

4-13852

24.9.03

נבדק וניתן להחזיר לאשר

אדר/ דורון דרוקמן
מתעורר מכון המחקר

משרד הפנים
מחוז מרכז
תאריך 20.4.04
78-04-2004

משרד הפנים
מחוז מרכז
2-12-2003
נתקבל
תיק מס':

נתקבל
תיק מס':


מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית בנין עיר מפורטת: זמ/584/6

המהווה שינוי לתכנית מתאר: זמ/500

"שכונת מגורים - 49 יח"ד - גדרה"

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
6/584/13. אישור תכנית מס.
התכנית מאושרת מס
סעיף 108 ג' לחוק
24.9.03 מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית



מחוז : מרכז
נפה : רחובות
מקום : גדרה.

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש: 3873

חלקות: 44-50, 53, 54, 56-58, 60-62. וחלק מחלקה 9.

שטח התכנית: 18.8 ד'.

היוזם: פרטיים, באמצעות עו"ד רפאל לוי אבשלום מרח' בית הפועלים 2 רחובות
טל: 08-9470070.

בעל הקרקע: -"- + פרטיים.

המתכנן: אדריכל אבי חינקיס ההגנה 6 רעננה טל: 09-7414391.

תאריך: אוקטובר 2000. עדכון: מאי 2001. אוגוסט 2001. דצמבר 2002.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "שכונת מגורים - 49 יח"ד בגדרה".
ומספרה יהיה: זמ/6/584.

2. מסמכי התכנית:

א. תשריט בק.נ.מ 1:1000 + תוכנית בינוי בק.נ.מ. 1:1000 נספח ב' (מנחה)

ב. תקנון התוכנית הכולל 6 דפי הוראות.

3. יחס לתכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תכניות בנין עיר קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאיזור מגורים א'.
- ב. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת 49 יח"ד ע"י שינויים ביעודי הקרקע והנחיות בניה.

5. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א'. מסומן בתשריט בצבע תכלת.	ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע, עד שתי קומות.
ב. שטח ציבורי פתוח. מסומן בתשריט בצבע ירוק.	ישמש לנטיעות וגינון, תותר הקמת תחנת שנאים.
ג. שטח לדרכים. מסומן בתשריט בצבע אדום (מוצע), אוקר (קיים).	מגדיר שטחים לסלילת דרכים וחניות.
ד. שטח למבני ציבור מסומן בתשריט בצבע חום.	ישמש לבניית מבנה ציבורי.

6. מערכות תשתית:

- א. ביוב - הבנינים יחוברו למערכת הביוב העירונית.
- ב. חשמל ותקשורת- כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ע"ג הבנינים.
- ג. ניקוז - תכנית הניקוז תיעשה על פי עקרונות שימור והשהיית נגר כמפורט בהחלטת הועדה המחוזית מיום 20.7.00, תכנית הניקוז תיערך כך שהנגר העילי הנקי מתוך המגרש יפונה לצרכי השהיה והחדרה לשטחים הפתוחים המוגנים שבשטח התכנית, תכנית הניקוז תציג מינימום הוצאת נגר עילי מהמתחם ותראה השתלבות במערכת הניקוז האזורית.

7. הוראות בניה:

- א. גובה הבניה- באזורי מגורים א', - עד שתי קומות.
- ב. חומרי גמר - יותר השימוש בטיח אקרילי.

- ג. גגות - לפחות 60% מתכסית הגג בגמר רעפים.
ד. מבני עזר- תותר הקמת מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי וללא חריגה מקוי בניה.
ה. תנאי למתן היתר בניה: אישור איגוד ערים לאיה"ס בדבר תכנון בנייה אקוסטית להפחתת רעש מטוסים.

8. הגבלות בניה:

- א. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח, הכוללת את פתרונות מערכות התשתית, סילוק האשפה, החניות, מפלסי הבתים, חלוקה למגרשי בניה, פיתוח שטחי הציבור, ופרגולות.
ב. כתנאי להוצאת היתרי בניה תאושר תוכנית לצרכי רישום בועדה המקומית.
ג. תנאי למתן היתר בניה- אישור תכנית ניקוז ע"י האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.
ד. תנאי למתן תוקף - הגשת נספח ביוב לאישור משרד הבריאות.

9. חניה:

- א. תותר בנית פרגולות בחניות באופן מרוכז ואחיד בכל תחום המגורים. (כחלק מתכנית בינוי ופיתוח).
ב. תקן החניה: 2 חניות לכל יחידת דיור.
ג. חניה ציבורית: 30 מקומות חניה בנוסף לחניה המיועדת לשב"צ.
ד. תאסר נגישות ישירה בין כביש מספר 6 לדרך העורקית שבדרום התכנית.

10. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית גדרה.

11. רישום המגרשים:

בעת רישום המגרשים ברשם סיפרי האחוזה תותר סטיה של עד 3% בין השטח הרשום הנדרש לרישום ובין הרישום בעת הכנת התכנית.

12. היטל השבחה:

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע.

הערות	מס' ק'	מס' יח' מכס'	שטח בניה במ"ר				תכסית קרקע מכס. לכל יחידה.	קו בנין			מספר מגרש	ייעוד הקרקע
			מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה			קד.	צד.	א.ח.		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אפשר קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 בהסכמת השכן של המגרש הסמוך.	2	3	-	30 לכל יחידה.	20 לכל יחידה כולל ממ"ד.	140 לכל יחידה	90מ"ר	3	2.5	3	1	מגורים א'
---	2	4	-	---	---	---	---	---	---	---	2-5 7-12	---
---	3	6	-	---	---	---	---	---	---	---	6	---
סה"כ 49 יחידות דיור.												
			תותר הקמת תחנת שנאים במגרש 30.								30 31 32	ש.צ.פ
	2	1	--	--	5%	70%	35%	3	3	3	20	ש.ב.צ

הערות לטבלה:

1. זכויות הבניה למרתפים יוגדרו עפ"י זמ/800.
2. זכויות הבניה לעליות גג יוגדרו עפ"י זמ/5/500.

14. החזר הוצאות התכנון:

א. בעלי הקרקע בתחום התוכנית ישאו בהוצאות התכנון הכוללות את היועצים הבאים: מודד, אדריכל, יועץ תנועה, יועץ נוף, יועץ תשתיות, ויועץ לאיכות הסביבה באם ידרש.
ב. אישור הועדה המקומית שבעל הקרקע שילם את חלקו היחסי בהחזר הוצאות התכנית מהווה תנאי לביצוע עסקה ואו בניה בקרקע לאחר אישור התכנית.

15. חתימות:

לוי אבשלום רפאל
עורך דין
רח' בית הפועלים 2 רחובת

בעל הקרקע:

לוי אבשלום רפאל
עורך דין
רח' בית הפועלים 2 רחובת

יוזם התכנית:

אבי חנינקיס
אדריכל

עורך התכנית: אדריכל אבי חנינקיס טל: 09-7414391.