

4-10902

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
זמורה רחובות
 נתקבל ביום
 13-09-1999
 מוקדמת

9
 21/518/מק/זמ

מחוז המרכז

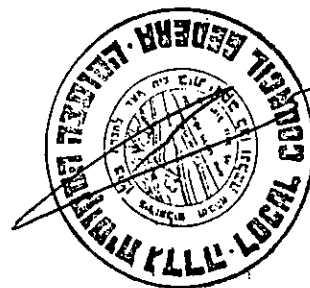
מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/21/518

מינהל התכנון
 ארכיב התכניות
 10.10.1999
נתקבל

מסמך א' - תקנון התכנית

ועדה מקומית זמורה
 אישור תוכנית מס' זמ/מק/21/518
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2000 ביום 3.3.99
 יו"ר ועדה מקומית
 נציג הועדה המקומית
 "זמורה"



9/9/99

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

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

16.2.97

16.2.97

מרחב תכנון מקומית זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/21/518

שינוי לתכנית מתאר מפורטת זמ/518 של מקבץ 1

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/מק/21/518.

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: 19.835 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') ולוח האיזון המצורפים לתכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

6. מקום התכנית: גדרה - רחובות: הנקיו, לובוביץ, הרצל, חזנוב.7. גושים וחלקות: גוש 3872, חלקות: 25, 69, 71-74, 110.

גוש 3875, חלק מחלקה 10.

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-740 מ"ר.

12. הוראות כלליות:

כל ההוראות והתנאים להוצאת היתרי בניה המפורטים
בתכנית זמ/518 חלות על תכנית זו, למעט אלה ששוננו
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. במגרשים הגובלים ברח' הרצל (דרך מס' 40) יותנה
היתר הבניה במיגון אקוסטי באישור היחידה
לאיכות הסביבה.

ד. הריסה ופינוי מבנים קיימים על שטח המיועד
לצרכי ציבור שהיו בחלקה המקורית שלה הוקצא
מגרש הבניה.

14. זכות מעבר
ברשות הפרט:

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

15. לוח האזורים והוראות הבניה

האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מינמלי (מ"ר)	מס' יח"ד במגרש	מס' הקומות	אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות מקורות	קוי בנין קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	500 או לפי הקיים	1	2	30% בקומה אחת או 45% בשתי קומות	לפי התשריט	3	6
		740	2					
		1,000	3					
		1,300	4					
				(4)	(1) (2)		(3) (5)	
שטח פרטי פתוח	ירוק	לא תורשה כל בניה פרט לגדרות וגנינון. מהווה חלק ממגרש המגורים לצורך אחוזי הבניה.						
שטח לבנין ציבור	חום מותחם חום כהה	2,500		3	30% בקומה	לפי התשריט	3	6
שטח ציבורי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	כל בניה אסורה פרט למתקני נופש, ספורט ומקלטים ציבוריים.						

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:



9/9/99

חתימת היוזם

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

חתימת מחבר התכנית

16.2.97