

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0780973

מתחם מבני ציבור - הסדרת מקרקעין

מרכז

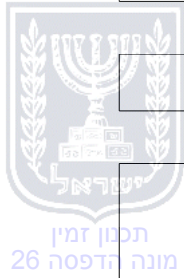
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/02/2023

להפקיד את התכנית

21/05/2023

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

1)בשטח התכנית מקבץ בתי כנסת קיימים שנבנו לאורך השנים, כאשר הראשון והוותיק מביניהם מיועד להריסה ונמצא כיום על קרקע בייעוד שצ"פ מתוקף תכנית הסדרה קודמת. המבנה טרם נהרס עקב שימוש לצרכי קהילת יוצאי אתיופיה שטרם נמצא עבורם פתרון מבני ראוי.
2)בהמשך לרצון להסדיר את המגרש ואת אפשרויות הבניה בטווח הקצר והארוך, ובהמשך לתכנית להתחדשות עירונית שמספרה 453-0897736, מוגשת תכנית זו על ידי הרשות המקומית מזכרת בתיה.
3)תכנית זו תואמת לתכנית להתחדשות עירונית ואפשרויות המימוש שלה, ומתמקדת בקידום אפשרויות פיתוח הבניה הציבורית בטווח המידי בהתאמה לצרכי היישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מתחם מבני ציבור- הסדרת מקרקעין

מספר התכנית 453-0780973

1.2 שטח התכנית 2.377 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185546
קואורדינאטה Y	640239

1.5.2 תיאור מקום

מתחם של מבני ציבור ושצ"פ הכולל מספר בתי הכנסת, מבנה טיפת חלב, גני ילדים וגינה ציבורית, על ציר מרכזי באיזור הישן של המושבה- שד. אליהו.

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	רקפת	11	

שכונה מרכז, האזור הישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3898	מוסדר	חלק	227	229

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

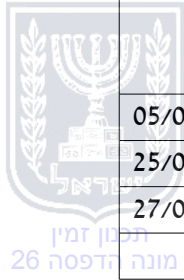
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
בר / 36 / 2	החלפה		1329			05/01/1967
זמ / 256	החלפה		4374	1422		25/01/1996
זמ / 241	החלפה		3693	4021		27/08/1989
3 / 54 / 3	החלפה		0			



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: 500	1		קורין שורץ		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		17	27/11/2022	אלון ורד	13: 47 15/05/2023	סקר עצים מלא כולל תשריטים מוטמעים+ עדכון שם התכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/09/2022	קורין שורץ	14: 49 16/05/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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, רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	03-9371117		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, רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	03-9371117		handasam@mazkeret-batya.muni.il

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	יהודה גפן	525		שהם	שגיא	49	03-9721085		t-gefen@netvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	אלון ורד		קבוצת ורד- ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	מוהליבר	17	03-5288430		alon@veredgroup.co.il

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
שטח למבני ציבור	מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה, תרבות וספורט ושימושים שתכליתן לתת מענה לצרכי הציבור.

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**

הסדרת שטח ציבורי קיים למתחם מבני ציבור אחד וקביעת אפשרויות מימוש התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח בייעוד מבני ציבור וקביעת גדלי מגרשים

2. קביעת זכויות בניה

3 קביעת קווי בנין

4. קביעת הוראות התכנית

5. קביעת חלופות למימוש הבינוי בתכנית



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	100	בלוק עץ/עצים להעתקה
מבנים ומוסדות ציבור	100	בלוק עץ/עצים לכריתה
מבנים ומוסדות ציבור	100	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	100	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

