

8

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 102/598/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.1.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז המרכז - רמת

26-10-1997

נתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/598/102

שינוי לתכניות: זמ/598/3, זמ/598/95, משמ/76 (בר)

מסמך א' - תקנון התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 102/598/מ
 במליאת הועדה מס' 42 מיום 5/12/94
 הוחלט להמליץ על הפקדה
 לקבלתה מתן תוקף

יו"ר הועדה: מהנדס הועדה רוגי ורדי
 מהנדס הועדה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה...
 דוד אמגדי
 אדריכל המחוז
 מינועל סקרקעי ישראלי
 06 אוקטובר 1997

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גורדון 62 א' תל-אביב טל. 03-5233634

המפקח המקומי
יו"ר

חתימת מחבר התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

(10.7.94)	
(5.12.94)	מחוז המרכז
(7.6.94)	מרחב תכנון מקומי זמורה
(20.6.95)	תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/598/102
(16.7.95)	שינוי לתכניות: זמ/598/3, זמ/598/95, משמ/76 (בר)
(12.9.95)	
(15.1.97)	
17.9.97	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/598/102 שינוי לתכניות: זמ/598/3, זמ/598/95, משמ/76(בר)".
2. מסמכי התכנית:
 - מסמך א' - 11 דפים הוראות בכתב.
 - מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
 - מסמך ג' - נספח בינוי בק.מ. 1:1250 כולל חתך כללי.
 - מסמך ד' - תכנית בינוי ועיצוב לאזור המסחרי בק.מ. 1:500.
 - מסמך ה' 1 - נספח תחבורה בק.מ. 1:1250.
 - מסמך ה' 2 - נספח תחבורה לאזור המסחרי בק.מ. 1:500.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. מקום התכנית:

מחוז:	המרכז
נפה:	רחובות
מקום:	גן יבנה
גושים:	187 - בשלמות
	193 - חלקי חלקות: 47, 50
	884 - חלקי חלקות: 27, 62
	885 - חלקות: 2, 3, 16, 19
	חלקי חלקות: 4, 5, 6, 17, 20

5. שטח התכנית: כ-990 דונם.
6. היוזם: מינהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית גן יבנה.
7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
8. מחבר התכנית: שמואל יבין, אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרת התכנית:
 א. שינוי קרקע חקלאית לאזורי מגורים, מסחר, בניני ציבור,
 שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, אזור ספורט, דרכים,
 דרכים משולבות ומגרשים למתקני הנדסה.
 ב. קביעת הוראות בניה.
 ג. קביעת בינוי ועיצוב לאזור המסחרי.
 ד. חלוקת שטח התכנית לרובעים ולמבננים.
 ה. ביטול דרכים קיימות.

10. לוח האזורים והודאות הבניה:

קוי בנין			זכויות בניה (מ"ר/%)						מספר הקומות המירבי	מס' יח"ד במגרש מינמלי	גודל מגרש מינמלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור ומס' יח' מכסימלי		
אחור	צד	חזית	ס"ה		תח קרקעי		על קרקעי							תכנית כולל שטחי שרת	
			שטחי שרת	שטח עיקרי	שטחי שרת	שטח עיקרי	שטחי שרת	שטח עיקרי							
6	3	5	38 מ"ר + ליח"ד + מרתף בקונסור קומת הקרקע	+ 50%	מרתף בקונסור קומת הקרקע	-	38 מ"ר ליח"ד	+ 50%	25 מ"ר ליח"ד	35% + 38 מ"ר ליח"ד	2 קומות (קוטני) מעל מרתף	1, 2, 3	400, 700, 900	כתום	מגורים 'א' 197
							(5)		(5)	(4)	(3)	(2)	(1)		
5	3	3	23 מ"ר + ליח"ד + מרתף בקונסור קומת הקרקע	+ 70%	מרתף בקונסור קומת הקרקע	-	23 מ"ר ליח"ד	+ 70%	25 מ"ר ליח"ד	35% + 23 מ"ר ליח"ד	2 קומות (קוטני) מעל מרתף	3	600	תכלת	מגורים 'ב' 575
							(5)		(5)	(4)	(3)	(2)	(1)		
5	3	3	33 מ"ר לדירה + מרתף בקונסור ק' קרקע	+ 70%	מרתף בקונסור קומת הקרקע	-	33 מ"ר לדירה	+ 70%	25 מ"ר לדירה	35% + 33 מ"ר לדירה	2 מעל מרתף	4	800	תכלת מותחם תכלת	מגורים 'ב' 264
							(15)		(15)	(4)	(3)	(2)	(1)		
ראה סעיף 11 להלן												כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד		
לפי תכנית בינוי ועיצוב			120%	70%	מרתפי חניה בגבולות המגרש	-	10% בק' הקרקע 10% ב-2	20% בק' הקרקע 50% ב-2	30%	3 מעל מרתף	לפי שטח המגרש	כמסומן בתשריט	אפור מותחם אפור	אזור מסחרי 110	
			(7)	(9)			(8)		(7)	(6)			(1)		
6	6	6	5%	15%			5%	15%	20%		-	כמסומן בתשריט	שטח פרטי פתוח ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח (1)	
			(11)	(11)					(10)				(1)		
6	4	5	50%	90%	מרתף בקונסור קומת הקרקע 35%	-	15%	90%	35%	3	-	כמסומן בתשריט	חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור (1)	
												כמסומן בתשריט	ירוק מותחם חום	שטח ציבורי פתוח (1)	
												כמסומן בתשריט	ירוק מותחם חום	אזור ספורט (1)	
1	1	1										כמסומן בתשריט	קויס אלכסוניים חומים על רקע צהוב	מגרש למתקן הנדסי (1)	
(12)	(12)	(12)										(13)		(1)	

