

4015961

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' מח/141

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.4.06 לאשר את התוכנית

מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז - נפת רחובות

מרחב תכנון מקומי - "מחוז מרכז"

משרד הפנים
 מחוז מרכז

23.03.2006

כרת קבל
 תיק מס'

תכנית שינוי מתאר מס' מח/141

שינוי לתכניות מתאר מס' זמ/500, R/6 ו-זמ/1514
 שינוי לתכנית מפורטת בר/40

דפי הוראות התכנית

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
 דרך מנחם בגין 125, תל-אביב.
 טל': 03/7632222 פקסי: 03/7632299

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
 דרך מנחם בגין 125, תל-אביב.
 טל': 03/7632222 פקסי: 03/7632299

עורך התכנית: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
 רח' זרזובל 5, חיפה 34671.
 טל' 04/8348705, פקסי 04/8343873

תאריך עדכון: פברואר 2006.

**מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - מחוז מרכז**

תכנית שינוי מתאר מס' מח/141

**שינוי לתכניות מתאר מס' זמ/500, R/6 ו-זמ/1/514
שינוי לתכנית מפורטת בר/40**

תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מס' מח/141".

1. שם התכנית:

2. תחום התכנית:

לפי חלוקה חדשה – לעת מתן תוקף		
גוש	חלקות	חלק מחלקות
4570	-	168
4660	8-13, 74, 85, 97, 99, 103	93
4701	30-25, 35	-

לפי חלוקה ישנה – בעת הפקדת התכנית		
גוש	חלקות	חלק מחלקות
4570	-	168, 125, 127-130
4574	6, 8, 13, 27, 75, 77, 79	19, 24, 26, 66, 67, 90, 92
4701	20	-

בשטח המותחם בקו בצבע כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום מועצה מקומית גדרה, בין רחובות: רח' הנשיא ממערב, רח' בן צבי מצפון ורחוב שמעון מדרום.

3. מיקום התכנית:

47,270 מ"ר.

4. שטח התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 125, תל-אביב. טל': 03/7632222 פקסי: 03/7632299

5. יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 125, תל-אביב. טל': 03/7632222 פקסי: 03/7632299

6. בעל הקרקע:

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' זרובבל 5, חיפה 34671. טל' 04/8348705, פקסי 04/8343873.

7. המתכנן:

8. מסמכי התכנית:

- 6 דפי הוראות בכתב.
- גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- נספח בינוי בקני"מ 1:1,000 - מנחה בלבד.

9. יחס לתכנית המתאר:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומיות זמ/1,514, זמ/500, ו- R/6. וכן שינוי לתכנית מפורטת מס' בר/40.

10. מטרות התכנית:

- שינוי ייעוד משטח חקלאי מוכרז לאזור מגורים א', לאזור מגורים ב' ולשטח ציבורי פתוח.
- שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד - לאזור מגורים א', לאזור מגורים ב' ולשטח ציבורי פתוח.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
- שינוי ושיפור תווי דרך.
- חלוקה חדשה וקביעת הוראות בנייה בשטחים המיועדים לאזור מגורים א', לאזור מגורים ב', לשטח ציבורי פתוח ולשטח לבנייני ציבור.

11. תכליות:

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

12. לוח זכויות והוראות הבנייה:

שטח תכנית הקרקע (כולל שטחי שרות)	גודל מגרש מינימלי	מספר יח"ד במגרש	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	הצבע בתשריט	ייעוד האזור
30 %	480 מ"ר	2	8,578	כתום	מגורים א'
35 %	650 מ"ר	2	10,968	כתום מותחם בקו אדום	מגורים א' מיוחד
40 %	1,000 מ"ר	6 לכל דונם	10,955	תכלת	מגורים ב'
35 %	1,000 מ"ר	-	1,945	חום מותחם בקו חום כהה	שטח לבנייני ציבור
כל בנייה אסורה, למעט מקלטים ציבוריים ומתקני נופש ומשחק.		-	6,975	ירוק	שטח ציבורי פתוח
			7,124	חום	דרך מאושרת
		-	725	אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
			47,270 מ"ר		סה"כ שטח

