

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4023136

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0104455

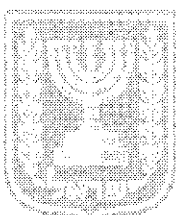
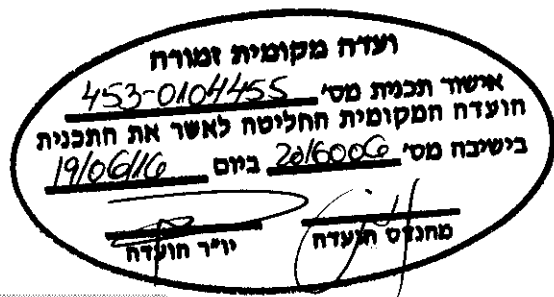
תכנית איחוד וחלוקה - אזור תעסוקה מזכרת בתיה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

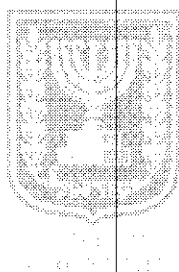
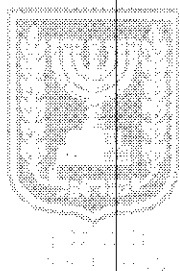
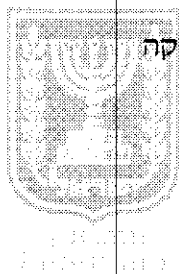
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



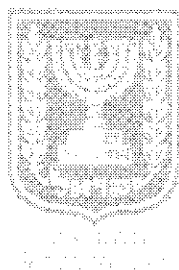
דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה.
תכנית זמ/1/266 קובעת שטח לאיחוד וחלוקה שבו תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זמ/1/266 סעיף 6.3.1 סעיף א.
בנוסף קובעת תכנית זמ/1/266 כי "בסמכות הועדה המקומית לכלול שטחים נוספים בתכנית האיחוד והחלוקה ככל שהדבר אפשרי על פי כל דין". בהתאם להוראה זו כוללת תכנית זו בתחום האיחוד והחלוקה גם את מגרשים 500 ו-700.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית איחוד וחלוקה - אזור תעסוקה מזכרת בתיה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

453-0104455

מספר התכנית

303.104 דונם

1.2 שטח התכנית

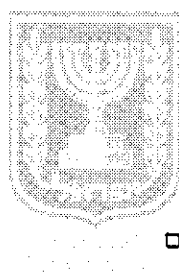
תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית



62 א (א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

זמורה

קואורדינאטה X

185500

קואורדינאטה Y

638800

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעסוקה ממוקם בחטיבת שטח שבין : כביש 411 מדרום, מסילת הברזל קו לוד באר שבע ממזרח, שכונת מגורים עפ"י תכנית זמ/2/250 ממערב ונחל השלושה מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3716	מוסדר	חלק		19
3889	מוסדר	חלק		30-36
3903	מוסדר	חלק		13-36

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

גור

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

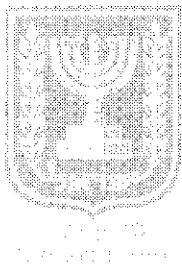
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 1/266	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 1/226 ממשיכות לחול.	7014	4507	31/03/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				בת שבע שרמן			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		בת שבע שרמן		תשריט מצב מוצע	כן
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	16/04/2015	בת שבע שרמן	16/04/2015	טבלת זכויות בנייה עפ"י תכנית זמ/1/266 מאושרת	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		68	07/12/2015	יוני צ'רניאבסקי	02/08/2016	נספח מס' 4 - טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלת שטחים	רקע		2	12/03/2013	בת שבע שרמן	16/04/2015	טבלת שטחי מגרשים עפ"י זמ/1/266	לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	12/04/2015	בת שבע שרמן	12/04/2015	תשריט מצב מאושר	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	08-9371110	08-9371167	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	08-9371110	08-9371167	handasam@mazkere t-batya.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מועצה מקומית מזכרת בתיה ופרטיים.

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	בת שבע שרמן	22403	איזנברג שרמן אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6956831	03-6956859	ei_sh@netvis ion.net.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ofer@hf- mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	הרב צירלסון	4	03-6954097	03-6954097	yonicher@g mail.com



לשכת הרישוי
משרד הדיור והבנייה



לשכת הרישוי
משרד הדיור והבנייה

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.

