

4-13458

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תוכנית מס' 5/3/534

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.2.03 לאשר את התכנית.

גרסה מס' 1

מס' 1943/03

מחוז המרכז

מחוז המרכז

ועדה מקומית זמורה
 אישור תוכנית מס' 5/3/534
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 122
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-ירמלה
 3-02-2003
 נתקבל
 תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 זמורה רחובות
 30-01-2003
 נתקבל

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המקומית / משנה
 מיום 9.2.03
 תאריך
 מתכנן המחוז ירון דרור

מתכנן מחוז המרכז מסמך א' - תקנות התכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מקומי "זמורה" מרחב תכנון ובניה "זמורה"
 תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 5/3/534
 במליאת הועדה מס' 125 מיום 15.1.02
 הוחלט ☐ להסתייג על הפקדה ☒ להמליץ על מתן תאריך רישוי
 מהנדס התכנון והבניה יו"ר הועדה

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי "זמורה" מרחב תכנון ובניה "זמורה"

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז
 10-04-2003
 נתקבל
 תיק מס'

שינוי לתכנית שינוי מתאר מפורטת זמ / 534 / 3 / 5

שינוי לתכנית מתאר מקומית זמ / 500
 ותוכנית מתאר מפורטת זמ / 534 / 2

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
 עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
 חתימה

טבלת עדכונים

מס'	תאריך	מהות העדכון
294-T-02	7.1.02	הגשה ראשונית לועדה מקומית
294-T-03	15.1.02	תיקונים לאחר המלצת ועדה מקומית
294-T-03	21.2.02	תיקונים לאחר המלצת ועדה מקומית מתאריך 13.1.02
294-T-03	11.04.02	תיקונים לאחר הערות ועדה מחוזית
294-T-03	29.08.02	תיקונים לאחר החלטת ועדה
294-T-03	9.09.02	עותקים להפקדה
294-T-03	23.01.03	עותקים למתן תוקף

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' זמ/ 534 / 5
שינוי לתכנית מתאר זמ/ 500 ולתוכנית מפורטת זמ/ 534 / 2.
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מסמכי התכנית:

מסמך א' - דפי הוראה בכתב
מסמך ב' - תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250 הכולל נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500
מסמך ג' - נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500
מסמך ד' - לוח הקצאות ואיזון
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

מקום התכנית:

- מצפון - שד' בן גוריון
- ממערב - רח' פינס
- ממזרח - גוש 4586 חלקה 15
- מדרום - גוש 4586 חלקה 4

גושים וחלקות:

גוש 4586
חלקות 15,3,2 (חלק)

שטח התכנית:

24,245 דונם

היזם:

חלקה 2 : מגדלי גולן את הרוניאן בע"מ ח.פ. 512198631 ע"י שלמה הרוניאן ויונה אברהם חובבי ציון 16 פ"ת
טל : 03-9305369
חלקה 3 : רסיטל קלאסיק בע"מ ח.פ. 511298853 ע"י שולי אברהם מרת' דרך פתח תקוה 156 ת"א
טל : 03-6954422

עורך התכנית:

קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' לינקולן 20, ת"א 67134
טל. 03-6254422 פקס. 03-6254421.

בעלי הקרקע:

חלקה 2 : מגדלי גולן את הרוניאן בע"מ ח.פ. 512198631 ע"י שלמה הרוניאן ויונה אברהם חובבי ציון 16 פ"ת
טל : 03-9305369
חלקה 3 : יגיל רחל ת.ז. 391415, יגיל רוזה ורדה טוורס ת.ז. 64235583, יגיל אריאל ת.ז. 1208188
בהסכם רכישה ע"י רסיטל קלאסיק בע"מ ח.פ. 511298853 ע"י שולי אברהם מרח' דרך פתח תקוה 156 ת"א
טל : 03-6954422
חלקה 15 (חלק) : שונים כמפורט בנוסח הטאבו.

יחס לתכניות תקפות או מופקדות

10.

הוראות תכנית מתאר גדרה על תיקוניה להלן "התכנית הראשית" וכן כל התכניות החלות או המופקדות, שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יחולו הוראות תכנית זו.

מטרות התכנית:

11.

