



מרחב תכנון מקומי - זמורה

תכנית מפורטת מס' זמ/238

שינוי לתכנית R-6

שינוי לתכניות זמ/224, זמ/203, זמ/205

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מקום: מזכרת בתיה

גוש: חלקות

3897 6-17, 19-30, 33, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 49

50ב' 59, 58, 52, 51, (חלק) 75, 74, 73, 72, 70, 69

3916 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11

3899 35, 36, 37, 61, 62, 96

שונים

מועצה מקומית מזכרת בתיה

מ. מ. איתן - אדריכלים

87.10 ד'

מסומנים בתשריט בקו כחול

התכנית כוללת: א. דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).

ב. תשריט בקנ"מ 1:500

א. שימור ושיקום המושבה הישנה לאורך רח' רוטשיכד ורחוב

המייסדים.

ב. קביעת בנינים לשימור.

ג. קביעת אזורים שונים.

ד. קביעת הוראות בניה והוראות מיוחדות לכל אזור.

משו"ד המגנים ומחוז מרכז

חוק התכנון והבניה ולשכ"ח-1965

200/זמ אישור תכנית מס' 238

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המיתאר

במקרה ותחלטה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית

המיתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המקליטה

ביום 23.11.96 לאחר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הוועדה המחוזית

- א. תכניות מותרות: לפי צבע האזור.
- ב. אין לאפשר בניה חדשה או הריסה של מבנים, מתקנים, חומות, גדרות, שערים בשטח. אלא רק לשחזור למצב המקורי או שיפוצים בהתאם לסעיף 21 באישור המועצה המקומית.
- ג. למרות האמור לעיל במגרשים 20,21,22,23,28,58,74 גוש 3897 מותרת תוספת בניה אחורית לפי מסומן בתשריט, גובה התוספת לא יעלה בשום מקרה על גובה הבנין הקיים.
- חמרי גמר פרטים ותגמירים של התוספת יהיו בהתאם לסעיף 21 עבור חזיתות קדמיות כרוזב מס' 1 (חזית אחורית של התוספת הינה כמו חזית קדמית)
- ד. במגרש 24 ניתן להוסיף לפי מסומן בתשריט חמרי גמר פרטים ותגמירים לפי סעיף 21.

11. אזור מגורים א':

- א. תכניות מותרות: מגורים חד או דו משפחתיים.
- אירות: פנסיון, אכסנית נוער.
- ב. מגרש מעל 1 ד' נטו ניתן לחלקו ל-2 מגרשים: קדמי ואחורי. יובטח מעבר להולכי רגל ורכב דרך המגרש הקדמי למגרש האחורי.
- כאחר חלוקה מגרש מינימלי אחד משפחתי 500 מ"ר ומגרש מינימלי לדו משפחתי 750 מ"ר.

12. שטח לבנין ציבורי:

- א. תכניות מותרות: פונקציות ציבוריות לפי החלטת המועצה המקומית.
 - ב. מגרש 6 - בית ספר יסודי.
 - ג. מגרש 11 - בית כנסת לשימור ושיתזור.
 - ד. הוראות מיוחדות לחלקה 26 -
1. - החלקה תיועד למבני ציבור אשר ישמשו את המוזיאון
 2. - המבנים הקיימים על החלקה ישומרו באופן שימפיש את הבינוי המקורי בשוב הישן.
 3. - העצים הקיימים בחלקה יסומנו ע"ג התוכנית ויקבעו כעצים לשמור."

13. שם ציורי תחום:

א. תכליות מותרות: (1) גינון ונוי.

(2) שבילים מרוצפים ככרות.

(3) שיחזור הבריקה הישנה.

(4) גישה לרכב למגרש 55 ב'.

(5) תיעול, ניקוז, ביוב, רשת חשמל.

וטלפון.

ב. ריצוף השבילים והכרות יהיה מאבן טבעית או דמוי אבן

טבעית.

14. מבנה/חזית לשימור ושיחזור:

א. אין לאשר כל שינוי בצורה החיצונית של המבנה/

חזית לרבות: כרכובים, מעקות, פתחים, תריסים, שערים,

מדריגות, אלא רק לצורך שיחזור המבנה/חזית לצורתו

המקומית. החלפת תריסי פלסטיק לתריסי עץ, הסרת אנטי

רוח וחלונות קוקיה, הסרת חיפוי אבן מאוחרת, הסרת

ציורי קיר, טיח שפריך וכדומה.

ב. לבנין עם חזית לשימור ושיחזור לא תותר תוספת כצדי

בנין אלא תותר רק תוספת אחורית שלא תבלוט מקירות

הצדדים של הבנין.

15. עץ לשימור:

אין לכרות עץ שמסומן בתשריט כעץ לשימור.

16. רחוב משולב:

א. תכליות מותרות: שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת

הולכי רגל, חניה, פינות שהיה ונוי.

ב. בפיתוח הרחוב המשולב בקטע בין רח' רותשילד והבריקה

העתיקה (ש.צ.פ.) ישוחזר רחוב ישן.

(1) הרחוב ירוצף באבן או דמוי אבן לכל הרחוב ללא אבן

שפה.

(2) לא יהיו נטיעות חדשות, ערוגות פרחים או עציצים

כמיניהם אלא רק העצים הקיימים.

(3) רהוט רחוב מותר: פנסי רחוב עם עמודים מברזל

יציקה או דמוי ברזל יציקה. גוף התאורה קבוע על

העמוד או על זרועות קצרות היוצאות מהעמוד.

הזרועות עשויות ברזל יציקה או דמוי ברזל יציקה.

לא תורשה האורה פלואורסצנטית גלויה.

ג. ספסלי עץ או עץ משולב עם ברזל יציקה.