הגדרת מונח

מונח

הועדה המקומית לתכנון ובנייה זמורה.

הועדה המקומית

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

קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית, לרבות במגרשים 500 ו-700 לפי תכנית זמ/1/266, בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62א (א) 1 ולהוראות תכנית זמ/1/266 סעיף 6.3.1 סעיף א.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

303.104

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים	
גן ארועים	38,250	12.62	
דרך מאושרת	17,804.3	5.87	
דרך מוצעת	53,020	17.49	
חניון	17,550	5.79	
מבנים ומוסדות ציבור	1,980	0.65	
מסחר ומשרדים	11,770	3.88	
נחל	23,330	7.70	
ספורט ונופש	26,630	8.79	
שטח ציבורי פתוח	29,580	9.76	
תעשיה	39,450	13.02	
תעשיה עתירת ידע	43,740	14.43	
סה"כ	303,104.3	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	303,104.3	100	
סה"כ	303,104.3	100	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	303,104.30

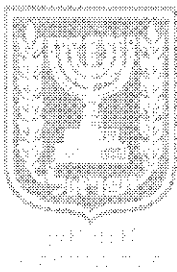
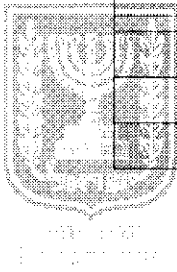
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

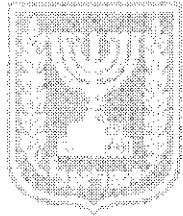
כל השימושים המותרים בתכנית זמ/266/1.

4.1.2 הוראות

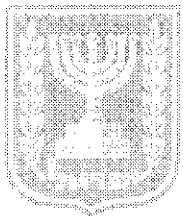


5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



משרד התכנון
רחוב המדע 10, תל אביב 6101



משרד התכנון
רחוב המדע 10, תל אביב 6101

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה / או רישום

(א) לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי יזם התכנית תכנית לצרכי רישום, אשר תועבר לחתימת יושב ראש הועדה המקומית לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, ; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(ג) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו בעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

המועצה המקומית רשאית לגבות מבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית את הוצאות הכנת תכנית 453-0104455, לרבות : תכנון, ניהול, מדידות, פרצלציה, רישום החלוקה והוצאות משפטיות, על פי חלקו היחסי של כל מגרש מבין המגרשים הסחירים בלבד בשווי הכולל בהתאם לטבלת האיזון המאושרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע מוקדם ככל הניתן לאחר אישורה של התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

(א) לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי יזם התכנית תכנית לצרכי רישום, אשר תועבר לחתימת יושב ראש הועדה המקומית לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, ; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .

(ג) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו בעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

המועצה המקומית רשאית לגבות מבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית את הוצאות תכנית 453-0104455, לרבות : תכנון, ניהול, מדידות, פרצלציה, רישום החלוקה והוצאות משפטיות, על פי חלקו היחסי של כל מגרש מבין המגרשים הסחירים בלבד בשווי הכולל בהתאם לטבלת האיזון המאושרת.

7. ביצוע התכנית

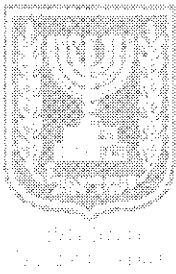
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע מוקדם ככל הניתן לאחר אישורה של התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית מזכרת בתיה 500200282	סוג: רשות מקומית.	תאריך: חתימה: <i>פנחס מועצה מקומית מזכרת בתיה</i>
יום	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית מזכרת בתיה 500200282	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה: <i>ראש המועצה המקומית מזכרת בתיה</i>
עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: בית שבע שרמן איזנברג שרמן אדריכלות בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: <i>ב. איזנברג שרמן</i>



