

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0780965

הוספת שימושים לשצ"פים במרחב התכנון מזכרת בתיה

מרכז

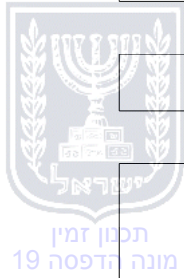
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/09/2022

להפקיד את התכנית

03/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הרשות המקומית מעוניינת לקדם ולעודד פעילות ויציאת הקהל למרחב הציבורי הפתוח, על ידי פיתוח מקומות המאפשרים מגוון שימושים לקהל הרחב בכל הגילאים ובמרבית שעות היום והערב. לשם כך, התכנית מציעה תוספת שימושים וזכויות לכלל השטחים הפתוחים הציבוריים בתחום היישוב מזכרת בתיה.

התכנית מסווגת את השצ"פים לפי קבוצות גודל וקובעת את השימושים המוצעים כתוספת בהתאמה לאופי, מיקום, מגבלות וצרכי הסביבה תוך הגדרת הנחיות והוראות. השימושים הנוספים יאפשרו שהייה ובילוי כגון מזנונים, בתי קפה, מתקני ספורט ופנאי, מצללות ופינות ישיבה וכן מבני שרות תומכים כגון ביתן שמירה, מבני שרותים ומתקנים הנדסיים שונים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימושים לשצ"פים במרחב התכנון מזכרת בתיה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

453-0780965

מספר התכנית

3,580.571 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי זמורה
 קואורדינאטה X 185431
 קואורדינאטה Y 639786

1.5.2 תיאור מקום

תחום שיפוט הרשות המקומית מזכרת בתיה, שמצפון לכביש 411

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה			

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5838	לא מוסדר	חלק	1-4, 6, 8-9, 12-14, 17-50, 52-70, 72-75, 79, 83, 85-104, 107, 109, 111-114	
3716	מוסדר	חלק	30-34, 36-42, 44, 46-47, 49, 60, 62, 64, 66	
3889	מוסדר	חלק	43, 45, 55, 57, 59, 61, 63, 67, 70, 72	
3898	מוסדר	חלק	1, 80-84, 122-151, 157-209, 211-233, 236-241, 244-245, 248-273, 277-305, 307-312, 314, 316, 318-348, 350-379, 384, 392-393, 435-441, 443, 445-446, 448, 450, 453-479, 482	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3899	מוסדר	חלק	19-20, 54-55, 60, 63, 65, 71-72, 91-92, 97, 107-123, 125-190, 192-197, 199-219, 221-223, 225, 227, 229-343, 345-346, 348-354, 356-377, 379, 381-385, 387-392, 395-403, 405-406, 408-411	67, 93-95
3902	מוסדר	חלק		1-2, 4-11, 18-24, 52-53, 56-57
3903	מוסדר	חלק	2-37, 76	
5424	לא מוסדר	כל הגוש	1, 6, 8	
5725	לא מוסדר	כל הגוש	2-198	
5749	לא מוסדר	כל הגוש	4-49	
5839	לא מוסדר	כל הגוש	5-49, 53-64, 69-74, 77-143, 145-149, 152-157, 159-161	
5840	לא מוסדר	כל הגוש	8-144	
3715	מוסדר	כל הגוש	25-26, 32, 37-38, 40-56, 58-59, 61-62, 64-67, 70-71, 74-94	
3896	מוסדר	כל הגוש	16-111	
3897	מוסדר	כל הגוש	7-8, 10-11, 13, 19-29, 33, 36-47, 49-53, 58, 69-75, 84, 86, 88, 90, 92, 98-99, 101-104, 107-124, 126-133, 135, 137-140, 142-143, 147-153, 155-158, 160-162, 167-169	
3900	מוסדר	כל הגוש	31-32, 34-38, 40-50, 52-55, 58, 60-62, 64, 67-68, 70, 72-73, 86, 88-91	





תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3916	מוסדר	כל הגוש	1, 6, 11, 18, 33, 36-53, 55-106, 108-113, 117-133, 135-141, 144-150, 152, 157-160, 162, 165-168, 171-172	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 266 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 266 / 1 ממשיכות לחול.	7014	4507		31/03/2015
זמ/ 250 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 250 / 2 ממשיכות לחול.	5666	2834		21/05/2007
זמ/ 257	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 257 ממשיכות לחול.	4890	3872		05/06/2000
זמ/ 263 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 263 / 2 ממשיכות לחול.	4867	3074		30/03/2000
זמ/ 256	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 256 ממשיכות לחול.	4374	1422		25/01/1996
זמ/ 236	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 236 ממשיכות לחול.	4185	1870		20/01/1994
זמ/ במ/ 243	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 243 ממשיכות לחול.	3971	2028		06/02/1992
זמ/ במ/ 249 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 249 / 1 ממשיכות לחול.	3991	2692		05/04/1992
זמ/ 45 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 45 / 5 ממשיכות לחול.	3587	138		23/10/1988

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קורין שורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 3000	1		קורין שורץ		תשריט מצב מוצע	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 3000	1	11/11/2022	קורין שורץ	21: 56 22/11/2022	נספח איתור שצ"פים פנויים לתכנון עפ"י קביעת הרשות המקומית ולפי הקבוצות המוגדרות בתכנית, בעת פרסומה.	לא

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

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@mazkeret-batya.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: השטחים בבעלות הרשות המקומית

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-arch.com
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	(1)	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 12048.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
רישוי עסקים	כמפורט בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג-2013, סעיף 4.2. ב'
שצ"פים מקבוצה 1-4	התכנית מסווגת את השצ"פים בתחומה ל 4 קבוצות עפ"י שטחם, להלן: - קבוצה 1- שצ"פים בשטח עד 2 דונם. - קבוצה 2- שצ"פים בשטח 2 דונם עד 5 דונם. - קבוצה 3- שצ"פים בשטח 5 דונם עד 8 דונם. - קבוצה 4- שצ"פים בשטח מעל 8 דונם.

