

משרד הפנים  
 1-42814  
 09-06-2002

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 18-06-2002  
**נתקבל**  
 תיק מס':

**מחוז המרכז**

**מרחב תכנון מקומי - זמורה**

**מועצה מקומית קרית עקרון**

**תכנית מתאר מקומית מס' זמ / 325 / 3  
 שינוי לתכנית מס' זמ/במ/325**

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

**קרית עקרון - שכונה צפונית**

**תכנית בסמכות ועדה מחוזית**

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
**מרחב תכנון ובניה "זמורה"**  
 תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 2/325/מ.מ.  
 במליאת הועדה מס' 92 מיום 15.9.99  
 הוחלט  להמליץ על הפקדה  
 להמליץ על מתן תוקף  
 י"ר הועדה ..... מהנדס הועדה אדי רוני ורדי  
 מנהל מחוז המרכז

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
**אישור תכנית מס' כמ/325/א**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 18 (ג) לחוק  
 י"ר הועדה המחוזית

10/01/99  
 עדכון 30/03/99  
 ינואר 2001  
 11/06/01  
 20/11/01  
 אפריל 2002

נבדק וניתן להמליץ / **לאשר**  
 החלטת הועדה המחוזית **ישנה**  
 מיום 24.4.02 2.08  
 תאריך 4.8.02  
 מתכנן המחוז ב.א.ר.

פרק 1 - כללי

- 1.1 - שם התכנית : תכנית מתאר מקומית מסי זמ/325 / 3 שינוי לתכנית מסי זמ/במ/325 - תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
קרית עקרון- שכונת מגורים צפונית.
- 1.2 - המקום: מחוז המרכז מועצה מקומית קרית עקרון
- 1.3 - בעל הקרקע: מדינת ישראל.
- 1.4 - היזם ומגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת מבני תעשיה.
- 1.5 - עורך התכנית: ל. קאופר - תכנון עירוני ואזורי רח' סמטת הבאר 5 ר"ג - 52465 טל': 03-6709925 פקס: 03-6734721.
- 1.6 - שטח התכנית: 4.781 דונם.
- 1.7 - גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 1.8 - גושים וחלקות: גוש: 3796 חלק מחלקה: 181.  
גוש: 3797 חלק מחלקות 42, 43, 44.
- 1.9 - מסמכי התכנית: מסמך הוראות בכתב הכולל 7 עמודים תשריט התכנית ערוך בקנה מידה 1:1,000 ו- 1:500.  
נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:250  
נספח אקוסטי.  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.10 - מטרת התכנית: א. שנוי יעוד שטח מסחרי לאזור מגורים א', אזור מגורים ג' ושטח פרטי פתוח.  
ב. סה"כ בתחום התכנית תבנה 16 יח"ד.  
ג. קביעת איחוד חלקות וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
ד. קביעת זכויות והוראות בניה.

- 1.11 - יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו משנה את הוראות תכנית מפורטת זמ/במ/325 (להלן "התכנית הראשית") ותכניות חלוקה תקפות בתחומה.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תקבענה הוראות תכנית זו.  
בנוסף להוראות תכנית זו יחולו על מגרשי המגורים הוראות התכנית הראשית בכל הנוגע לדרישות מיוחדות לבניה מותאמת לרעש כאמור בסעי' 3.2.4 שלהלן ומפורט בנספח המצורף לתכנית זו.
- 1.12 - הפקעה ורישום שטחים:  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
1.13 - היטל השבחה:  
יגבה עפ"י החוק התכנון והבניה.
- 1.14 - שלבי ביצוע:  
ביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.
- 1.15 - חלוקה ורישום:  
חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י תכנית מזיכה לצרכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר כחוק.
- 1.16 - רישום הערת אזהרה: יזם התכנית מתחייב בזאת לידע את כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות מצויות בתחום רעש מטוסים של מעל 35 תח"ר עקב הקרבה לשדה התעופה.  
אופן ההתחייבות תעשה בצורה הבאה:  
1. ציון העובדה על גבי היתר הבניה, באחריות הועדה המקומית והיזם.  
2. רישום הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) על המצאותן של הדירות בתחום רעש מטוסים מעל 35 תח"ר.  
3. ציון הערה הנ"ל בחוזה הרכישה.

