

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-0738435

מתחם חינוך רבין-איחוד חלקות ותוספת זכויות



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	זמורה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
03/02/2020  
להפקיד את התכנית  
ל"ה ב"נ 21/06/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מתייחסת לכלל מתחם החינוך ע"ש רבין הכולל בית ספר יסודי קשת, חטיבת ביניים וחטיבה עליונה ע"ש רבין. המתחם מתפרס על 2 חלקות מקור- חלקה 7 וחלקה 51 בגוש 5838. בעבר הוגשה תכנית 453-0372938 על ידי הרשות המקומית מזכרת בתיה להרחבת שימושים ותוספת זכויות בניה בשטחים ציבוריים והתכנית כללה בתחומה את חלקה 51 בלבד ודילגה על חלקה 7. בפועל מדובר במתחם אחד ונדרש לאזן את שטחי הבניה בכל תחומו. על כן, ועל מנת לתת מענה בתוספת שטח למבני חינוך וצרכי הציבור לאוכלוסיית היישוב הגדלה- התכנית מבקשת להחיל גם על חלקה 7 זכויות זהות לאלה שנקבעו בחלקה 51 ועפ"י אותן עקרונות והנחיות, ולהתייחס לשתי החלקות כמתחם חינוך אחד כפי שקורה בפועל. יצויין כי הבינוי הקיים כיום במגרש מאפשר תוספת קומות מעל מבנה ממוקם בחלקה 7, שם נוצלו כבר מרבית הזכויות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם חינוך רבין-איחוד חלקות ותוספת זכויות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
453-0738435	מספר התכנית	
39.931 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185075
קואורדינאטה Y	639905

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם חינוך במרכזי ביישוב, בין רחובות שדרות מנחם בגין ושדרות מוטה גור

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	שד מוטה גור	1	

שכונה נאות ראשונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5838	מוסדר	חלק		7, 51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
453-0372938	51
זמ/ 263	7

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/08/1998	4724	4670	ההחלפה הינה רק לתחום תכנית זו וכל הוראות תכנית זמ/ 263 תחולנה גם על תכנית הזו.	החלפה	זמ/ 263
09/04/2018	6741	7755	ההחלפה הינה רק לתחום תכנית זו וכל הוראות תכנית 453-0372938 תחולנה גם על תכנית זו.	החלפה	453-0372938
15/03/2005	2020	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800 /1 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800 /1
05/02/2009	2286	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/מק/ 268 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ מק/ 268
21/07/2016	8878	7307		ללא שינוי	זמ/ 263 /3 /1
16/03/1995	2571	4291		ללא שינוי	זמ/ 42 /1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קורין שורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קורין שורץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 45 11/05/2019	קורין שורץ	06/05/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9349003		handasam@ mazkeret- batya.muni. il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9349003		handasam@mazkere t-batya.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קורין שורץ	39289	שורץ+ אדריכלים בע"מ	סביון	צופית	2	03-6410090		korin@shv.sy tes.net
מודד מוסמך	מודד	יהודה גפן	525		שהם	שגיא	49	03-9721085		t- gefen@netvis ion.net.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
שטחים למבני ציבור	מבני חינוך, רווחה, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים ושימושים שתכליתן לתת מענה לצרכי הציבור באיזור כדוגמת מסחר מצומצם.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנון מתחם חינוך רבין במזכרת בתיה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת השימושים המותרים הכוללים מבני חינוך, רווחה, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים ושימושים נוספים שנועדו לתת מענה לצרכי ציבור.
- הוספת שטחי מסחר והסעדה למשתמשי מבני החינוך.
- איחוד חלקות למתחם חינוך אחד.
- תוספת זכויות בחלקה 7.
- קביעת הוראות בנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	100