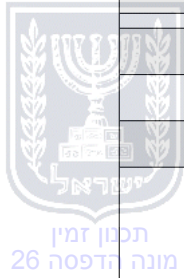
יעוד	מ"ר	אחוזים
שב"צ	1,752.12	73.71
שצ"פ	624.86	26.29
סה"כ	2,376.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,376.67	100
סה"כ	2,376.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים לצרכי ציבור לטובת חינוך, דת, תרבות וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות קיימות שלוש חלופות מימוש לתכנית, לפי הפירוט להלן: חלופה א- תוספת בניה למבנים הקיימים - התוספת תוגבל למתווה קומת הקרקע הבנויה. חלופה ב- בניית מבנה נוסף - העמדת מבנה חדש תחוייב בשמירה על מרחק של 6 מ' ממבנה קיים. כל סטייה ממרחק זה תיחשב לסטייה ניכרת. חלופה ג- הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנן או מבנה אחד במקומם. הכל עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
ב	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.
ג	זיקת הנאה בשטח הציבורי יובטח מעבר להולכי רגל



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט			
4	5 (6)	0 (5)	0 (4)	0 (4)	2	3	14	40	(2)	3328 (3)	2852 (1)	713	2377	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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 453-0372938 בתוקף, הקובעת זכויות בשטחי ציבור לפי חישוב של 120% מתא שטח. שטחי הבניה המותרים ייקבעו בהתאם לחלופת המימוש, על פי הפירוט הבא: חלופה א (תוספת בניה למבנים קיימים - שטח התוספת לא יעלה על 20% מכלל השטח (עיקרי + השרות) הקיים בהיתר. חלופה ב' (תוספת מבנה - זכויות הבניה תקבענה עפ"י שטח תכסית קומת הקרקע ומגבלות הגובה. חלופה ג' (בהריסת המבנים הקיימים ובניית מבן או מבנה אחד במקומם יותר לנצל את מלוא זכויות הבניה.
- לא יותרו שטחים לשימוש עיקרי בקומות המרתף..
- מחושב לפי 70% מתא השטח, לשימוש לטובת חניון תת"ק ושטחי מיגון ושרות אחרים בקו בנין 0. במקרה שלא ייבנה חניון תת"ק - השטח המותר לבניה יהיה מוגבל לתחום מתווה קומת הקרקע ב-2 קומות תת"ק ולא ניתן יהיה לנצל את השטח המירבי המצויין בטבלה..
- לפי המסומן בתשריט.
- לחלקת השצ"פ.
- לדרך הגישה, רח. רקפת..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח של כלל המתחם בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול תנוחת כל המבנים, התשתיות ואלמנטי פיתוח האתר לרבות מפלסים, חתכים עקרוניים ופירוט ניקוז מכלל המגרשים.

6.2**הוראות בינוי**

בניה ע"ג מבנים קיימים תחייב בשיפוץ הקיים .

6.3**ניקוז**

פיתוח המגרש יאפשר שטח חלחול מי נגר של 15% בשטח המגרש.

6.4**גגות**

יושם דגש על תכנון ונראות גגות המבנים, בראיה של חזית חמישית אסטטית לבניה הגבוהה הצפויה בסביבה. מערכות מז"א, מים ותקשורת ימוקמו מאחורי מסתורים טכניים. תינתן עדיפות לגגות ירוקים.

6.5**מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי**

תכנון המבנים על כל האלמנטים שלהם יעמדו בדרישות מיגון לרעש מטוסים.

6.6**איכות הסביבה**

מתקני אשפה יתוכננו באופן מוצנע כחלק מהמבנה, באופן שיאפשר גם פינוי קל וזמין. מתקני האשפה לא ימוקמו בסמיכות לשטח השצ"פ הסמוך ולא יהיו חשופים בחזיתות המבנה.

6.7**סטיה ניכרת**

במקרה של הקמת מבנה חדש נפרד מאחרים, אי שמירה על מרווח מצויין בפרק 4.1 סעיף א, ייחשב לסטיה ניכרת.

6.8**תנאים למתן היתרי איכלוס
סימון בתשריט: מבנה להריסה**

הריסת ופינוי מבנה בית הכנסת הישן בחלק הצפון מזרחי של המתחם המסומן להריסה יהווה תנאי לאכלוס המבנה החדש.

6.9**שמירה על עצים בוגרים**

סימון עצים לכריתה\העתקה ו\או שימור בהתאם לנספח העצים לתכנית זו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס המבנה החדש	הריסת המבנה בחלקה 227 ופינוי והסדרת השטח לשימוש כשטח פתוח.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26