

1

1105437-1

תכנית מסי זמ/226

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 15-12-2015
 נ ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מסי זמ/226

אחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, הסדרת ייעודי קרקע ודרכים
שינוי לתכנית מתאר R-6

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: "זמורה"

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מינהל התכנון - מחוז מרכז 31.5.16 אדרי' דניאלה פוסה מתכנתת מחוז מרכז תאריך: 28/11/16</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מסי זמ/226 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחליטה ביום 31/5/15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מינהל התכנון יו"ר ד"ר רות המחוזית</p>
--	--

--	--

--	--

23
5 ח'ונים

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה :

הסדרה סטטוטורית של קרקעות ודרכים ע"י שינוי ייעוד הקרקע מחקלאי אזור פתוח (עפ"י תכנית מגדטורית R-6), לתכנית פיתוח האזור ולצורך תמיכה ביישום תכנית שימור המושבה הישנה בכלל וציר רח' רוטשליד המקורי בפרט, כמרכז מורשת ותיירות.

זאת, ע"י :

- א. אחוד וחלוקה מחדש של שתי החלקות בבעלות פרטים והצעת מתחם מגורים צמוד קרקע בעל אופי מותאם למרקם השימור הקיים ובכפוף להגדרות צפיפות תמ"א 35 .
 - ב. הקצאת קרקע לחניה ציבורית שתשרת את הרחובות הסמוכים, כחלק מיישום צרכי תכנית השימור על מנת לאפשר פעילות תיירותית וגישה נוחה למבקרים.
 - ג. במתחם המגורים מוצעת בניה פרטית צמודת קרקע בצפיפות מאוזנת בהתאם לסביבה הקרובה ועפ"י הנחיות תמ"א 35, -סה"כ 16 יח"ד, מתוכם 12 יח"ד במבנה קוטג' דו-משפחתי ו-4 דירות נוספות מוקטנות בקומות המרתף, המאפשרות פורמט דיור לאוכלוסיה מגוונת כדוגמת זוגות צעירים, אשר אין באפשרותם לרכוש ולהחזיק בדירות קוטג'.
- התכנון מקפיד על התווית דרכי גישה נוחות לכל המגרשים החדשים וכן התחשבות במגרשים קיימים גובלים, הקצאת חניות פרטיות עפ"י תקני החניה הקבועים בחוק, תוך הגדרת זכויות והוראות בניה בהשראת אופי המושבה לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים,
הסדרת ייעודי קרקע ודרכים
שינוי לתכנית מתאר R-6

זמ/226

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

7745 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 7.9.2015

- תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

סוג איחוד וחלוקה

- ל"ר

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי "זמורה"</p> <p>184/675 קואורדינטה X 640/035 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>המגרשים התחומים בין רח' הצבי ממזרח, רח' ע. הלזנר ממערב, רח' הכנסת אורחים מדרום ומגרשים הפונים לרח' רוטשילד מצפון</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התנייחות לתחום הרשות</p> <p>מועצה מקומית מזכרת בתיה</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p>
<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב שכונה רחוב מספר בית</p> <p>מזכרת בתיה</p> <p>הכנסת אורחים</p>		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3897	• מוסדר	• חלק מהגוש	34,35,38	32,31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
3897	3897

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
-----	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מנדטורית R6	• שינוי	תכנית זו קובעת זכויות והוראות חדשות		
זמ/מק/268 תכנית לבניית מצללה	• כפיפות	הוראות תכנית המצללות תחולנה על תכנית זו.	5934	23/4/2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	סמכות ועדה מחוזית "מרכז"	אדרי קורין שורץ	9.5.2010 עדכון: 7.9.2015	--	23	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	סמכות ועדה מחוזית "מרכז"	אדרי קורין שורץ	9.5.2010 עדכון: 7.9.2015	1	--	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	מ' מקומית מזכרת בתיה	אדרי קורין שורץ	26.6.2009 עדכון: 7.9.2015	1	--	1:250	• מנחה	נספח בניני
	מ' מקומית מזכרת בתיה	אינג' אלכס רבין	9.7.2009 עדכון: 27.12.2011	1	--	1:250	• מנחה	נספח תנועה
	מ' מקומית מזכרת בתיה	---	20.3.2011	---	---	---	• מחייב	טבלת הקצאה ואיזון