- 11.1 שינוי ייעוד משטח למוסדות מרפא נופש מלונאות ובתי אבות לאזור מגורים ב', שצ"פ, שב"צ ודרכים.
- 11.2 קביעת הוראות הבניה.
- 11.3 קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים - עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התכליות המותרות:

12.

- 12.1 **אזור מגורים ב':**
מגורים בלבד
- 12.2 **שטח למבני צבור:**
 - א. מוסדות חינוך
 - ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים
 - ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים
- 12.3 **שטח ציבורי פתוח:**
 - א. שבילים להולכי רגל.
 - ב. מתקני משחקים לילדים
 - ג. נוי לגינון.
 - ד. שימור באר המים.
 - ה. כניסה משביל הולכי הרגל לחניה פרטית.
- 12.4 **דרך / דרך משולבת**
 - א. תנועת כלי רכב
 - ב. חנייה לאורחים
 - ג. מעבר תשתיות
 - ד. גינון
 - ה. מתקני תשתיות

13.1 זכויות והוראות הבניה באזורים השונים

צפיפות מספר יחידות דיוור לדונם	אחוז שטח פנוי לגיגון	קווי בניין במ'				מספר יח"ד כולל	גובה	מספר קומות	סה"כ שטחי בנייה שרות + עיקרי	שטח שרות			שטח עיקרי			תכנית בניה	שטח מגרש/ היעוד במ"ר	סימון היעוד (צבע)	היעוד בתכנית
		שטח	אחורי	צדדי	קדמי					מתחת הכניסה	מעל הכניסה	מפלס	מתחת הכניסה	מעל הכניסה					
5	30%	2.7 מ"ר	5 מ"ר למגרשים 1-16 מ"ר	2.70 מ"ר לכוון הבית הצמוד או לכל שאר המגרשים	כמסומן בתשריט 5 מ"ר לרח' פיוס ושד' בן גוריון 3 מ"ר לכבישים פנימים	58	10.5 מ'ר	על גבי מרתף וחדר על גג	18,560 מ"ר	20 מ"ר ליחיד 1,160 מ"ר מ"ר בסה"כ (5)	50 מ"ר ליחיד 2,900 מ"ר בסה"כ (5)	מפלס הכניסה	מרתף בשטח של 50 מ"ר מ"ר ליחידות בסה"כ 2,900 מ"ר בסה"כ (4)	200 מ"ר ליחידות דיוור 11,600 מ"ר בסה"כ	50%	14,276	תכלת	מגורים כ"ר	
-	50%	3	-	3 מ"ר	5 מ"ר	2	9 מ"ר		1696 מ"ר	20% 170 מ"ר	25% 212 מ"ר	50% 424 מ"ר	105% 890 מ"ר	50%	848	חום	שטח למבני צבור		

הערות:

- (1) חישוב השטחים נעשה במדידה ממחושבת. סטיות של עד 5% בתכניות לצרכי רישום לא יחשבו כסטיות מהתכנית.
- (2) התכנית אינה כוללת משטחי תניה עיליים.
- (3) למרות שכל יחידה דו משפחתית חולקה ל-2 יחידות עם קיר משותף, יש לראות תכנית את היחידות כחידה אחת שנושא עצוב אדריכלי יש לתאם את העצוב בין 2 היחידות באשור מהנדס הועדה.
- (4) תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יחיד.
- (5) שטחי שירות כמפורט בתקנות לרבות: ממ"ד, מחסן, חניות וכו'.

13.2 אזור מגורים א'**13.2.1 גגות**

הגגות יוכלו להיות משופעים, שטוחים או כל שילוב ביניהם.

13.2.2 מחסנים

תותר בניית מחסנים/מבני עזר בשטח של עד 12 מ"ר נטו ליחידת דיור, בקומת הקרקע או בקומות אחרות. יותר קו בנין 0 מ' בין המבנים לצורך מחסנים אלו בקומת הקרקע בלבד. (במקום 2.70 כמצויין בטבלה).

13.2.3 חניה

- 13.2.3.1 תקן החניה יהיה 2 חניות ליחידת דיור.
- 13.2.3.2 שתי החניות תהיינה מקורות.
- 13.2.3.3 השצ"פ (מגרש מס' 103) המקשר בין הרחוב הפנימי לשד' בן גוריון ישמש כשביל הולכי רגל וגישת כלי רכב למגרשים 25 ו-26 בלבד. לא יהיה קשר תחבורתי דרכו אל רח' בן גוריון ורח' פינס. הנגישות לכלי רכב תתאפשר רק מהדרך הפנימית ולא משד' בן גוריון.