כל פרטי עיצוב הכתוב - ריצוף וריהוט - יותאמו
מבחינת סגנונות אחד לשני (לא יורשה עירוב סגנונות
בהם) ויובאו לאישור יועץ כשימור מטעם הרשות
המקומית.

17. דרכים:

107 114 118

19. לוח אזורי ויהוראות בנ'ה:

קני' בנין			הוראות בניה				מספר יח' כמגרש	סימון בתשריט	יעוד האזור
קדמי	צדדי	אחורי	גובה מירבי (מ')	מספר קומות	שטח בניה (מ"ר) או % בניה	שטח כסוי (מ"ר) או % בניה			
לפי הבניה המקורית / לפי סימון בתשריט								נקודות שחורות על רקע האזור	איזור לשימור ושיחזור
5	4	5	7.5	2	250	200	1	X	כחום
אם לא סו'ג אחרת בתשריט			7.5	2	375	300	2		
5	4	5		2	50%	30%		חום מוחכם בגן חום	שטח לבנין ציבורי
כל בניה אסורה למפורט בסעיף 14 א'								ירוק	ש.צ.פ.

ב. בשטח בניה (א-ב-1% בניה) נכללים כל השטחים המקורים לרבות מרפסות, שטחים מרוצפים או מגוננים, מבני עזר למיניהם.

לא נכללים באחוזי בניה:

- (1) מקלט ששטחו ברוטו לא עולה על 10 מ"ר.
- (2) מרתף שקונטור התיצוני שלו לא יעבור את קונטור של קומת קרקע ליחידה. גובה המרתף לא יעלה על 2.50 נטו. פני תקרתו לא יעלו על 60 ס"מ מפני קרקע טבעית.

(3) מבנה לשימור ושיחזור שאינו נמצא באזור לשימור ושיחזור.

ג. גובה מירבי של תוספת לבנין קיים לא יעלה כשום מקרה על גובה הבנין הקיים.

ד. המרחק בין הבית האחורי לבית הקדמי לא יפחת מ-10 מ'.

ה. תכנית הבתים תהיה מרובעת ומקבילה לרחוב שהחזית הקדמית פונה עליו. הבית האחורי יהיה מקביל לבית הקדמי. החזית האחורית של הבתים יכלה להיות מעוגלת.

- ו. במגרש 78 החזית הקדמית חייבת להמשיך את חזית הבתים במגרש 63 ו-64. הגג ימשיך את גג הבתים במגרש 63 ו-64 (שיפוע וגובה זהה, צבע רעפים דומה). הפתחים בחזית יהיו דומים לפתחים בחזית הבתים במגרש 63 ו-64 ככל האפשר.

20. חמרי בניה פרטים וחגמירים:

הוראות סעיף זה מתייחסות לבניה החדשה והמשוחזרת בכל אחד מן האזורים.

א. קירות חוץ:

- (1) אבן חול מסותתת, סדורה בנדבכים אופקים משקים ממולים בחומר כיחול על בסיס חול מחצבה וצמנט בהיר. (לפי דוגמא "בית משק הברון")
- (2) ציפוי בטיח חלק בצבע בין לבן לגווון אבן חול. אין לצפות בטיח חלקי מסגרות.

ב. פתחים בחזיתות:

- (1) הפתחים יהיו במישור הקיר או שקועים. אין להבליט מסגרות סביב הפתחים בחזית הקדמית או הצדדית.

(2) בבתי הפונים לרחוב מס' 1 או הרחוב המשולב, רוחב הפתחים בחזית הקדמית או צדדית לא יעלה על 1.20 מ' והמרווח בין הפתחים לא קטן מ- 60 ס"מ. הפתחים יהיו מרובעים או קשת שטוחה לפי המקור.

(3) בבתי הפונים לרחוב מס' 1 או הרחוב המשולב יורשו פתחים למרתף או מקלט רק בחזית האחורית.

ג. דלתות, חלונות ותריסים בפתחים חיצוניים:

יהיו מברזל או עץ צבוע בצבע מקורי (לפי בזיקה או תיעוד) או בצבע אחר באישור מהנדס המועצה. בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות בכל הבתים (חזית קדמית בבית אחורי הינה החזית הפונה לבית הקדמי). לכל בית צבע אחד לחזית הקדמית וצדדית.

ד. גגות:

(1) תותר רק גגות משופעים מצוידים ברעפי חרס קלויים דוגמת הקיימים.

(2) שיפוע הגג לא יעלה על 70%.

(3) בבתי הפונים לרחוב מס' 1 או רחוב משולב תותר גגית דו שיפועי רק בחנאי שקיר האגרון לא פונה לרחובות הנ"ל.

(4) לא יותרו חלונות בגג בתי הפונים לרחוב מס' 1 ורחוב משולב.

(5) ארצות דרום יהיו רק בחזיתות הגג ורוחב הארצות לא יעלה על 20 ס"מ.

ה. מעקות ושורגים:

(1) יהיו ארוזי שטוחים מעוקלים או ברזל צבוע וצבועים וצבע אחיד.

(2) גגות הפונים לרחוב מס' 1 ורחוב משולב יותרו מוגנים חיצוניים בתי גגות הקדמית והצדדית רק במעקות וסלעים דיו המילון והטעמים).

ו. ציוד:

(1) מים לצורכי שתייה ורחיצה יסופקו 11 ברים ברוארי, 37, 50, 52 (בית אסף הרמן) או לשארית מקוריהם באזורות יסופקו עץ אופניים ברוחב 15 ס"מ רוחב 10 ס"מ ברוחב מעל 20 ס"מ 20 ס"מ לפי שיפוע 21 א" עד אונה 1.20 מ'.

(2) פנתי אור או שער יוראו לאישור מהנדס המועצה לפני התרתם לרכיבה.