* טבלת ההקצאות עפ"י תקנות איחוד וחלוקה – מאי 2009

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	lenak@mazkeret-batya.muni.il	08-9349003		08-9371109	שד' אליהו 4, מוכרת בתיה	500200282 ח.פ.	מועצה מקומית מוכרת בתיה	מועצה מקומית מוכרת בתיה				

זם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lenak@mazkeret-batya.muni.il	08-9349003		08-9371109	שד' אליהו 4, מוכרת בתיה	500200282 ח.פ.	מועצה מקומית מוכרת בתיה	מועצה מקומית מוכרת בתיה				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lenak@mazkeret-batya.muni.il	08-9349003		08-9371109	שד' אליהו 4, מוכרת בתיה	500200282 ח.פ.	מועצה מקומית מוכרת בתיה	מועצה מקומית מוכרת בתיה			
		0545-937231		רח. הארקין 26, מוכרת בתיה				392764	אילן לוי	
				גני חדר, ת.ד. 32, מיקוד 76830				003926037 307396	נדעון לוי אורה גיסין	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
korini@shv.sytes.net	03-6410091	052-3646720	03-6410090	רח. צופית 2 שבין שורם				017222308	קורין שורץ	אדריכלית
T-Gefen@netvision.net.il	03-9721085	052-4205394	03-9721085	רח. שניא 49				050686906	יהודה גפן	מודד
(@alextrabin.com	077-2121105		077-2121104	רח. רקמת 7, ת.ד. 3051 תל-מונד 40600					אלכס רבין	מהנדס תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתווה קומת קרקע	משטחים יצוקים כולל מרפסות ומבואות במפלס אחיד שהוגדר כמפלס ה-00

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

א. שינוי ייעודי קרקע באזור פתוח עפ"י תכנית מנדטורית R6 למבנן מגורים, דרכים ושטחי צבור.
 ב. הגדרת זכויות והוראות בניה למגורים בעלי אופי צמוד קרקע במבנה דו-משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לפי חוק התכנון והבניה.
 ב. הקצאת שטח חניה לצרכי ציבור, כולל חניה, דרכים ושצ"פ.
 ג. הגדרת תוואי דרכים גובלות, גישה ואופי התנועה במתחם.
 ד. הגדרת זכויות והוראות בניה למגורים בהיקף של 16 יח"ד, בהם 12 יח"ד במבנה קוטגי דו-משפחתי ו-4 יח"ד בקומה מונמכת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.745 מ"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי		2600	+1850	750	מ"ר	מגורים
--		16	+11	5	מס' יח"ד	
עיקרי		480	+480	-	מ"ר	תעסוקה

580

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
103A-103B , 106A-106B , 105A-105B , 102A-102B,		101-106	מגורים
		303,304,305,306,307	דרך
		308	דרך משולבת
		310	חניון
		201,202,203	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
43	3328	5542	תקלאי מנדטורי (R6)
27.5	2132	2204	"מטרקה" מנדטורי
12.5	968		
13.3	1027		
3.7	290		
100	7745	7745	
		100	סה"כ

28/10/2015

עמוד 9 מתוך 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דרך משולבת	
שימושים	4.1.1
דרך משולבת	א.
הוראות	4.1.2
גמר	א.
בתאום עם מהנדס המועצה ובאשור מהנדס הועדה.	

4.2 שם ייעוד: חניה לצרכי הציבור	
שימושים	4.2.1
חניה לצרכי ציבור	א.
הוראות	4.2.2
גמר	א.
חיפוי באבנים משתלבות או אספלט, בתאום ובאשור מהנדס המועצה. סימון מקומות חניה משולב בדוגמת הריצוף ע"י פסי ריצוף בגוון שונה, פרטי גמר מסדרה תואמת ובאשור מהנדס המועצה.	
הגדרת תקן חניה	ב.
תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי שבתוקף.	
תוואי ואופי	ג.
החניון פתוח, לגישה חופשית בכפוף לתכנית יועץ תנועה ונספח בינוי.	

