

606  
29/857  
119-95

403-1/42/45  
1.6-93

4007314

מרחב תכנון מקומי זמורה  
תכנית מס' ז.מ. 1/42

תוכנית שינוי לתכניות R-6, זמ/42, זמ/228, זמ/52  
אחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סמון ז'  
לחוק התכנון והבניה

1. שם התוכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתנ"ס מזכרת בתיה ומספרה זמ/1/42
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
נפה: רחובות  
מקום: מזכרת בתיה  
גוש: 3898  
חלקות: 40-57  
חלקי חלקות: 78, 72, 71, 70, 39, 38, 32
3. גבולות התוכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצ"ב.
4. שטח התוכנית: 51.100 דונם (נמדד גרפית בק"מ 1:1250).
5. יוזם התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה.
6. בעלי הקרקע: שונים.
7. עורכי התוכנית: צ. שרמן - ש. פוטש אדריכלים ומתכנני ערים.
8. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים תקנון ותשריט בק.מ. 1:1250
9. מטרת התוכנית: א. אחוד וחלוקה בהסכמה של החלקות השונות כמסומן בתשריט.  
ב. הגדרת יעודים לחלקות החדשות למבני צבור, שטחי ספורט, ש.צ.פ. מגורים ודרכים.  
ג. קביעת זכויות בניה.  
ד. שינויים משצ"פ ומדרך למגורים א', משצ"פ ושב"צ לדרך, משצ"פ לשב"צ, מדרך ומחקלאי למגורים מיוחד ושב"צ.
10. תאריך יחס לתוכנית המקומית: נבדק וניתן להפקיד / נאשר  
חלטת הועדה המחוזית / משנה מע"מ 2.06.93  
מחברי המועדה  
אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכניות R-6, זמ/42, זמ/52, זמ/228. במידה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל, תחולנה הוראות תכנית זו בכל שטח התכנית.

11. רשימת התכליות:

א. שטח למבני צבור.

מגרשים 1, 6, 14, 18

חוק התכנון והבניה השל"ה - 1965  
מרחב תכנון ובניה זמורה  
מבני חינוך, חברה  
הכלית מהגזר מקומית כפורסת כמ" 1/42/45  
במליאת הועדה מס' 9  
מיום 28.5.93  
ההוא  להמליץ על הפקדה  
 להמליץ על כגן תוקף

1. בנכנים ציבוריים, מוסדות קהילתיים, חרות, בריאות וספורט.  
2. משרדי הממשל מרכז שטחי צבור.  
3. חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מגרשי משחקים.  
4. דרכים ומגרשי חניה.  
אישור תכנית מס' 119-95  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 2.6.93 לנאשר את התכנית.  
לתכנון  
י"ר הועדה המחוזית

ב. שטח ספורט

מגרש 13

1. בריכות שחיה ומתקני שעשועים.
2. מבני עזר - מקלחות, מלתחות ושירותים.
3. מבני הנהלה, משרדים וכיו"ב.
4. מבני עזר טכניים - מחסנים, סככות, חדרי שיהור וסינון וכיו"ב.
5. בתי קפה, מזנונים, קיוסקים.
6. מגרשי ספורט; טניס, כדורסל, אתלטיקה וכיו"ב.
7. מגרשי משחקים ומתקני שעשועים לילדים.
8. סככות הצללה.
9. שבילים מרופפים, גדרות, קירות תומכים.
10. כל מבנה או מתקן אחר המיועדים לשרות מתקני הספורט השונים.
11. דרכים ומגרשי חניה.

ג. דרכים וחניות

מגרשים 20, 21, 22

1. מסעות, מדרכות ומרצפים.
2. גדרות קירות תומכים.
3. תיעול, ניקוז, ביוב, רשת חשמל, טלפון וכיו"ב.
4. ביתני פיקוח לחניונים.

ד. אזור מגורים

מגרשים 7 - 12, 15 - 17

- (1) מבני מגורים.
- (2) גדרות, קירות תומכים, דרכים, שבילים ומדרכות.
- (3) תיעול, ניקוז וביוב.

ה. שטח מגורים מיוחד

מגרש 19

- (1) מגורים לקשישים (הוסטל).
- (2) שטחים נספחים להוסטל כגון מרפאות חדרי אוכל וכיו"ב.
- (3) מתקנים טכניים לשמוש ההוסטל.