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**

תוספת והרחבת השימושים, זכויות הבניה והנחיות תכנוניות בשטחים הציבוריים הפתוחים במרחב התכנון המבונה של מזכרת בתיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- סיווג השצ"פים לפי קבוצות גודל, מאפיינים ומיקום.
- הגדרת השימושים המותרים.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות שמירה על איכות הסביבה וקיימות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	3,552,067.2	100
סה"כ	3,552,067.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,552,067.2	100
סה"כ	3,552,067.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	שצ"פ- שטח ציבורי פתוח .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) בשצ"פים מקבוצה 1 (ראה הגדרות בתכנית) יותרו התכליות והשימושים להלך : גינון ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקנים ומגרשי ומתקני ספורט מגודרים, מתקנים למשחקי ילדים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי אופנים, איזורי ישיבה, מצללות, גידור ותאורה, מתקנים למי שתיה ותשתיות קוויות תת קרקעיות. כמו כן, תותר הפעלת עגלת מזון לרווחת הציבור, ניידת ומוגבלת בשעות הפעילות והחניה בתחום השצ"פ, בהתאם לחוקי העזר של הרשות. (2) בשצ"פים מקבוצה 2- יותרו התכליות והשימושים כמפורט בסעיף 4.1.2 א 1, ובנוסף תותר הקמת מבנה מסחרי לממכר מזון בלבד בשטח לפי המצויין בפרק 5 ובכפוף לאישור תכנית בינוי כמפורט בהמשך. (3) בשצ"פים מקבוצה 3- יותרו התכליות והשימושים לפי סעיף 4.1.2 א 1, ובנוסף יותרו שרותים ציבוריים ומתקני ספורט מגודרים. כמו כן, תותר הקמת מבנה מסחרי קבוע למגוון שימושים לרבות ממכר מזון בשטח כמצויין בפרק 5. בנוסף, תותר הקמת מבנים פריקים זמניים להופעות, ירידים ותערוכות ושרותים נוספים לשימוש ציבור המבקרים בכפוף לאישור תכנית בינוי. במקרה שיוקם מבנה מסחר לקהל הרחב, ניתן יהיה להקים בנוסף שרותים ציבוריים אשר יוצמדו למבנה המסחרי. (4) בשצ"פים מקבוצה 4- יותרו התכליות והשימושים לפי סעיף 4.1.2 א 1 לרבות השימושים המותרים לקבוצה 3. בשטחים אלה תותר הקמת מבנה מסחרי אחד שיכול להכיל בית קפה מסעדה וסגירת חורף עפ"י הזכויות והתנאים המצויינים בפרק 5. הכל בכפוף לאישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. מבנה המסחר יכיל גם שרותים לכלל הציבור כחלק בלתי נפרד מהמבנה.
ב	תנוחה הבינוי יתוכנן באופן שלא יפגע ברצף השטח הפתוח וככל שניתן בסמוך לגבולות וקצה המתחם, תוך שמירה על מרווחים וקוי בנין בהתאם לאופי הבינוי קרוב.
ג	עיצוב אדריכלי (1) תכנון מבני הקבע בתחום השטחים הציבוריים ישתלבו בסביבה הנופית. חומרי גמר ועיצוב המבנים יאושרו במסגרת נספח בינוי ע"י הרשות המקומית בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית תכולת נספח הבינוי יפורט בהמשך. (2) אלמנטי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים בשפה עיצובית המתכתבת עם אדריכלות המבנים המוצעים. (3) פתרון האשפה במבני הקבע יינתן בחלל במתחם אחורי עם גישה מיטבית לפינוי, בתאום עם הרשות המקומית. (4) תכנון המבנים יהיה עפ"י תקן בניה ירוקה ותכנון בר- קיימא.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ד	פיתוח סביבתי מצללות וריהוט חוץ- יותרו מתקני הצללה וקירוי למגרשי משחקים ומתקני ספורט בקו בנין 0.0. המצללות ו\ או הקירויים יהיו בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית.
ה	מתקנים ו/או שימושים זמניים הקמת מתקנים זמניים לירידים, מופעים וארועים, כמפורט בסעיף 4.1.2 (סעיף א') תותר בכפוף לתנאים להפעלתם ופירוקם שייקבע ויפורטו בהיתר .
ו	חניה (1) בשצ"פים מקבוצה 1 - לא תתאפשר חניה . (2) בשצ"פים מקבוצה 2 - תותר חניה עילית ומפרכי חניה בשטח של 5% משטח השצ"פ. החניה תהיה מגוננת ותכלול שתילת עץ אחד לכל ארבעה מק' חניה. (3) בשצ"פים מקבוצה 3 - יוקצה שטח לחניה עד 10% משטח השצ"פ שתהיה מגוננת ותכלול שתילת עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה. (4) בשצ"פים מקבוצה 4 -יוקצה שטח לחניה עד 10% משטח השצ"פ שתהיה מגוננת ותכלול שתילת עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה. בשצ"פים מקבוצה זו שאינם גובלים בדפנות הנחל , תתאפשר גם הקמת חניון תת"ק בעומק 2 קומות בשטח עד 25% משטח השצ"פ לרבות דרכי הגישה, בכפוף לזכויות ותנאים בפרק 5 ובכפוף להגשת תכנית פיתוח מלאה לאישור הוועדה המקומית. בחניון העילי יתאפשר קירוי והצללה של 100% משטחי החניה, גם במתקנים פוטוולטאים . יתאפשר שימוש חניות ללוחות פרסום .
ז	פיתוח תשתית (1) הקמת תשתיות תהיה בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן א' ובתאום עם רשות המקומית, למניעת האפשרות לגרימת זיהום או מפגע סביבתי. (2) לא יותרו מתקנים בהיקפים גדולים כמו בריכות איגום ותחנות שאיבה לביוב. מתקנים הנדסיים ככל שידרשו, יותרו עפ"י ההיקפים המפורטים בתקנות התו"ב בהגדרתם כמבנים נלווים לקוי תשתיות תת קרקעיות , ישולבו ויוצנעו ככל הניתן בתאום עם הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית . (3) תשתיות יסומנו כחלק מתכנית הבינוי שתוגש לאישור הוועדה.
ח	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה לא תותר הדלקת אש והקמת מדורות בשטחים הציבוריים .
ט	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה (1) בקשה להיתר פיתוח שצ"פ תלווה בהצגת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:250 של כלל שטח השצ"פ או בגבולות שיוגדרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם מהנדס הוועדה. תכנית הבינוי תכיל את כל המידע הנדרש כפי שיפורט בפרק 6 להלן לרבות חיבור לתשתיות קיימות.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
בינוי ו/או פיתוח לא יותרו הקמת מקלטים ציבוריים בתחום השצ"פים.	י