4.3 שם ייעוד: דרך	
שימושים	4.3.1
מעברים לכלי רכב	א.
הוראות	4.3.2
תוואי ותאור	א.
רח' הכנסת אורחים- עפ"י תוואי דרך מוצעת ועפ"י המצויין בתכנית. שמירה על רוחב כללי קבוע - מיסעה דו-סיטרית, מדרכות וחניות בצד הדרך עפ"י נספח תנועה.	
רח' הצבי- עפ"י תוואי קיים, ברוחב כולל שלא יפחת מ- 6 מ' המורכב ממסעה אחת ורצועת חניה עפ"י נספח יועץ תנועה.	
גמר	ב.
בתאום עם מהנדס המועצה ובאשור מהנדס הועדה.	

4.4 שם ייעוד: שצ"פ	
שימושים	4.4.1
מעברים להולכי רגל, רחבת תמרון לרכב, מעבר תשתיות, גינון ופיתוח לצרכי הציבור.	א.
הוראות	4.4.2
תאור	א.
ריצוף גנני, גינון מבוקר, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, מערכות ציבוריות ופיתוח עפ"י הנחיות מהנדס המועצה המקומית.	

שם ייעוד: מגורים א'		4.5
שימושים		4.5.1
מגורים א'- מגורים דו-משפחתי מרתפים- ממ"ד, אחסנה, מגורים, משרדים למקצועות ייעוץ חפשיים, מתקנים ואינסטלציה.		א.
הוראות		4.5.2
זכויות	א.	עפ"י המצויים בטבלת הזכויות, פרק 5. בכל המגרשים יותרו לבניה 2 יח"ד בקיר משותף. בנוסף, במגרשים 102,103,105,106 תותר הקמת יח"ד אחת נוספת במרתף \ במפלס שמתחת ל-0.00, (במיקום עפ"י נספח הבינוי). חדרי משרד למקצועות ייעוץ חפשיים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר כחלק מזכויות הבניה המותרות, יותרו רק בכפוף לקבלת רשיון עסק.
הנחיות עצוב אדריכלי	ב.	כל שתי יח"ד צמודות יהיו בעלות אופי אדריכלי דומה בכל הקשור לחומרי גמר, ותאום חזיתות לפי שקול דעתו של מהנדס הועדה. עצוב הבנין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות. לא תותר צנרת גלויה למעט מערכת קליטת מי גשם כפי שמצויין בסעיף ח'.
חומרי גמר	ג.	יהיו עמידים ויכללו: טיח, אבן טבעית עד 40% משטח החזית, עץ, פלדה מעובדת, אלומיניום, זכוכית ושילוביהם. יותר שימוש באבן מעובדת עדין (מוטבה) בגוונים חוליים בלבד ובכורכר לסוגיו. סוג האבן לגמר תפורט ותאושר ע"י הועדה המקומית.
גגות	ד.	לפחות 80% משטח הגג בהיטל יהיו גגות רעפים, משופעים בשפוע של 40% ובגווי אדמה בהירים.
פיתוח	ה.	גדרות בגבול עם שטחים ציבוריים, יהיו בחיפוי אבן בהירה או אבן מלאכותית וגבהם לא יעלה על 1.50 מ' ממפלס המדרכה כביש. יותר גידור ע"י גדר בנוייה או קלה כגון עץ/ מסגרות אומן ע"ג מסד בטון בגובה 20 ס"מ מפני החצרו הכביש. במידה וגובה המסד עולה על 20 ס"מ – יחופה המסד באבן כמצויין בסעיף זה לעיל. הגדרות יחויבו בהיתר.
מיוזג	ו.	לא תותר התקנה חשופה על קירות מבנה של יחידות כוח למערכות מיוזג. מנועי מכונות יוצבו מאחורי מסתור, בין אם בחלל הגג או על משטחים טכניים המשולבים בגג הרעפים, תוך הקפדה על האורור הנדרש ועפ"י אשור מהנדס הועדה.
מרזבים	ז.	יותר מרזבים חבויים או גלויים כאשר עצובם יהיה עמיד וישתלב באופי עצוב המבנה לאשור מהנדס הועדה המקומית.
מערכות סולאריות	ח.	מערכות קליטה סולאריות ישולבו בשיפועי הגגות ובאשור מהנדס המועצה. הדוודים יותקנו בתוך חלל הגג או בחללים בנויים, מוסתרים באופן מלא והמאפשרים גישה טכנית.
חניה ושערים	ט.	חניה ל-2 כלי רכב מחוייבת בתחום המגרש עפ"י תקני חניה. במגרשים בהם תותר יח"ד במרתף יש להקצות מקום חניה בודד נוסף. תותר חניה מקורה כפולה עד 30 מ"ר ובודדת עד 16 מ"ר, ע"י קירו או מצלול לפי פרט שיובא לאשור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. לא יותר קירו החניות ברעפים. יותר שערי סגירה לרכב והולכי רגל ובתנאי שפתיחתם תתאפשר בתחום המגרש בלבד. פרטי השערים, הגמר ואופן פתיחתם ישולבו בבקשה להיתר, לאשור מהנדס הועדה.
מבני משק	י.	מבני משק יותרו כחלק מהמבנה או כמבנים קלים בפינות המגרש בתחום החצר האחורית בלבד, ושטחם יחושב במסגרת מנין שטחי השרות. יותרו גומחות אחסון בגדרות ההפרדה בין בתים בצד החצר האחורית. גומחות אלו יוגבלו לגובה 1.80 מ', רוחב 0.80 מ' ואורך 2.00 מ'

