

מחוז : המרכז
מרחב תכנון מקומי : זמורה
תכנית מפורטת מספר : זמ/מק/4/145
שינוי לתכנית מספר : זמ/במ/145 - להלן "התכנית הראשית"

1. **שם וחלות התכנית :**
תכנית זו תיקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס' זמ/מק/4/145 ותחול על השטחים הכלולים בגבולות התכנית.

2. **מסמכי התכנית :**
א. 7 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בקנ"מ 1:10,000, 1:2,500, 1:1,250.
ג. נספח בינוי מנוחה בקנ"מ 1:1,000.
ד. נספח פיתוח מנוחה בקנ"מ 1:500.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. **מקום :**
מחוז : המרכז
נפה : רחובות
המקום : בני - עייש
גוש : 2242.
חלקה : 19 (חלק)
מגרשים : 219, 220, 221, 222, 224, 225, 703.
גוש : 2244.
חלקות : 18 (חלק).
מגרשים : 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 315, 316, 702, 956, 957, 958, 959.

4. **גבול התכנית :**
מסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

5. **שטח התכנית :**
27.127 דונם.

6. **בעל הקרקע :**
מינהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 125, תל - אביב 67138.

7. **יוזם התכנית :**
משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז.
דרך מנחם בגין 125, תל - אביב 67138. טלפון 03-7632710.

8. **מגיש התכנית :**
משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז.
דרך מנחם בגין 125, תל - אביב 67138. טלפון 03-7632710.

9. **עורך התכנית :**

ינקב גרינבלד אדריכל.

רחוב בצלאל 13, תל - אביב 64683. טלפון 03-5246917.

10. **מטרות התכנית :**

- א. איחוד וחלוקה של מגרשי מגורים ושצי"פ, בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 62 א' ס"ק (א) (1) לחוק התכנון והבניה - תיקון 43 התשנ"ה.
- ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור, לפי סעיף 62 א' ס"ק (א) (3).
- לחוק התכנון והבניה - תיקון 43 התשנ"ה.
- ג. שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית, לפי סעיף 62 א' ס"ק (א) (4).
- לחוק התכנון והבניה - תיקון 43 התשנ"ה.
- ד. שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62 א' ס"ק (א) (5).
- לחוק התכנון והבניה - תיקון 43 התשנ"ה.
- ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה לא יגדל ביותר מ - 50%, לפי סעיף 62 א' ס"ק (א) (6).
- לחוק התכנון והבניה - תיקון 43 התשנ"ה.
- ו. כל שאר הוראות "התכנית הראשית" תישאנה בעינן.

11. **הוראות התכנית :**

- א. קווי הבנין - קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט ("רוזטות" שעל הדרכים) ו/או בטבלת זכויות והוראות בניה.
- ב. חניה מקורה תותר בכל אזור מגורים, בתנאי שלא תהיינה יותר משתי חניות מקורות צמודות.
- ג. באזור מגורים ב'2 תותר בנית קוטג'ים טוריים כמו באזור מגורים ב'1 בתנאי הגשת תכנית בינוי ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. כל שאר הוראות "התכנית הראשית" תישאנה בעינן.

12. **רישום שטחים לצורכי ציבור :**

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב') לחוק התכנון והבניה יוחסו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
- מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.

13. **יחס לתכנית מפורטת :**

- על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מפורטת זמ/במ/145 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

14. **שימושי הקרקע והנחיות הבניה :**

- שימושי הקרקע - לפי הוראות תכנית מפורטת זמ/במ/145 ולפי טבלת זכויות.

15. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

16. חניה :

החנייה לפי תקן, עפ"י השימוש המבוקש בהיתר הבניה, בתוך תחומי המגרש.

17. תכנית פנויה :

תישמר תכנית פנויה של 20% משטח המגרש, ללא חניה, מיסעות ובינוי, למטרות גינון ושיפור החדות מי הנגר העיליים בתחומי המגרש.

18. ביצוע תכנית :

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים.

נְלוֹת אֶתְנוֹלִיָּם = מַצָּב קִיָּים

האזור	שטח האזור (במ"ר)	אחוז	שטח כללי לאזור במ"ר	אחוז האזור משטח התכנית	מס' יח"ד	מס' יח"ד כללי לתכנית	שטח בניה עיקרי מירבי במ"ר
מגורים ב' 1	18,535	68.33 %	21,335	78.65 %	61	77	61 x 120 = 7,320
מגורים ב' 2	2,800	10.32 %			16		
שצ"פ	642	2.37 %			---		
דרך נייטות	5,150	18.98 %	5,792	21.35 %	---	---	
סה"כ	27,127	100.00 %	27,127	100.00 %	77	77	8,840

נְלוֹת אֶתְנוֹלִיָּם = מַצָּב מוֹנֵט

האזור	שטח האזור (במ"ר)	אחוז	שטח כללי לאזור במ"ר	אחוז האזור משטח התכנית	מס' יח"ד	מס' יח"ד כללי לתכנית	שטח בניה עיקרי מירבי במ"ר
מגורים ב' 1	12,384	45.65 %	15,105	55.68 %	48	56	48 x 157.8 = 7,574.4
מגורים ב' 2	2,721	10.03 %			8		
שצ"פ	6,752	24.89 %			---		
דרך נייטות	5,150	18.98 %	12,022	44.32 %	---	---	8 x 157.8 = 1,262.4
דרך חדשה	120	0.45 %					
סה"כ	27,127	100.00 %	27,127	100.00 %	56	56	8,836.8

התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
לממש תוכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות לזרם ההכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחרס עמנו
הסכם מתאים בגובה ואנו חתומים זו באה במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח הארץ ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי התכנית איננה יועשה על
ידנו הסכם בגין השטח הנ"ל, ואין בחתומתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיומה או באמתותו
ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרשם מאתנו
על פיו זכויות כלשהו בשטח, ואין על כל זכות אחרת
העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
התומתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.
והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך יצירת התכנית.

חתימות :

31 AUG 2006

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון

קריית הממשלה
רח' מנחם בגין 125

30.08.06

יוזם התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז

משרד הבינוי והשיכון

קריית הממשלה
רח' מנחם בגין 125

מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז

יעקב גריבלד
אדריכל

בצלאל 64835
טל. 03-5228299 פקס 03-5228917

עורך התכנית

יעקב גריבלד אדריכל

22.02.2006