## פרק 2 - תקנות לאזורים

- 2.1 - **מגורים א' - (צבוע בתשריט בכתום):**  
מיועד להקמת מבנה מגורים דו-משפחתי עפ"י ההוראות המפורטות בסעי' 3.1.  
יותר יעוד חלק מהמבנה, בשטח של עד 15% משטח הבניה הכולל, למשרד או סטודיו לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בניין.  
אופי הבניה יהיה בהתאמה לבניינים הקיימים בסמיכות ועפ"י עקרונות נספח הבינוי המנחה ותכנית וכמפורט בסעי' 3.3 להלן.
- 2.2 - **מגורים ג' - (צבוע בתשריט בצבע צהוב):**  
ישמש להקמת מבנה מגורים בגובה עד 4 קומות + גג רעפים.  
סה"כ תותר בנית 12 יח"ד. תכסית הבניה לא תעלה על 40% משטח המגרש.  
אופי הבניה במגרש יותאם לאופי בניינים סמוכים.  
תותר בנית גג רעפים על שטח של 50% לפחות משטח הגג. תותר בנית חדר על הגג או ניצול חלל הגג המשופע בשטח של 25 מ"ר.
- 2.3 - **שטח פרטי פתוח - (צבוע בתשריט בירוק תחום ירוק כהה):**  
רצועת שטח, לאורך חזית רח' הרצל, תשמש לגינון ונטיעת עצים ולמטרות פיתוח שטח המגרש. שטח זה יהווה חלק בלתי נפרד ממגרש המגורים אליו הוא צמוד.
- 2.4 - **דרך מאושרת ו/או מוצעת (צבוע בתשריט בחום או אדום):**  
הדרך המסומנת בתשריט הינה דרך קיימת ומיועדת לשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות, קווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת-קרקעיים.
- 2.5 - **דרך משולבת - (צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים ואדום):**  
תשמש כרחוב משולב להולכי רגל ורכב, תותר סלילת הרחוב ללא אבחנה בין מדרכות ושטחי נסיעה, גינון, ספסלים, מתקני משחק, נטיעות, קווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת-קרקעיים.

פרק 3 - הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרים

3.1 - שטחים מותרים והוראות בניה

קווי בנין במטרים	מס' קומות/ גובה מכסימלי	תכנית הבניה (6)	שטחי שירות מירבי במ"ר		שטח עיקרי מירבי במ"ר		מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש מינימלי	אזור
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין			
קדמי 4 מ' (5) צדדי 3 מ' (5) אחורי -	ק. מרתף + 2 קומות	לא תעלה על 40% משטח המגרש (5)	48 מ"ר ולא יותר מ- 100 מ"ר (2) (4)	לכל יחיד: - חדר שרות/ מחסן 15 מ"ר - 2 חניות מקורות סה"כ 30 מ"ר - ממ"ד 7 מ"ר (2)	עד 50 מ"ר ליחיד. (1)	עד 100 מ"ר ליחידת דיור בכל קומה (1)	2 יחיד	580 מ"ר	מגורים א'
			סה"כ 100 ליחידת דיור (2)		סה"כ 190 מ"ר ליחידת דיור (2)				
5 מ' (5) -	ק. מרתף ק. עמודים חלקית + 4 קומות וגג רעפים.	לא יעלה על 40% משטח המגרש	בגבולות המגרש למטרות חניה.	סה"כ 600 מ"ר	125 מ"ר בממוצע ליחידת דיור		12 יחיד	1300 מ"ר	מגורים ג'

הערות:

- (1) גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.20 מ' מעל המפלס העליון ביותר של המדרכה הגבוהה הצמודה למגרש (ברחי הרצל).
- (2) תנתן אפשרות העברת שטחים עיקריים מהקומות העליונות לק. המרתף או להיפך, ובלבד שסה"כ היקף השטח העיקרי לא יעלה על המותר. תותר העברת ש. שרות מהקומות העליונות לקומת המרתף בתנאי שסה"כ היקף שטחי השרות לא יעלה על המותר.
- (3) לגגות הבניינים תותר בנית אנטנה מעקות ואלמנטים ארכיטקטוניים להסתרת מתקנים על הגג, כגון: דוד שמש, קולטים וכדו'.
- (4) קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין המותרים. גובה המרתף כשטח שרות לא יעלה על 2.20 מ'. גובה החלונות יהיה 0.70 + מ'.
- (5) באזור מגורים אי ישולבו מבני העזר במבנה העיקרי עפ"י עקרונות נספח הבינוי המנחה. באישור הועדה המקומית תותר בנית חניות מקורות, בחזית המגרש. קווי הבניין במקרה זה יהיו: קו בנין צדדי 0 וקו בנין קדמי 0 - בתנאי שדלת החניה נפתחת אל פנים המגרש או קו בנין 2 מ' כאשר הפתיחה לכיוון המדרכה.
- (6) שטח חניות מקורות ושטחי פרגולות הצללה לא ייכלל בחישוב תכנית הבניה.