הערות ללוח האזורים:

- (1) תכליות מותרות: באזור מגורים א' - מגורים.
 באזור מגורים ב' - מגורים.
 באזור מגורים ב'1 - מגורים.
 באזור מגורים מיוחד - מגורים, דרכים, בניני ציבור, שצ"פ ומתקנים הנדסיים.
 באזור מסחרי - במגרש 920: מסחר בקומת הקרקע, משרדים ומסחר בקומות א' וב'.
 במגרשים 923, 922, 921: מסחר בקומת הקרקע, מגורים בקומות א' וב'.
 בשטח לבניני ציבור - מוסדות חינוך, רווחה, בריאות, דת, מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים וכן תחנות שנאים ומתקנים הנדסיים. תותר בניית מספר מבנים נפרדים עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 בשטח ציבורי פתוח - מתקני ספורט ונופש פתוחים, קיוסקים, מקלטים ציבוריים, תת-קרקעיים, ריהוט גן ותאורה, תחנות שנאים, מתקני חשמל, "בזק", דואר ומתקנים הנדסיים.
 בשטח פרטי פתוח - מתקני ספורט ונופש פתוחים וסגורים, ומבני שרותים נלווים.
 ובאזור ספורט - תחנות שנאים ומתקנים הנדסיים.
 מגרש למתקן הנדסי - תחנות שנאים ומתקנים הנדסיים.
 מגרש 570 מיועד למשאבת מים ולבריכה.

(2) הקטנת שטחו של מגרש בשל קיטום פינות לא תראה כסטיה מהתכנית.

(3) תוספת של 200 מ"ר לפחות לשטח מגרש מינימלי של 900 מ"ר, תזכה ביח"ד נוספת.

(3א') כל תוספת של 200 מ"ר לפחות לשטח מגרש מינימלי תזכה ביח"ד נוספת.

- (4) א. חובה בנית בתים עם גגות רעפים (לפחות 70% משטח הגג). תחתית גג הרעפים לא תעלה על 20 ס"מ מעל רצפת חלל הגג.
 ב. גובה רכס גג משופע לא יעלה על 10 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- (5) 38 מ"ר שטח השרות כוללים: 8 מ"ר ממ"ד ו-30 מ"ר סככת חניה או חניה מקורה לשתי מכוניות.
- (5א') 23 מ"ר שטח השרות כוללים: 8 מ"ר ממ"ד ו-15 מ"ר סככת חניה או חניה מקורה.
- (5ב') שטחי השרות לדירה כוללים: 8 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר סככת חניה או חניה מקורה, ו-10 מ"ר מדרגות.
- (6) מספר יח"ד במגרשים 921, 922 ו-923 יחשב לפי 50% משטח המגרש מחולק ב-110 מ"ר.
- (7) המרתף במגרש 920 יהיה ב-2 מפלסים. ס"ה שטחי השרות 220%.
- (8) שטח שרות בקומת הקרקע כולל 5% למעברים מקורים עם זיקת הנאה לציבור ו-5% לממ"מים ומחסנים.
- (9) ניתן למקם במרתפי החניה ממ"מים ומחסנים.
- (10) גובה המבנים המיועדים לחדרי חוגים, מזנון, משרדים, שרותים, מלתחות, מחסנים וכיו"ב (כולל גגות רעפים), לא יעלה על 10 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. גובה המבנים המיועדים לאולמות ספורט ובריכות שחיה מקורים לא יעלה על 14 מ' ברוטו (רום רכס הגג).
- (11) מרתפי חניה במידת הצורך.
- (12) קו הבנין במגרש 570 (משאבת מים ובריכה) 5 מ' לכל צד.
- (13) מיקום המגרשים המיועדים לתחנות שנאים עשוי להשתנות בהתאם לדרישות חברת החשמל. כמו כן עשויים להתווסף מגרשים לתחנות שנאים נוספות בשטחים לבניני ציבור ושצ"פ. כל זה לא יראה כסטיה מהתכנית.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם כתום מיועדים לתכנון אזורי מגורים אשר יכילו נוסף על מגרשי בניה למגורים ולמסחר גם שטחים ציבוריים, שצ"פ ומתקנים הנדסיים.

השטחים יתוכננו ברמת צפיפות כוללת של 3.5 יח"ד לדונם. הצפיפות תתיחס לכל השטח שבין המתחם המתוכנן לבין כל הישוב.

11. אזור מגורים
מיוחד:

מסמך א' - 11 דפים הוראות בכתב.

מסמך ב' - תשריט בק.מ. 1:1250.

מסמך ג' - נספח בינוי בק.מ. 1:1250 כולל חתך כללי.

הבינוי הוא עקרוני ונועד להצגת מגמות בלבד. שינויים לא עקרוניים לא יראו בהם סטיה מהתכנית.

מסמך ד' - תכנית בינוי ועיצוב לאזור המסחרי בק.מ. 1:500.

הבינוי כולל חתך וחזיתות (כולל גגות) עקרוניים. הבינוי נועד להכוונת התכנון האדריכלי של הבנינים מבחינת העמדתם והכוונתם וכן לקביעת היחס בין השטח הבנוי, שטחי החניה, הטעינה והפריקה, שטחי הגינון והמעברים המקורים.

מסמך ה' 1 - נספח תחבורה בק.מ. 1:1250 ומסמך ה' 2 - נספח תחבורה לאזור המסחרי בק.מ. 1:500.

הנספחים מציגים את תקן החניה ורכיבי החניה, משולשי ראות, רדיוסים בצמתים ורדיוסים לאורך עקומות.

12. מסמכי התכנון:

השטחים המוגדרים כרובעים ומבננים במפתח רובעים ומבננים שבתשריט (רובע מ' מהווה מבנן אחד), מהווים יחידות תכנון למטרות דלהלן:

13. חלוקה לרובעים
ולמבננים:

א. רובעים

תכנית פיתוח כללית, באישור המועצה המקומית והועדה המקומית, בה יקבעו המפלסים הסופיים לדרכים וניקוז ומפלסים עקרוניים למגרשי הבניה.

התכנית תכלול גם נספחי תשתית עירונית תת-קרקעית: מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל תת-קרקעיים וכן תאורת רחוב ותכנון הדרכים והמדרכות.

ב. מבננים

תכנית עיצוב ארכיטקטונית, באישור המועצה המקומית והועדה המקומית, בה יקבעו חזיתות עקרוניות לרבות הגידור וסככות החניה, וכל אלמנט אשר יתרום לקביעת צביון המבנו.
 כן תוכן למבנו תכנית פיתוח משלימה אשר תכלול את עיצוב הרחובות המשולבים, המפלסים הסופיים של מגרשי הבניה וארונות ההסתעפות של מערכות התשתית.
 המבנו יהווה יחידה לצורך עריכת מפות לצרכי רישום.

14. חשמל ותקשורת: א. מערכת הספקת החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך תהיה בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

ב. תחנות שנאים פנימיות תמוקמנה במגרשים למתקנים הנדסיים המסומנים בתשריט וביצוען יתואם עם חברת החשמל.

ג. כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים.

ד. מונים של חברת החשמל ופילרים לחלוקת החשמל יותקנו בגומחות משוקעות בתוך גדרות הבתים - בהתאם לתאום עם חברת החשמל. פילרים אלה לא יבלטו לתוך שטח המדרכות.

ה. ארגזי הסתעפות לטלפון ולטלויזיה בכבלים יותקנו בגומחות משוקעות בתוך גדרות הבתים - לפי תאום עם "בזק". הפילרים לא יבלטו לשטח המדרכות.

ו. תאורת הרחובות, הככרות, השבילים והשטחים הפתוחים כולל עמודים ופנסים יחוברו באמצעות כבלים תת-קרקעיים - בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.
 מרכזיות הדלקה לתאורת רחובות יותקנו בגומחות משוקעות בתוך גדרות הבתים. המרכזיות לא יבלטו לתוך שטח המדרכות.

ז. תורשה הקמה של אנטנה אחת לטלויזיה לכל היותר לכל בנין.