זכויות בנייה										
ייעוד האזור	שטח בנייה מעל מפלס הכניסה		שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		סה"כ שטח בנייה	מספר קומות מרבי	גובה מבנים מרבי	קווי בניין		
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	50 %	עד 10 % משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר	-	עד 10 % משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר.	50% עיקרי + 65 מ"ר שרות	2 + קומת שרות תת קרקעית + עליות גג	9.5 מ'	5 מ'	3 מ'	6 מ'
מגורים א' מיוחד	50 %	עד 10 % משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר	-	עד 10 % משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר.	50% עיקרי + 65 מ"ר שרות	2 + קומת שרות תת קרקעית + עליות גג	9.5 מ'	5 מ'	3 מ'	6 מ'
מגורים ב'	75 %	עד 10 % משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר	-	עד 10 % משטח המגרש.	75% עיקרי + 10 % משטח המגרש לשרות	2 + קומת שרות תת קרקעית + עליות-גג.	9.5 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ'
שטח לבנייני ציבור	60 %	8 %	-	עד 30% גבולות תכנית קומת הקרקע.	60% עיקרי + עד 38% שטחי שרות ותת-קרקעית	2 + קומת עמודים ואו קומת שרות ותת-קרקעית	13.5 מ'	5 מ'	5 מ'	6 מ'

הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

1. באזור מגורים א' ומגורים א' מיוחד יהיו קווי הבניין לסככה למכוננית: צדדי - "0", קדמי ואחורי - 1.5 מ' או "0" לפי דרישת הועדה.
2. לכל אחת מהדירות בקומה עליונה תותר עליית גג בשטח של עד 35 מ"ר + מרפסת גן על הגג.
3. גובה +0.00 של הבית ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
 - א. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה +0.00 של הבניין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש.
 - ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א', יהיה גובה +0.00 עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש, ובהעדר תכנית פיתוח, עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוהה ביותר של הדרכים הגובלות.
 - ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצוין לעיל, יהיה גובה +0.00 עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
 - ד. תותר סטייה בגובה של עד 1.2 מ' נוספים ליחיד אחורית במגרש או ליחיד במגרש שהגישה אליו דרך מעבר פרטי במגרש אחר, בהתאם לכיוון שיפוע פני הקרקע.
 - ה. הפרש מפלסי +0.00 בין שתי יחיד במגרש אחד לא יעלה על 1.2 מ'.

13. שירותים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: ע"י חלחול ותעלות פתוחות לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור פתוחים, וראו תיעול הניקוז בצנרת תת-קרקעית, לשביעות רצון רשות הניקוז.
- ב. ביוב: כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית.
- ד. תברואה: אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרה לסביבה.
- ה. חשמל: לפי הנחיות חברת החשמל. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו תת-קרקעיים.

14. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לצורכי ציבור ולשטח ציבורי פתוח, יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965-, ויירשמו על שם המועצה המקומית גדרה.

15. היטל השבחה:

על תכנית זו חל היטל השבחה.

16. תנאים להיתר בנייה:

- א. בקשות להיתר בניה שבתחום התכנית יהיו באחריות ובטיפול מרחב תכנון מקומי "זמורה" בלבד.
- ב. מתן היתרי בניה יהיה מותנה בפתרונות ניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית "זמורה".

17. תכנית בינוי:

היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי מנחה לאותו שטח שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית הבינוי הנ"ל תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

18. חתימות:

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. לממוש התכנית על-ידי הרוכז או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקצה השטח ונחתם עימו הסכם מתאים לגינוי ואין התיומתנו בו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מודיעים אנחנו, אין בהתימתנו וזינו הסכמת בגין השטח הנ"ל לתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומם כאמור ואין זיהור יל וכוונתנו לבטלו בגלל הכרתו עלינו שדכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת זעזוע לזכותנו לנו מבחינת הסכם כאשר ועפ"י כל דין, שכן התיומתנו ניתנה אד-ו-ב-ק מניחות זכות התכנית, לזמן הקצב ל-30 חודשים מתאריך התיומת.

מיוזם: _____
מחוז המרכז

תאריך: _____

דוד אמרתי
אדריכל התוכנית

עורכי התכנית:

א.ג. איזן אדריכלים

15-03-2006

אילן איזן - אדריכל ובונה ערים
 רשיון מ"י 55422
 רח' זרובבל 5, חיפה 34671
 טל. 04-8348705 פקס 04-8343873

רשות התכנון:

הועדה המחוזית לתכנון - מחוז מרכז