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרביתם בתא שטח	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט				
1	0	0	0	0	1	3.5		10	40	(1) 2000	קבוצה 2	1	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1	(5) 0	0	(4) 0	0	1	4.5		20	(3) 95	(2) 5000	קבוצה 3	1	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(12) 1	(11) 0	0	(10) 0	0	1	5.5	(9)	(8) 170	(7) 150	(6) 8000	קבוצה 4	1	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

(1) שצ"פים מקבוצה 2 : 2000-4999 מ"ר. ניתן למקם את המבנה בקו בנין 0 הגובל בשטח ציבורי.

(2) שצ"פים מקבוצה 3 : 5000-7999 מ"ר.

(3) השטחים העיקריים המותרים הם 80 מ"ר למבנה המסחר + 15 מ"ר שרותים ציבוריים. מתוך השטח המסחרי יותרו עד 50 מ"ר לממכר מזון והיתר לשימושים אחרים כמצויין בפרק 4.

(4) במקרה של בניה גובלת במגרש בייעוד מגורים יש לשמור על קו בנין 4 מ.

(5) במקרה של בניה גובלת במגרש בייעוד מגורים יש לשמור על קו בנין 4 מ'.

(6) שצ"פים מקבוצה 4- מעל 8000 מ"ר.

(7) 100 מ"ר עיקרי למבנה מסחרי + 50 מ"ר עיקרי לסגירת חורף בתנאי שבמבנה המסחר יתוכנן בית קפה בשטח שמעל 100 מ"ר. במידה והתנאי לא מתקיים, לא תותר הקמת סגירת חורף. השטח המסחרי יכל בתוכו גם שרותים לכלל הציבור.

(8) 20 מ"ר שרות עבור מבנה המסחר + 50 מ"ר עבור מבנה שרות לתחזוקת השצ"פ + עד 100 מ"ר עבור מתקן הנדסי.

- (9) בשצ"פים מקבוצה 4 שאינן בגבול הנחל, תתאפשר גם הקמת חניון תת"ק בתכסית עד 25% משטחו, בכפוף להגשת תכנית פיתוח מלאה לאישור הועדה. שטח חניון תת"ק ייחשב כשטח שרות ויהיה בנוסף לשטחי השימושים שצוינו בהוראות פרק 4.1.2 א'4.
- (10) במקרה של בנייה גובלת במגרש בייעוד מגורים, יש לשמור על קו בנין 4 מ'.
- (11) במקרה של בניה גובלת במגרש בייעוד מגורים, יש לשמור על קו בנין 4 מ'.
- (12) בכלל השצ"פים בקבוצה זו יותר רק מבנה מסחרי אחד. לא יותר פיצול השטח למספר מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים לאישור תוכנית בינוי**