12. הוראות בניה

א. הבניה תבוצע ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. הוראות בניה לאזור המגורים:

- (1) לא תותר בנית קומה מפלשת כל שטח מקורה יחשב באחוזי הבניה.
- (2) גובה הבנינים 10 מ' למבנה בעל גג רעפים ו-8 מ' למבנה בעל גג שטוח (לנקודה הגבוהה ביותר) כאשר הגובה נמדד מפני הכניסה המחייבת של המבנה. הכניסה המחייבת לא תהיה גבוהה יותר מ-120 ס"מ מפני המדרכה שמול הכניסה למבנה.
- (3) גידור החלקה יבוצע ע"פ תכנית גידור מחייבת, מאושרת ע"י המועצה המקומית.

טבלת זכויות בניה

הערות	קווי הבנין			גובה בנינים	סה"כ %	זכויות בניה (שטח תכנית)	זכויות בניה (מגרש)	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מגרש מט'
	אחור	צד	חזית							
מתנ"ס	5	0	4	5	3 ק'	80%	40%	3420	מבני צבור	1
מבנה מועצה קיים + קולנוע	0	4	4	5	3 ק'	80%	40%	2600	מבני צבור	2
ספרייה קיימת	5		4	5	2 ק'	80%	40%	1030	מבני צבור	3
מועדון נוער קיים	4	0	4	5	2 ק'	80%	50%	800	מבני צבור	4
פעוטון קיים	4	0	4	5	2 ק'	80%	50%	1200	מבני צבור	5
	5		5	5	3 ק'	80%	40%	1350	מבני צבור	6
	5		3	4	2 ק'	50%	30%	500	מגורים	7-12
בריכה קיימת					2 ק'	30%	20%	6250	ספורט	13
כמסומן בתשריט אולם ספורט קיים					10 מ'	50%	40%	3400	מבני צבור	14
2 יח' דיור למגרש	5		3	4	2 ק'	50%	30%	750	מגורים א'	15-17
					2 ק'	50%	30%	7700	מבני צבור	18
כמסומן בתשריט					2 ק'	50%	30%	7700	מבני צבור	19
	-	-	-	-	1 ק'	8 מ"ר	-	1580	דרכים, חניה	20
	-	-	-	-	1 ק'	8 מ"ר	-	3520	דרכים, חניה	21
	-	-	-	-	-	-	-	5300	דרך	22
								51100	סה"כ	

השטחים חושבו במדידה ממפה בקנ"מ 1:1250.

הערות

1. הישוב אחוזי הבניה בשטחים שאינם מיועדים למגורים לא כולל מבני עזר כגון: חדרי שיהור וטינון לבריכות השחיה. חדרי מכונות מ.א. חדרי משאבות מחסנים בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש. סככות הצללה. באזור מגורים - מרתף המהווה 60% משטח השלכה אופקית של מבנים.
2. שטחי מקלטים לא יכללו באחוזי בניה.
3. קוי הבנין המצוינים בטבלה דלעיל יהיו תקפים כמצוין, למעט המקומות בהם מצוינים קוי בנין על גבי התשריט המצורף (תכנית מצב מוצע).

13. חניה

- א. ע"פ תקן החניה של משרד התחבורה.
- ב. חישוב מקומות החניה ייעשה תוך כדי הפעלת חישוב החפיפה בין היעודים השונים.
- בחלקות שאינן מיועדות למגורים יכולים מקומות החניה שלא להיות בתחום המגרשים ובלבד שיהיו בתחום התכנית בשטחי החניה המופיעים בתכנית הבינוי.
- ג. באזור המגורים יהיו התכניות בתחום החלקה, חניה מקורה תותר כחלק מהמבנה ובלבד שתהיה ע"ח אחוזי הבניה המותרים.

14. תברואה

ע"פ דרישת מהנדס התברואה המחוזי ומהנדס המועצה.

15. מקלוט

ע"פ הנחיות הג"א

16. היטל השבחה

הטל השבחה יגבה כחוק.

17. זמן הביצוע

התכנית תבוצע בתוך 12 שנים מיום אישורה הסופי.

חתימות

היוזם \_\_\_\_\_

בעלי הקרקע \_\_\_\_\_

**שרמן - פוטש אדריכלים**  
 תזא רחל פדופ' ש"ר 7 62961  
 טל: 463527-463507-3

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_

תאריך: 13/2/92

עדכון: 29/3/92

עדכון: 18/6/92

עדכון: 27/10/92

עדכון: 7/11/92