13.2.4 מזגנים

- 13.2.4.1 בכל יחיד תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז.
- 13.2.4.2 יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה המוסתרת חזותית ואקוסטית כך שלא יגרמו מטרדי רעש ליחידות השכנות.
- 13.2.4.3 תיאסר התקנת מזגני חלון.

14. נספח בינוי

נספח הבינוי מהווה מסמך מנחה בלבד ומראה העמדה עקרונית של הבניינים במתחם, הועדה המקומית תהיה רשאית לעת הוצאת היתרי הבניה לבצע שינויים בצורת הבניינים, חזיתותיהם ובלבד שלא תהיה חריגה מקוי הבניין וישמרו עקרונות תכנית זו.

15. תשתיות

תשתיות עבור חברת חשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות.

16. תנאים למתן היתר**16.1 תנאים להיתר בניה**

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים ואישור התכנית בסעיפים 16, 17 ו-18 להלן (ולא 19' א' לעיל).

16.2 תכנית בינוי לביצוע

לכל שטח התכנית תוגש תכנית בנוי לביצוע לאישור הועדה המקומית תכנית זו תפרט:

- 16.2.1 תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש ושבילים להולכי רגל.
- 16.2.2 מהלך המערכות כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, בכבלים וכד'.
- 16.2.3 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.
- 16.2.4 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרש בתחום התכנית.
- 16.2.5 קביעת מפלסים לכל מגרש, לדרכים ולמערכות התשתית.
- 16.2.6 התכנית תוגש בקני"מ 1:500 או 1:250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה.

16.3 תכנית פתוח ועיצוב נופי

יש להגיש תכנית פיתוח ועיצוב נופי על המגרש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכת השקיה וכו'. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף.

17. ביצוע תשתיות ופיתוח

- 17.1 תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היזם, לאחר אישור תכנית פיתוח כבישים ותשתיות כלל שכונתית על ידי מהנדס המועצה. אישור תכנית זו, לוי"ז ואופן מימושה, פריצת דרכים והנחת התשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תאורה וכו') יהיו תנאי להוצאת היתרי בניה.
- 17.2 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- 17.3 יתבצע רישום זכות מעבר לתשתיות במגרשים – אם ידרש.
- 17.4 בהיתר הבניה יובטח כסוי הוצאות פיתוח התשתיות שמחוץ לתחום התכנית והתשלום עבורן כולל מתן ערבויות מתאימות.

18. נספח תנועה

- 18.1 נספח התנועה מהווה הנחיה בלבד, תותר סטייה ממנו באישור הועדה המקומית.

19. איחוד וחלוקה

- 19.1 השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים בתשריט נכללים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
- 19.2 רישום החלוקה החדשה, כולל השטחים המיועדים לבינוי צבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, ירשמו עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 19.3 חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית מדידה לצרכי רישום יהיה כמסומן בתשריט בשינויים המתחייבים מתקנות המדידה. כל סטייה מעבר למותר בתקנות המדידה תאושר על פי חוק התכנון והבניה על תיקונו.

20. סעיף שיפוי

היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית זמורה ו/או המועצה המקומית גדרה, בגין הכנת התכנית ו/או בצועה. לא יוצא היתרי בניה לתכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנדרש.

21. שלבי בצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

חתימות

היוזם:

הרונצין את יונה בע"מ
 חלקה 2: תאריך 23/1/03
 חלקה 3: תאריך
 רמיטל קלאב/ בע"מ
 דרך פחי חמוד 156, תל אביב

בעלי הקרקע:

הרונצין את יונה בע"מ
 חלקה 2: תאריך
 חלקה 3: תאריך
 רמיטל קלאב/ בע"מ
 דרך פחי חמוד 156, תל אביב

קוקה ברא"ז
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מחבר התכנית: תאריך 23/1/03

חמועצה המקומית גדרה
 אין מצד המזיגה התנגדות לדון בבקשה
 חסכוני לא יאמרו יאנו במקום כל
 חוק ההוצאה לאור יאנו יאנו כל פרט
 או רשות מיטמכת שחרת

תאריך 24/1/03 חתימה
 2941-02