מבא"ת 2006

תכנית מס' זמ/1/266

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים זמ/1/266

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
תעשייה עתירת ידע	1-15	2,590	87,480	17,496	--	69,984	174,960	400	לי"ר	לי"ר	60	18	4	2*	ע"פ המסומן בתשריט				
תעשייה **	16-28	2,130	47,340	11,835	--	63,120	122,295	310	לי"ר	לי"ר	50	14	3	2*	ע"פ המסומן בתשריט				
מסחר ומשרדים	300-301	3,610	8,828 מסחר	1,765	--	18,832	40,018	340	לי"ר	לי"ר	60	14	3	2*	ע"פ המסומן בתשריט				
			8,827 משרדים	1,766															
גני ארועים	400-402	10,510	2,677	2,678	--	--	5,355	14	לי"ר	לי"ר	14	7	1	--	ע"פ המסומן בתשריט				
ספורט ונופש	500	21,820	6,546	2,182	--	4,364	13,092	60	לי"ר	לי"ר	40	6	1	1	ע"פ המסומן בתשריט				
	700	4,810	ללא זכויות בנייה										לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ע"פ המסומן בתשריט	
מבנים ומוסדות ציבור	200	3,150	2,376	594	--	--	2,970	150	לי"ר	לי"ר	50	14	2	--	ע"פ המסומן בתשריט				
שטח ציבורי פתוח *****	902-903 906-907	1,223	35	--	--	--	35	3%	לי"ר	לי"ר	3%	3	1	1	לי"ר				

* מרתפי חנייה ראה סעיף 6.2 סעיף קטן ג'.

** עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי בפועל במגרשים מס' 16 עד 28 יהיו שטחי מסחר (חזית מסחרית) בהיקף של 4734 מ"ר. תוספת למסחר מעבר ל-10% תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

*** שטח חדרי השנאים ביעוד תעשייה ותעשייה עתירת ידע, לא יופחת מזכויות הבנייה ולא יחשב במניין שטחים לזכויות בנייה (עיקרי/שרות).

**** לא יהיה ניתן לאחד שטחי מסחר או לנייד שטחים מתאי השטח השונים בשטח התכנית.

***** בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מזנון באחד מתאי השטח המצויינים בטבלה, בלבד.

16/04/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 24 מתוך 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים זמ/1/266

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחוזי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה עתירת ידע	1-15	2,590	87,480	17,496	--	69,984	174,960	400	לי"ר	לי"ר	60	18	4	2*	ע"פ המסומן בתשריט		
תעשייה **	16-28	2,130	47,340	11,835	--	63,120	122,295	310	לי"ר	לי"ר	50	14	3	2*	ע"פ המסומן בתשריט		
מסחר ומשרדים	300-301	3,610	8,828 מסחר	1,765	--	18,832	40,018	340	לי"ר	לי"ר	60	14	3	2*	ע"פ המסומן בתשריט		
			8,827 משרדים	1,766													
גני ארועים	400-402	10,510	2,677	2,678	--	--	5,355	14	לי"ר	לי"ר	14	7	1	--	ע"פ המסומן בתשריט		
ספורט ונופש	500	21,820	6,546	2,182	--	4,364	13,092	60	לי"ר	לי"ר	40	6	1	1	ע"פ המסומן בתשריט		
	700	4,810	ללא זכויות בנייה					לי"ר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר			
מבנים ומוסדות ציבור	200	3,150	2,376	594	--	--	2,970	150	לי"ר	לי"ר	50	14	2	--	ע"פ המסומן בתשריט		
שטח ציבורי פתוח *****	902-903 906-907	1,223	35	--	--	--	35	3%	לי"ר	לי"ר	3%	3	1	1	לי"ר		

* מרתפי חנייה ראה סעיף 6.2 סעיף קטן ג'.

** עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי בפועל במגרשים מס' 16 עד 28 יהיו שטחי מסחר (חזית מסחרית) בהיקף של 4734 מ"ר. תוספת למסחר מעבר ל-10% תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

*** שטח חדרי השנאים ביעוד תעשיה ותעשיה עתירת ידע, לא יופחת מזכויות הבנייה ולא יחשב במניין שטחים לזכויות בנייה (עיקר/שרות).

**** לא יהיה ניתן לאחד שטחי מסחר או לנייד שטחים מתאי השטח השונים בשטח התכנית.

***** בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מזנון באחד מתאי השטח המצויינים בטבלה, בלבד.