

4-10956

הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה רחובות נתקבל ביום 29-06-1999 מוקדמת
--

מרחב תכנון מקומי - "זמורה"

תכנית בסמכות הועדה המקומית

תכנית מפורטת מס. זמ/מק/561/6.

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס':

- זמ/500,
- זמ/במ/561,
- זמ/במ/561/1,
- זמ/800.

ועדה מקומית ומוקד
 אישור תוכנית מס' 561/ק.ל.561
 היעדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביישנה מס' 23 ביום 29.06.99
 אד' רוני ערדי
 מנהל תכנון ועדה
 ציור הועדה המקומית
 "זמורה"

תאריך: _____

12.5.1999

20.6.1999

64-98

מרחב תכנון מקומי "זמורה"
תכנית בסמכות הועדה המקומית.

תכנית שינוי מתאר מקומי זמ/מק/6/561 .

— שינוי לתכנית מתאר זמ/500.

✓ שינוי לתכנית מפורטת זמ/במ/561 .

✓ שינוי לתכנית מפורטת זמ/במ/1/561.

— שינוי לתכנית מפורטת זמ/800.

תכנית זג תקרא "תכנית שינוי מתאר מקומית
זמ/מק/6/561".

1. שם התכנית:

2. המקום:

מחוז: מרכז.
מרחב תכנון מקומי: זמורה.
מועצה מקומית: גדרה.
גוש: 4585 חלקה: 55 חלקי חלקות: 47-54.
גוש: 4587 חלקה: 9-16, 22, 23 חלקי חלקה.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה בתשריט
המצורף - להלן "התשריט" ואשר מהווה חלק בלתי
נפרד מהתכנית.

180.637 דונם.

4. שטח התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.

5. בעל הקרקע:

אזורים בנין (1965) בע"מ.
סנאורה בע"מ.

6. יחם התכנית:

אזורים בנין (1965) בע"מ.
סנאורה בע"מ.

7. בעל הזכויות בקרקע:

ת.ר. אדריכלים בע"מ. ישראל רוזין רשיון מס. 29135.
דרך השלום 7 תל-אביב.
טלפון: 03-6954455 פקס: 03-6964423.

8. המתכנן:

9. חלויות:

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית זו ובנוסף:
תכנית זמ/ 500.
תכנית זמ/במ/561.
תכנית זמ/במ/1/561.
תכנית זמ/ 800.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין
התכניות הנ"ל, יחייבו הוראות תכנית זו.

10. מסמכי התכנית:

- א. התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט",
הערוך בקנ"מ 1250:1 המהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט
כאחד.
התשריט כולל נספח בינוי מנחה.
ב. תקנון בן 7 עמודים.

11. מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות
במקרקעין ע"פי פרק ג' סימן ז' לחוק.
עריכת שיפורים במיקום יעודי הקרקע, תוך הגדלת
השטחים המיועדים לצורכי ציבור, הקטנת השטחים
המיועדים למגורים. עפ"י סעיף 62 א' (א) (1-3)
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית
שבתוקף, בלא שינוי סה"כ השטח הכולל, אלא ע"י
העברת זכויות עד 50% המותרים בחוק, ע"פ סעיף
62 א' (6) לחוק.
3. קביעת שינויים בבינוי, בעיצוב הארכטקטוני ובקווי
הבנין עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) (5) לחוק.
4. שינוי במס' יח"ד לעומת התכנית המאושרת בתחום
התכנית ע"י תוספת 10 יח"ד (במגרש 96 הוקטנו מס'
יח"ד ב- 10 יח"ד, לפי תכנית 4/561).
5. תוספת אחת עד שתיים קומות במגורים ג', לפי סעיף
62 א' (א) (9) לחוק.

12. הוראות הבניה:

על אזורי המגורים שבתחום תכנית זו יחולו ההוראות כדלקמן:

12.1 אזור מגורים א':

- ישמש לבנית בנינים דו- משפחתיים בגובה עד 2 קומות.
- א. גובה הבנינים:
גובה הבנין לא יעלה על 9.5 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס ה- 000 + שיקבע בתכנית פיתוח מנחה.
- ב. תורשה הקמת מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ' ליח"ד.
- ג. תורשה בנית חדר בתוך חלל הגג בשטח של 18 מ"ר.
- ד. הגג יהיה גג רעפים ושטח תכסיתו לא יפחת מ- 50% משטח הקומה שמתחתיו.

12.2 אזור מגורים ב':

ישמש לבנית בניני קוטג'ים טורים דו- קומתיים.