		לא יותרו מבני משק בחזיתות המגרש אל הרחוב. בדירות המרתף – יותרו גומחות אחסון מתחת למדרגות הירידה לחצרות המונמכות ושטחם יבוא במנין שטחי השרות.
יא.	פרגולות- (מצללות)	תותר הקמת פרגולה עפ"י תכנית זמ/מק/268.
יב.	שערים לגומחות	כל גומחות התשתיות וביתני האשפה יחוייבו בשערים בדוגמה תואמת לגידור הקל ובאישור מהנדס הועדה.
יג.	מרתפים	<p>1) בכל אחד מהמגרשים B105, A103, B102 ו-A106 תיבנה יחיד נוספת במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, בתחום מתווה קומת הכניסה, עפ"י טבלת הזכויות בסעיף 5 ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>יחיד הנפרדות יתוכננו תוך התחשבות בצרכי האורור ומעברי המערכות, כך שאלו ישתלבו ולא יהוו מטרד לאף אחת מיחיד במגרש.</p> <p>יחידות הדיור יתוכננו כך שגובה החלל השימושי לא יפחת מ-2.70 מ'.</p> <p>2) ביתר המגרשים - תותר בניית מרתף בתחום מתווה קומת הקרקע לשימוש יחידת הדיור בלבד ועם כניסה דרך מדרגות יחידת הדיור בלבד.</p> <p>3) כניסה נפרדת למרתף ביחיד אלה, תותר רק עבור שימוש כמשרד למקצועות חפשיים בשטח עד 30 מ"ר ובכפוף לקבלת רשיון עסק בלבד. גם במקרים אלה, יחוייב גובה חלל שימושי 2.70 מ'.</p> <p>4) בכל המרתפים תותר התקנת שרותים במרתף. חיבור המערכת לביוב העירוני יהיה באמצעות משאבה בלבד בתאום ובאשור מח' הנדסה ברשות המקומית.</p>

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרים**

- א. אשור תכנית פתוח למתחם המגורים, לשצ"פים ודרכים שתפרט מפלסי פתוח, פירוט גמר מרצפים, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל באשור מהנדס הרשות המקומית והועדה. מפלסי הפתוח המוצעים בנספח הבינוי הינם עקרוניים וניתנים לשינוי בתכנית הפיתוח המפורטת.
- ב. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- ג. התווית דרך משולבת וחניה ציבורית, מצעים ושכבת גמר זמנית ע"י הרשות המקומית ובאי כוחה.

6.2 הקצאות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י היזם תוכנית לצרכי רישום התואמת את התוכנית ובהתאם לחוק התכנון והבניה (תקנות אחוד וחלוקה- התשס"ט 2009); לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 הוצאות מימון רישום התכנית

- א. הוצאות עריכת התוכנית יחולו על בעל הקרקע המוציא לפועל את מימושה.

6.5 איכות הסביבה

- א. נגר עילי- עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281
 תובטח תכסית פנויה של 30% כדי לאפשר התדרת מי נגר עילי לעומק הקרקע בתחום המגרש.
 ניקוז הגגות ומינימום של 60% ממי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים.
 תינתן עדיפות לאמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות לכורות חלחול, העדפת רצוף גנני חדיר למים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.6 מיגון אקוסטי

- דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60-65 יחידות LDN (עד 30 תח"ר)-הפחתת רעש של 25 דציבל(A):
- א. עמידה בדרישות
 תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להנחתת רעש המזערית היא 25 דציבל(A).
- ב. כללי:
1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם ייבנו בצורה אטומה כך שכל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
 2. במקומות חדירת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך קיר חיצוני, הרווח יאטם בחומר אטימה אלסטי.
 3. יש להימנע מהפניית פתחי חדרי שינה לכיוון ציר הטיסה.
 4. יש להימנע מיצירת חצר סגורה בין בניינים.
- ג. קירות חיצוניים:
 קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 35 דציבלים לפחות.
- ד. חלונות ודלתות:
 כל הפתחים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.
1. עובי הזכוכית יהיה 4מ"מ לפחות.
 2. החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה איכות.
- ו. גגות:
 כל הגגות יתוכננו מבטון, גם מתחת לגגות רעפים.

6.7 סטיה ניכרת

- א. ניווד זכויות בין יח"ד הדיור יהווה סטיה ניכרת מהתכנית

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוויית דרך משולבת וחניה ציבורית- תשתיות, מצעים ושכבת גמר זמנית	
2	השלמת שלב גמר דרך משולבת כולל גינון ותאורה- תיעשה לאחר גמר בניה ופתוח במגרשים הפרטיים.	

7.2 מימוש התוכנית

לויז לבצוע התכנית יהיה שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות/ תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	מועצה מקומית מזכרת בתיה	מועצה מקומית מזכרת בתיה ח.פ. 50020028	ח.פ. 50020028	מועצה מקומית מזכרת בתיה	מגיש התוכנית
	מועצה מקומית מזכרת בתיה	מועצה מקומית מזכרת בתיה ח.פ. 50020028	ח.פ. 50020028	מועצה מקומית מזכרת בתיה	זים בפועל
	מועצה מקומית מזכרת בתיה	מועצה מקומית מזכרת בתיה	ח.פ. 50020028	מועצה מקומית מזכרת בתיה	בעלי עניין בקרקע
			392764	לוי אילן	
			3926037 307396	לוי גדעון גיסין אורה	
10.10.2012	שורץ פלוס אדריכלים בע"מ ח.פ. 514145085	שורץ פלוס אדריכלים בע"מ	ת.ז. 017222308 ח.פ. 514145085	קורין שורץ, אדר'	עורך התכנית
1.11.2015	שורץ פלוס אדריכלים בע"מ ח.פ. 514145085	שורץ פלוס אדריכלים בע"מ			

מחנדיס מועצה מקומית
מזכרת בתיה
מציפי טאוב
ראש המועצה המקומית
מזכרת בתיה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		כן, נספח תנועה		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
√		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ חערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה קורין שורץ, מספר זהות 17222308, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' זמ/226 ששמה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (להלן – "התוכנית"),
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 38928.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 א. אלכס רבין- מהנדס תנועה, הסדרי תנועה וחניה ובתחום התכנית וסביבתה
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

שורץ קורין
 אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 51414508

חתימת המצהיר

1.11.2015

17.07.10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלכס רבין (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' זמ/226 ששמה: **אחוד וחלוקת מגרשים ושינויי ייעוד ללא הסכמת בעלים- שינוי לתכנית מתאר R-6 (להלן – ה"תוכנית")**.
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

28/10/2015

עמוד 21 מתוך 23

א.ה.ר.

הצהרת המודד

מספר התוכנית : זמ/226

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, מגדדה על ידי
בתאריך 09/2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גפן יהודה
מרכז מוסמך רישוי מס' 525
ת.ד. 1650 שרם
טל. 03-9732944 פקס 03-9721085
e-mail: L.gefen@netvision.net.il

525 יהודה גפן
מספר רישון שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 1.6.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גפן יהודה
מרכז מוסמך רישוי מס' 525
ת.ד. 1650 שרם
טל. 03-9732944 פקס 03-9721085
e-mail: L.gefen@netvision.net.il

525 יהודה גפן
מספר רישון שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך 1.6.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גפן יהודה
מרכז מוסמך רישוי מס' 525
ת.ד. 1650 שרם
טל. 03-9732944 פקס 03-9721085
e-mail: L.gefen@netvision.net.il

525 יהודה גפן
מספר רישון שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית