


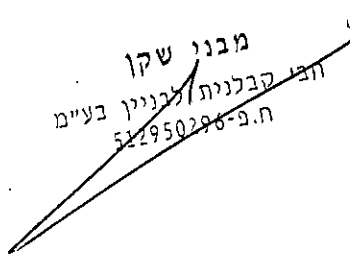
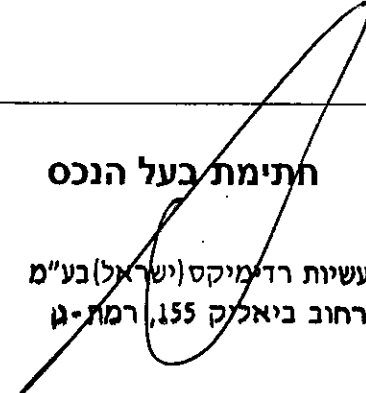
4016129

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הועדה המחוזית/מסדה מיום 20.6.06  
פ.כ.ס. 108  
מתכנן המחוז  
תאריך 26.6.06

אפריל 2005

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
- 2. 07. 2006  
**פ ת ק ב ל**  
תיק מס':

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז  
נפת רחובות  
מרחב תכנון מקומי - "זמורה"  
תוכנית מתאר מס' זמ/2/263/1  
שינוי לתוכנית זמ/2/263

<p><b>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז</b></p> <p><b>משרד הפנים מחוז המרכז</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 <b>אישור תכנית מס' זמ/2/263/1</b> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק מתאריך <u>26.6.06</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p><b>חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה</b></p>
<p><b>חתימת מחבר התכנית</b></p> 	<p><b>חתימת יוזם</b></p> <p>מבני שקו חברת קבלנית/לכנין בע"מ ח.פ. 522950298</p> 
<p><b>חתימות אחרות</b></p>	<p><b>חתימת בעל הנכס</b></p> <p>תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ רחוב ביאלק 155, רמת-גן</p> 

1.0 פרק א'

1.1	<u>מרחב תכנון מחוזי:</u>	המרכז
1.2	<u>הנפה:</u>	רחובות
1.3	<u>מרחב תכנון מקומי:</u>	"זמורה"
	<u>מועצה מקומית:</u>	מזכרת בתיה
	<u>רובע:</u>	רבין
	<u>רחוב:</u>	שרשבסקי
1.4	<u>שם התוכנית:</u>	תוכנית מתאר מס' זמ/263/1 שינוי לתוכנית זמ/263/2

2.0 פרק ב'

2.1 תחום התוכנית: בתוכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש	חלקי חלקות
3900	33,26 18-21

2.2 מיקום התוכנית:

התוכנית נמצאת בין הקורדינטות

639725	צפון
639600	דרום
185075	מזרח
185000	מערב

2.3 גבול התוכנית:

תכנית זו תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט. הנמצא בשטח השיפוט של המועצה המקומית מזכרת בתיה בגושים ובחלקות כמפורט לעיל.

2.4 שטח התוכנית:

רשום 4633 מ"ר (ראה טבלאות בתשריט)

2.5 יוזם התוכנית:

חברת מבני שקן רח' האורגים 4 אשדוד טל: 08-8521390

2.6 בעל הקרקע:

תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ, רח' ביאליק 155 רמת גן. טל: 03-7519464

2.7 המתכנן:

אדריכל הושע קרופ מס' רשיון 114504

רח' הכלנית 5 כפר מע"ש טל: 039361188 פקס: 039361175

2.8 מסמכי התוכנית:

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").

ב. תשריט ייעודי הקרקע (ערוך בקנ"מ 1/500).

ג. נספח בינוי מנחה (ערוך בקנ"מ 1/250).

2.9 מטרת התוכנית:

א. שינוי יעוד משטח מסחרי למגורים א' (16 יח"ד) ודרך משולבת פרטית.

ב. שינוי קו בנין צדדי מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ'.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.10 תחולתם של מסמכי התוכנית:

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התוכנית ובין עצמם יהיה סדר העדיפויות בין מסמכי כדלקמן.

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט.
- ג. נספחים. (נספח בינוי ניתן לשינוי באישור מהנדס הועדה).

3. פרק ג'

3.1 יחס לתוכניות:

א. במקרה של סתירה בין תכנית זו ומתאר מקומית או מפורטת אחרת החלה בתחום התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.