- א. גובה הבנינים:
גובה מפלס הכניסה (000 +) של הבנינים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מנחה.
גובה הבנין לא יעלה על 9.5 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס ה- 000 +.
- ב. תורשה הקמת מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.
- ג. במגרשים תוצמד הקרקע לקוטג'ים לפי תכנית פיתוח בקני"מ 1:500.

12.3 אזור מגורים ג':

קוטג'ים ודירות צמודי קרקע.

ישמש לבנית בנינים בני 3 קומות, כאשר בקומת הקרקע יבנו 2 דירות צמודות קרקע ובקומה א+ב - 4 קוטג'ים טוריים צמודי קרקע.

א. גובה מפלס הכניסה (+000) של הבנינים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מנחה.

ב. במגרשים תוצמד הקרקע לקוטגיים ולדירות, לפי פיתוח.

12.4 אזור מגורים ג':

תלת קומתיים צמודי קרקע.
ישמש לבניית בנינים בני 3 קומות.

א. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות בקומת קרקע וקומה א'.

ב. גובה מפלס הכניסה (+000) של הבנינים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מנחה.

12.5 אזור מגורים ג':

4, 5 ו-6 (קומה חלקית) קומות צמודי קרקע.
ישמש לבניית בנינים בני 4, 5 ו-6 (קומה חלקית) קומות.

א. בקומת הקרקע יבנו 2-4 דירות צמודות קרקע.

ב. גובה מפלס הכניסה (+000) של הבנינים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מנחה.

12.6 מגורים ג' עם חזית מסחרית:

ישמש לבניית 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע. בחזית החנויות תבנה קולונדה ברוחב של מינימום 3 מ' במובלט, מקו הבנין לחזית גבול המגרש.
עיצוב הבינוי מסביב לכיכר יהיה אחיד, ויותאם לבניה הקיימת.

12.7 שטח ציבורי פתוח:

ישמש לשטח גינון, חורשות, פארק, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט, תצוגת ככרות, אנדרטאות ומעבר למערכת תשתית.

12.8 שטח לבניני ציבור:

ישמש להקמת מבני ציבור, למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, או מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.
להלן יעודי המגרשים הציבוריים:

- A - בית כנסת / מוסד ציבורי אחר.
- B - ביה"ס יסודי.
- C - מתנ"ס / בית ספר יסודי.
- D - גן ילדים / מעון יום.
- E - קרית חינוך.
- F - רזרבה.
- G - מעון יום / גן ילדים.
- H - גן ילדים / מעון יום.
- I - בית כנסת / מוסד ציבורי אחר.

גגות מבני הציבור יהיו גגות רעפים או שטוחים, או אחר, לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית.
היתר הבניה לבית הספר והמתנ"ס יוצא בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי עקרוני, ותאושר ע"י הועדה המקומית.

13. טבלת שטחים ומגבלות בניה:

הערות לטבלה:
קווי הבנין יהיו עפ"י התשריט. בהעדר ציון התשריט, יהיו קווי הבנין עפ"י טבלת אזורים ותכליות. במקרים של אי התאמה בין קווי הבנין בתשריט וקווי הבנין בתקנון, יהווה הערך הנמוך בין שניהם קו בנין קובע.

13.A. תנאי למתן היתר בניה:

תוגש מפה לצורכי רישום חתומה ע"י מודד מוסמך לאישור הועדה המקומית.

עפ"י נספח הביטוי המנחה בתשריט.

14. תכנית בינוי:

איחוד וחלוקה של המגרשים בתכנית זו, יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, וירשמו עפ"י הוראת תכנית זו כדלקמן:

15. חלוקה ורשום:

המגרשים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.
המגרשים לכל שאר יעודי הקרקע ירשמו על שם בעל הקרקע, ובעלי הזכויות בקרקע.

16. מערכות תשתית:

לפי תכנית שינוי מתאר מקומי זמ/במ/ 561 / 1.
כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות, לרבות רשת החשמל.

17. בצוע תשתית:

לפי תכנית שינוי מתאר מקומי זמ/במ/ 561 / 1.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה כחוק.

19. בצוע התכנית:

תוך 10 שנים.

20. חתימות:

אחריים בנין (1965) ר"מ

בעל זכויות בקרקע:

אחריים בנין (1965) ר"מ

יוזם ומגיש התכנית:

ת.ר. אגודת יישובים
דד' השלום 7 תל-אביב 57592

המתכנן:

הועדה המקומית: