

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0372938

תכנית להוספת שימושים לשטחים לצרכי ציבור

מרכז

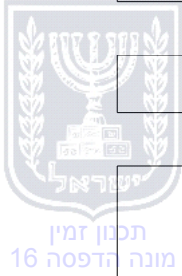
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עקרי התכנית : התכנית חלה על כל שטח תכנית זמ/ 250 /2 ו- זמ/ 263 /2 במזכרת בתיה בדרום היישוב. מטרת התכנית :

בתחום התכנית קיימים מגרשים ציבוריים רבים, להם נקבעו רק חלק מהשימושים הציבוריים אותם ניתן לבנות עפ"י החוק.

התכנית נועדה לתת גמישות, שיקול דעת רחב ורמת שירותים גבוהה יותר למועצה המקומית, לקביעת מבני הציבור בהתאם לצרכי השכונה בפרט והמועצה בכלל וכך

יתאפשר לנצל באופן יעיל יותר את משאב הקרקע/המגרשים הציבוריים, לקבוע בהם מספר שימושים ולתת מענה ארוך טווח שיאפשר מתן מענה לשינויים באוכלוסייה,

ליוזמות חברתיות קהילתיות, להתחדשות עירונית ועוד תוך ניצול המבנים והשטחים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

תכנית להוספת שימושים לשטחים לצרכי ציבור

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

453-0372938

מספר התכנית

1,028.175 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

זמורה

X קואורדינאטה

184850

Y קואורדינאטה

640300

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בר לב ושכונת רבין במזכרת בתיה

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**שכונה**

רבין ובר-לב, מזכרת בתיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3715	מוסדר	חלק	26, 38, 40-43, 45-52, 59, 62, 65, 67, 70-71, 74-90, 92-93	25, 37, 44, 53-54, 64, 66
3716	מוסדר	חלק		19, 49
3897	מוסדר	חלק		53, 69, 126-127, 130, 132-133
3898	מוסדר	חלק	393, 477	
3899	מוסדר	חלק	326	19, 55, 60, 65, 157, 217, 222, 227, 325, 328, 347-348, 351, 376
3900	מוסדר	חלק	31-32, 34-38, 40, 42-45, 47-50, 54, 60-62, 64, 68, 70, 72, 86, 88-91	41, 46, 53, 55, 67
3901	מוסדר	חלק		1, 24, 26
3902	מוסדר	חלק		1, 7-11
3903	מוסדר	חלק		13-28
5838	מוסדר	חלק	1-4, 6, 8-9, 12-70	
5839	מוסדר	כל הגוש	5-143	
5840	מוסדר	כל הגוש	8-144	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
3903 - 3902 , 3900 , 3716 - 3714	זמ/ 2 / 250
3901 - 3897 , 3715 - 3714	זמ/ 2 / 263

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 250 / 2	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 250 / 2 ממשיכות לחול.	5666	2834	21/05/2007
זמ/ 263 / 2	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 263 / 2 ממשיכות לחול.	4867	3074	30/03/2000



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				לאה שניאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		לאה שניאור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		29/05/2017	לאה שניאור	29/05/2017		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	08-9371111	08-9371102	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**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	08-9371102	08-9371111	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו (1)	4	08-9371102	08-9371111	

(1) כתובת: שדרות אליהו 4 מזכרת בתיה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאה שניאור	88669	לאה שניאור אדריכלים	מזכרת בתיה	רוטשילד	22	08-9353852	08-9352775	lea@shneorarc.com
	מודד	יהודה גפן	525		לוד	כרמל	4	08-9251313		t_gefen@netvision.net.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, ביטחון.

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**

הוספת שימושים לשטחים לצרכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת ייעודים לשטחים לצרכי ציבור על פי הנחיית מנהל התכנון יכללו: מבני חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, ביטחון ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באיזור.
2. תוספת שימושים למסחר.
3. קביעת קו בניין אפס לשטחי ציבור ושבילים.