4.0 פרק ד' – זכויות, הוראות והנחיות

4.1 שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים והתכליות המופיעים ברשימת השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתכנית.

4.2 רשימת התכליות:

אזור מגורים א'

מסומן בתשריט בצבע כתום.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. מגורים, דו או תלת משפחתיים.
- ב. מרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממ"ד מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים.
- ג. חדר על הגג לכל דירה, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה.
- ד. חדר משק כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.
- ה. חניה.

4.3 טבלת זכויות בניה

קווי בניין			גובה מירבי	מספר קומות	שטח שרות לכל יח"ד מתחת למפלס הכניסה	שטח שרות לכל יח"ד מעל למפלס הכניסה	שטח בניה עיקרי מירבי לכל יח"ד, מעל מפלס הכניסה	מספר יח"ד למגורש	תכסית הקרקע	גודל מגרש מינימאלי	יעוד הקרקע
א	צ	ק									
6	2.7*	5	10 מ'	2+ עליית גג	40 מ"ר	67** מ"ר	170 מ"ר	16	100 מ"ר	230 מ"ר	מגורים

הערות:

\* קו בניין צידי לכיוון רחוב שרשבסקי 4 מ'

\*\* חניה מקורה 30 מ"ר, ממ"ד 7 - מ"ר, מטרת שירות אחרות 30 מ"ר.

4.4 הוראות בניה:

כללי-

לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.  
תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאים שיהוו חלק אדריכלי של הבניין.  
מזגנים ומיזוג אויר – לא תותר התקנת מזגני חלון, לו תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.

אזור מגורים א'

- א. קווי בניין – קו בניין קדמי 5 מ', קו בניין צידי 2.7 מ', קו בניין אחורי 6 מ'
- ב. שטח הבניה המותר – שטח עקרי – מעל הקרקע: עד 170 מ"ר לכל יח"ד. מתחת לקרקע: עד 40 מ"ר שטח שירות לכל יח"ד, תכסית עד 100 מ"ר לקומה לכל יח"ד. שטח שירות: מעל או מתחת לקרקע, חניה מקורה עד 30 מ"ר, לכל יח"ד, ממ"ד עד 7.00 מ"ר לכל יח"ד, או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר. עד 30 מ"ר למטרת שירות אחרות.
- ג. גובה הבניינים שתי קומות. תותר בניית יציאה לגג בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד בגגות שטוחים. השטח כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימאלי עד בסיס גג הרעפים 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ד. חצר משק- פתרון תלית כביסה, וכו' יהיה בתחום קווי הבניין, לא תותר כל בנייה בתחומי קו בניין צידי, למעט קירות בגבול המגרש, גובה הקירות עד 0.90 מ' + גדר קלה בגובה עד 1.8 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה – על פי תוכנית בינוי ופיתוח. לא תותר בקמת מסתור כביסה בחזית המבנה, אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי בלתי נפרד מהמבנה.
- ה. דוד מים חמים- יותר רק בתוך חלל הגג, במישור הגג תותר רק הקמה של קולטי השמש.
- ו. חניה- לכל יח"ד יותקנו שתי מקומות חניה בתחומי המגרש. חניה בתחומי קו בניין תהווה חלק מהמבנה, תותר חניה בתחומי המרווח הקדמי, לחניה מחוץ לקווי הבניין יותר קרי קל ושקוף בלבד, שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה מעבר לקו המגרש לכוון הרחוב. לא יותרו כניסות לחניות מרחוב שרשבסקי.
- ז. מרתף- קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה, מפלס תקרת קומת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו. חיבור ביוב לרשת עירונית של המתקנים הסניטרים הנמצאים במפלס המרתף תותר רק בעזרת משאבת ביוב.
- ח. פיתוח- גדר בקו רחוב – גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכביש.
- ט. גדר- גדר היקפית של המתחם וגדר הפינה לחזית הרחובות הפנימיים הנמצאים בבעלות פרטית תצופה אבן.
- י. פרגולה- תותר הקמת פרגולה בשטח עד 15 מ"ר ליח"ד על פי תכנית בינוי ופיתוח. שטח הפרגולה אינו כלול בשטח עיקרי או שטחי שירות.
5. ביצוע התוכנית: מועד משוער לביצוע התוכנית עד 8 שנים מאישור התוכנית.

\*\*\*\*\*