15. תחבורה: א. תקן החניה המחייב הוא התקן המוצע על-ידי ועדת המשנה של המועצה הארצית "הצעה לתקן חדש - תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון - התשנ"ד 1994, כפי שפורסם בעיתון "תנועה ותחבורה", גיליון 37, יולי 94", או התקן החדש, שיחליף את "תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983".
- ב. תחנות אוטובוסים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח התחבורה. במקומות אלה ניתן להרחיב את הדרך עד 1 מ' ולהקטין את שטח המגרש וקו הבנין בהתאם. מיקום תחנות האוטובוסים עשוי להשתנות בהתאם לדרישות גורמי התחבורה. שינויים אלה לא יראו כסטיה מהתכנית.
16. תנאים כלליים: א. בכל מקום שידרש, יותר מעברם של תשתית (מיס, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') בתחום מגרשים. באי כח המועצה המקומית ורשויות הנוגעות בדבר, יהיו רשאיות להכנס למגרשים, בהם עוברות התשתיות, לשם התקנתם ותחזוקם של הקוים.
- ב. תנאי למתן תוקף - אישור סטטוטורי של תכנית האב לביוב כולל החיבורים.
תנאי להיתר בניה - תחילת ביצוע בפועל של פתרון הקצה של הביוב.
תנאי לאיכלוס - חיבור לביוב.
- ג. ברובעים ד' וה' ניתן יהיה לבצע את השרותים ומערכות התשתית הדרושים לפיתוח התחום המפורט, עוד לפני אישור התכניות לאזור המגורים המיוחד.
17. תנאים כלליים
להיתרי בניה: קבלת היתר בניה במגרש כלשהו יותנה ב:
- א. הגשת תכנית פיתוח כללית לרובע בשלמות באישור המועצה המקומית והועדה המקומית כמפורט בסעיף 13 א'.
- ב. הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטונית למבנן בשלמות באישור המועצה המקומית והועדה המקומית כמפורט בסעיף 13 ב'.

ג. במגרשי הבניה, גם אם בונים על חלק מהמגרש, התכנון צריך להגזר מתכנון כולל לכל המגרש, לרבות חזיתות הבנין הסופיים ופיתוח כל המגרש. את סככות החניה יש לכלול בבקשה להיתר בניה.

ד. 70% משטח גגו של כל בנין יקורה ברעפים. על הגגות תיאסר הצבת מתקנים כלשהם למעט קולטי שמש שיונחו ישירות על שיפוע גג הרעפים ואנטנת טלויזיה אחת לכל מגרש.
דוד השמש יוצב בחלל הגג המשופע.

ה. כל המבנים יבנו בניה אקוסטית התואמת לרמת חשיפה לרעש מטוסים 25-30 תח"ר.

ו. היתרי הבניה במגרש 920 ינתנו לאחר שתובטח הקמת חברת ניהול ואחזקה משותפת לדיירי הבתים. החברה תהיה אחראית לאחזקת מרתפי החניה ושאר חלקי הרכוש המשותף כולל המעברים המקורים עם זיקת הנאה לציבור.

השטח שסומן בתשריט כרצועת קו צינור ירקון-נגב (מקווקו ירוק על רקע ירוק בתשריט) אסור לבניה ולכל שימוש אחר שלא קבל אישור מיוחד מחברת "מקורות".
רוחב הרצועה יהיה כמסומן בתשריט לפי מרחק של 6 מ' מציר הצינור הקרוב. קו הבנין יהיה 6 מ' מגבול הרצועה.

18. רצועת קו צינור

ירקון נגב:

מ"מ
155
ס"מ

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית גן יבנה כחוק.

19. רישום השטחים

לצרכי ציבור:

בהתאם לסעיף 5.3 להוראות תמ"א/31 להלן פרוט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בגן יבנה: אין בתכנית משום השפעה על יעד האוכלוסיה בגן יבנה.

20. השפעת התכנית

על יעדי

האוכלוסיה:

21. שלבי ביצוע: א. משך ביצוע התכנית 15 שנה.

ב. הבניה בשטח התכנית תותנה בהתקדמות הביצוע של חיבור דרך מס' 1 עם כביש הגישה לגן יבנה.
לא ינתנו היתרי בניה להקמתן של מעל 1,000 יח"ד כל עוד לא תובטח סלילתו של החיבור הנ"ל. בהבטחת סלילתו של החיבור יראו תב"ע מאושרת, תכניות לביצוע והקניב.
לא ינתנו היתרי בניה להקמתן של מעל 1500 יח"ד אם לא יושלם ביצוע בפועל של החיבור, או ביצוע חלופה באישור הועדה המחוזית על בסיס תסקיר תחבורה שינתח את צרכי התחבורה של האזור.

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

חתימת מחבר התכנית

חתימת בעל הקרקע

~~המחלקה המקצועית~~
~~לתיכנון~~

חתימת היוזם