניות מפורטות נפרדות לכל מיקבץ.

הטבלאות הוכנו על בסיס הנתונים הבאים:

- תשריטים ותקנוני תכניות קודמות שחלו על המיתחם.
- תשריט ותקנון תכנית זמ/518.
- תשריטי מדידה.
- נסחי רישום של החלקות הכלולות במקבץ.
- נתונים פיסיים מתוך סיור בשטח.



ת"א, 16.4.97
2 - 518

2

1. רקע כללי:

1.1 תכנית זמ/מק/2/518 חלה על שטח של כ- 1,943 מ"ר.

1.2 בשטח התכנית נכללות החלקות הבאות:

גוש	חלקה	שטח רשום
3872	52	839 מ"ר
3872	53	900 מ"ר
3872	82 חלק	225 מ"ר
סה"כ		1,943 מ"ר

2. מיקום ותאור:

גבולות התכנית הינם:

בצפון - רח' חזנוב

במערב - רח' הרצל.

בדרום ובמזרח - מגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע.

רח' הרצל הינו קטע מהכביש הבינעירוני מס' 40, ומהווה את כביש הגישה לגדרה, הן מכיוון צומת ביל"ו והן מכיוון צומת גדרות.

רח' חזנוב מהווה דרך סלולה כוכר ללא מדרכות וללא תאורת רחוב. בסמוך לרח' הרצל ובחלק מהשטח הכלול במיתחם מצויים מוסכים שונים.

שטח המיתחם מישורי, בדרי"כ, וגבוה ממפלס רח' הרצל. כאמור, בשטח המיתחם מצוי מוסך ומגרש למכירת מכוניות.



ת"א, 16.4.97
2 - 518

3

3. מצב תכנוני:

להלן פרוט התכניות הרלבנטיות לגבי המיקבץ:

3.1 בעבר ניכללו החלקות הכלולות במיקבץ בתחומה של התכנית המנדטורית R/6, ביעוד חקלאי.

3.2 תכנית המתאר של גדרה, שמספרה זמ/500, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 26.9.85. ע"פ הוראות התכנית, סומנו החלקות ביעוד מגורים א'.

3.3 תכנית שינוי מתאר זמ/518 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4332 מיום 7.9.95.

התכנית מקיפה שטח של כ- 153 דונם ומטרתה העיקרית, כפי שנקבעו בתקנון היק:

- * אחוד וחלוקה מחדש (חלק מהתכנית ללא הסכמת בעלים) ע"פ תכניות מפורטות.
- * הקצאת שטחים למגורים, בניני ציבור, מסחר, שצ"פ, ושפ"פ.
- * התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות והרחבת דרכים קיימות.

מגרשי הבניה סווגו ביעוד מגורים א'. הוראות הבניה לאזור זה היק:

שטח מגרש מינימלי	מספר יח"ד	מס' קומות	שעור תכסית מירבי	שעור בניה מירבי
500 מ"ר או לפי קיים	1	2	30%	45%
750 מ"ר	2	"	"	"
1,000 מ"ר	3	"	"	"
1,300 מ"ר	4	"	"	"



ת"א, 16.4.97
2 - 518

4

בנוסף, הותרה בנית מרתף בשטח 60 מ"ר ליחיד.

קוי בנין במגרשים הגובלים עם שטח פרטי פתוח יהיה 0 מ'.

בתשריט התכנית סומנו חמישה מקבצים לאיחוד וחלוקה וכן נקבעה טבלת איחוד וחלוקה. יחד עם זאת, ע"פ הוראות התקנון, אם יתברר בעת הגשת התכנית המפורטות וטבלאות האיוון כי יש צורך לשנות את החלוקה, ניתן יהיה לעשות כן במסגרת התכנית המפורטות.

3.4 תכנית מפורטת זמ/מק/2/518 מטרתה לקבוע את החלוקה החדשה ומגרשי התמורה.

ע"פ הוראות התכנית חולק המקבץ ליעודים כדלקמן:

מס' מגרש/מגרשים	יעוד	שטח במ"ר	מס' יחיד/הערות
[325], [326]	מגורים א'	1,388 מ"ר	4 יחיד
7, [558]	דרך	555 מ"ר	
סה"כ		1,943 מ"ר	

יעוד המיגרשים והוראות הבניה זהים לאלו שנקבעו בתכנית הראשית למעט שטח מגרש מינימלי ששונה ל- 694 מ"ר.

4. עקרונות ההקצאה:

בקביעת ההקצאות הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

4.1 הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בדבר עקרונות ההקצאה.

4.2 התאמה לגודל מגרש מינימלי.



AHARON H. ROUSSO - LEVANA ESHED
Civil Engineer - Land Valuer Land Valuer

אינג' אהרן ח. רוסו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין שמאית מקרקעין

3, Zangwil Street, Tel-Aviv 62 599

Fax. 5442974 פקס. Tel. 5465404 טל.

רחוב זנגביל מס' 3, תל-אביב 62 599

ת"א, 16.4.97
518 - 2

5

- 4.3 מיקסוס מס' יח"ד כפי שנקבעו בתכנית הראשית ויצירת מגרשים רגולריים, ככל האפשר.
- 4.4 איפיונים ופרמטרים פיסיים שונים.
- 4.5 בעלויות במושע.
- 4.6 התייחסות לבעלים או חוכרים רשומים בלבד. (ע"פ נסחי רישום מחדש 7/96).

לבנה אשד
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 198





AHARON H. ROUSSO - LEVANA ESHED
Civil Engineer - Land Valuer Land Valuer

איג' אהרן ח. רוט - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין שמאי מקרקעין

3, Zangwil Street, Tel-Aviv 62 599

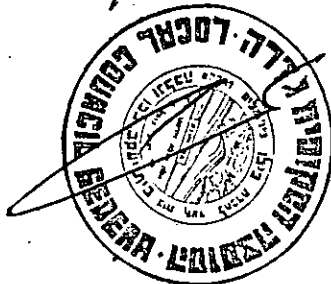
Tel. 5465404 פקס. 5442974

רחוב זנגביל מס' 3, תל-אביב 62 599

לוח הקצאות וטבלת איזון - תכנית זמ/מק/22/518

מס' פלגות	חבוקן יצחק	נוש	חלקה	יעד	שטח רשום במ"ר	חלק בתלקה	שווי יחסי	מס' מגרש	שטח במ"ר	יעד	מס' יחיד	שווי יחסי מגרש	חלק בתלקה	שווי יחסי	חלק בתלקה	מס' פלגות
1	חבוקן יצחק	3872	52	חקלאי	830	0.5	0.2240	326	694	מגורים א	2	0.44800	0.5	0.2240	0.5	1
2	חבוקן דורון	3872	52	חקלאי	830	0.5	0.2240	326	694	מגורים א	2	0.44800	0.5	0.2240	0.5	2
3	נרדכי מרדכי	3872	53	חקלאי	900	0.25	0.1380	325	694	מגורים א	2	0.55200	0.25	0.1380	0.25	3
4	שרעבי אשר	3872	53	חקלאי	900	0.25	0.1380	325	694	מגורים א	2	0.55200	0.25	0.1380	0.25	4
5	עירי יעקב	3872	53	חקלאי	900	0.25	0.1380	325	694	מגורים א	2	0.55200	0.25	0.1380	0.25	5
6	רוחם לוי יוסף	3872	53	חקלאי	900	0.25	0.1380	325	694	מגורים א	2	0.55200	0.25	0.1380	0.25	6
מקצאה מקומות גדרה																
225 דרך 82 3872																
7																
558																
339																
216																
7																

4/9/99



לבנה אשד
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 198