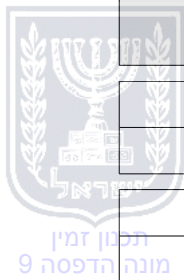
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	39,931	100
סה"כ	39,931	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	39,987.14	100
סה"כ	39,987.14	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו: מבני חינוך, רווחה, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים ושימושים נוספים שנועדו לתת מענה לצרכי הציבור, לרבות מסחר מצומצם עפ"י המפורט להלן ובטבלת הזכויות בסעיף 5, הערה 1.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> הכנת תכנית בינוי לפיתוח עתידי הכולל התייחסות בינוי שלבי לגובה, לרבות חתכים, פיתוח שטח ונוף, דרכים וחניה וטבלת שטחים והיררכיות באישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>ב</b>	<b>מסחר</b> מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש שטחי הציבור. השימושים המסחריים המותרים יהיו מסחר והסעדה לטובת משתמשי מבני החינוך. בכל אחד ממוסדות החינוך יותר מבנה מסחרי אחד.
<b>ג</b>	<b>תנאי להפעלה</b> שטחי המסחר ישמשו אך ורק לצרכי מכירת מזון, שתיה וואו נוחות לשימוש ציבור המשתמשים במבנים ויהיו בכפוף להיתר, רישיון עסק וכל דין מחייב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת					צדדי- ימני	אחורי	קדמי	צדדי
					עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100	מתחם חינוך רבין	גודל מגרש כללי (1) 39931	עיקרי (2) 79862	שרות (3) 15972.4	(4) 60	(5) 14	מעל הכניסה הקובעת (6) 3	צדדי- ימני (7) 4	אחורי (8) 13	קדמי 5	צדדי (9) 5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאמה לתכנית מרחבית לשב"צ מאושרת 453-0372938, יותרו במתחם האחוד שטחי מסחר לשימוש רווחת הציבור ב-4 מוקדים בשטח של עד 70 מ"ר כל אחד. השטחים יהיו כחלק ממנין השטח הכולל המותר..
- מחושב לפי 200% משטח המגרש האחוד הכולל.
- מחושב לפי 40% משטח המגרש האחוד הכולל.
- התכנית מתייחסת להיטל שטחים בנויים ומקורים ומגדירה את היחס בין שטח בנוי ומקורה ושטח פתוח. בנוסף לאמור, יותר לרצף משטחים, שבילים ומגרשי משחקים ובתנאי כי אלה ינוקזו ו/או יאפשרו חלחול מי נגר וסה"כ שטחי חלחול יהיה לפחות 15% משטח המגרש הכולל.
- הגובה מתייחס לרום מעקה קומת מסתור המערכות.
- גובה מקסימלי של תקרת קומת הכניסה יהיה עד 5 מ', מעל מפלס המדרכה מול הכניסה למבנה..
- עפ"י התשריט.
- קו הבנין האחורי בתחום הגובל במגרשים ביעוד מגורים ב' יהיה עפ"י המסומן בתשריט.
- עפ"י התשריט.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

בניה חדשה תותנה בתכנון שלבי המאפשר גדילה לגובה בטווח הארוך, ברמת תכנון שימושים וחוזק המבנה.

### 6.2 דרכים וחניות

דרכים פנימיות שטחי החניה במתחם יעמדו ויתוכננו עפ"י דרישות תקן חניה ארצי ובראייה עתידית עם אפשרות הגדלה, ויוצגו בתכנית הבינוי הכוללת כתנאי להיתר בניה.

### 6.3 ניקוז

פיתוח המגרש יהיה באופן שיאפשר שטח חילחול של לפחות 15% משטח התכנית.

### 6.4 גגות

יושם דגם מיוחד על נראות ואסתטיקה של הגגות כהחזית חמישית. מערכות מז"א ואחרות יתוכננו באופן מרוכז במרכזי הגגות ויותחמו מאחורי מסתור טכני. תינתן עדיפות לגגות ירוקים ומשולבים כחלק מתכנון הקומות ו/ או לחילופין גגות חצץ "גג הפוך" בעיבוד דקורטיבי.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית למימוש מידי עם אישורה