- (1) תכנית הבינוי בקני"מ 1:250 למגרש השצ"פ תכלול תנוחה ופיתוח המגרש על רקע מפת מדידה לרבות סימון מבנים, מתקנים ותשתיות מעל ומתחת לקרקע וכן סימון כל מרכיבי הפיתוח, חתכים המייצגים את מראה השטח, לרבות אופן ושימור מי הנגר העיליים במגרש וסביבתו.
- (2) התכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית ותיבחן תוך שיקולים של מזעור פגיעה בשטח הפתוח וקיום פתרונות נגישות, חניה ותפעול.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- (1) תנאי בהגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי כמפורט לעיל ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- (2) בקשות להיתר פיתוח יכללו גם תכנית בקני"מ 1:100 עפ"י תכנית הבינוי ובה יפורטו:
- (א) כל מרכיבי הפיתוח, חתכים מייצגים של פני השטח, תשתית, סלילה, גינון, השקיה ונטיעות, לרבות פרטי פיתוח, פתרונות ניהול מי נגר עילי וניקוז הקרקע גם מייעודי הקרקע הסמוכים.
- (ב) סימון ריהוט רחוב, מתקני משחקים וספורט, הצללות, מגרשים פתוחים ואו מקורים, עפ"י תכנית הפיתוח.
- (ג) פירוט מפלסים וגבהי משטחים מרוצפים ומבנים בתחום התכנית.
- (ד) תנועה וחניה
- (ה) סימון מערכות מים, תברואה וניקוז תת-קרקעיות.
- (ו) כל תוואי התשתיות- חשמל, תקשורת, טלפון קווי וכבלים, תאורה וכו' יהיו תת-קרקעיות.
- (3) מבני שרותים ציבוריים, בתי קפה ומזנונים, בריכות נוי ופלגי מים יחוייבו באישור משרד הבריאות כדין.
- (4) מתקני משחקים וריהוט רחוב יחוייבו באישור יועץ בטיחות.
- (5) בשטחים מעל 5 ד' יתוכננו לפחות 2 כניסות נגישות מכיוונים שונים שתותאמה לצרכי נגישות ובקירבת חניה מוגנת. כל השטחים הציבוריים הפתוחים יחוייבו להיות מותאמים לפי חוק הנגישות לאפשר שימוש ע"י אנשים עם מוגבלויות ויחוייבו באישור יועץ נגישות.
- (7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב בדבר צורך לשמירה על עצים בוגרים, כריתת עצים - ככל שתידרש, תחוייב באישור פקיד היערות האיזורי.
- (8) תנאי להיתר בניה בתחום שצ"פ, יהיה הגשת נספח סקר עצים. הסקר יבוצע רק עבור תחום תא השטח המבוקש בהיתר.
- (9) תנאי להיתר בניה במסגרת שצ"פים הממוקמים במרחק של עד 15 מ' מציר תוואי הנחל, יהיה הגשת נספח ניקוז בתאום עם רשות הניקוז.
- (10) היתרי בניה ופיתוח יחוייבו בהצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי הביצוע, דרכי הובלה ואתר הפסולת הנבחר בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- (11) עומק הקרקע לגינון מעל שימוש תת-קרקעי יהיה 1 מ' לגינון נמוך ו-1.5 מ' עבור עצים.
- (12) במקרה של שימוש תת-קרקעי, לא יותרו דרכי גישה שיחצו את עומק הגן.

6.3**הנחיות מיוחדות**

- יחס לתכניות מתאר ותכניות מפורטות:
- (1) התכנית חלה על כלל השצ"פים בתחום מרחב התכנון של מזכרת בתיה, צפונית לכביש 411.
- (2) תכנית זו אינה פוגעת בשימושים ובזכויות למקלטים ציבוריים קיימים. לא יותרו הקמת מקלטים חדשים (ראה סעיף 4.1.2. סעיף י')



6.3 הנחיות מיוחדות	
(3) בריכות אגירת מי שתיה, ככל שיידרש, יתוכננו בהתאם לתקנות לבריאות הציבור במשרד הבריאות.	
(4) לא תותר בניה בתחום רדיוסי מגן א ו- ב של בארות קידוחי מי שתיה. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה, יתוכננו מערכות ביוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.	
6.4 ניהול מי נגר	
הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי נגר עילי והחדרתם תהיה בהתאמה להוראות תמ"א 1, וכן בהתאם לאמצעי הרשות המקומית ובאישורה בעת הגשת תכנית הבינוי והעיצוב.	
6.5 חשמל	
קביעת מרחקי בינוי ממתקני חשמל ותוואי מעברי כבילת עלית, תהיה על פי הרגולציה העדכנית בעת בקשת ההיתר. ובכל מקרה ימוקם במרחק ממקום שהות קבוע כך שהחשיפה אליו לא תעלה על 4 מיליגאוס לפי המלצות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
תוקף המימוש יהיה מיידי בכפוף לאישור תכניות בינוי מפורטות ע"י מהנדס הרשות.	