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ע"פ תכנית מאושרת אחרת	1,039,835.58	100
סה"כ	1,039,835.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,039,835.58	100
סה"כ	1,039,835.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו : דת, רווחה, חינוך, בריאות, תרבות, ספורט ומסחר ע"פ טבלת זכויות בסעיף 5.
4.1.2	הוראות
א	תנאי להקמה תנאי למימוש זכויות הבניה עבור המסחר יחייב מימוש בפועל של זכויות הבניה עבור השימושים הציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	מפל	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי							
(2)	3	(2)	(2)	(2)				40%	200%	(1) 5000	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	3	(2)	(2)	(2)				40%	120%	(3) 5000		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

הערה ברמת הטבלה:

אחוזי בניה בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לרצ"ב:

מגרש שגודלו עד 5 דונם : אחוזי בניה : 120%

מגרש שגודלו מעל 5 דונם אחוזי הבניה יהיו : 200%

מספר הקומות : 3

שטחי השירות יהיו 40% מהשטח העיקרי.

שב"צים הגדולים מ-5 דונם : למגרשים אלה יתאפשר שימוש נלווה של מסחר בשטח של 50 מ"ר.

יתר ההוראות ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) בהתאם לסעיף 6.2 לתכנית זו.

(3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

הצללות ומצללות:

- א. תותר הקמת מצללות, פרגולות, סוככים של קבע וכל קירוי אחר בשטח של עד חצי מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה ועד גבולות המגרש. במוסדות חינוך ומבני חינוך תותר הצללה עד 70% מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה ועד גבולות החלקה.
- ב. בכל אחד מהמפלסים העליונים תותר הצללה עד 70% משטח הגג הפתוח.
- ג. שטחי הקירוי כנ"ל הינם בנוסף לזכויות הבניה המפורטות מעלה.
- ד. בניה זו תותר מחומרים קלים בלבד, למעט הקורה ההיקפית והעמודים.

6.2**קווי בנין**

- קוי הבניין יהיו עפ"י תב"ע בתוקף.
- במידה והתב"ע התקפה אינה קובעת קווי בנין:
1. קו בנין קדמי - בהתאם לקבוע עפ"י תכנית מאושרת במגרשים גובלים.
 2. במגרשים הגובלים במקרים בהם הבנוי בפועל, שונה מקוי הבנין עפ"י תכנית מאושרת, יקבע קו הבנין לפי הבניה בפועל.
 - בכל מקרה יבחן קו הבנין על רקע קטע הרחוב כולו.
 3. קו בנין צדדי ואחורי - בהתאם לקבוע עפ"י תכנית מאושרת במגרשים גובלים.
 4. במקרים שידרשו שינויים בקוי בנין אלו (כבסעיפים 1-3), כתוצאה מהתאמת המבנה לבניה בת קיימא / צורך תכנוני / בטיחותי / אחר, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לאשר זאת, בכפוף לפירסום הקלה.
 5. הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.
 6. במגרשים בהם יותר מספר מבנים במגרש, יותר בניהם מרווח הקטן מ - 6 מ', בכפוף לאישור תכנית בינוי.
 7. קו בנין אפס עבור שבילים ושטחי ציבור.

6.3**איכות הסביבה**

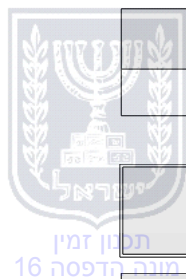
- אשפה:
- א. פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.
- ב. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרונות מעין אלו, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
- ג. ביתני אשפה בחזית המגרש, במרווחים, יהיו מקורים ובגובה שאינו עולה על גובה הגדר.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

6.5**אקוסטיקה**

- דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל - 65 יחידות Ldn (מ-25 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



6.5	אקוסטיקה
1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי. 2) בקומות בהם חודרת צנרת או תעלת או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי. 3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה וחדרי המגורים לכיוון ציר הטיסה. 4) יש להמנע מתפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה. ג. קירות חיצוניים - קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה לדרישה זו. ד. חלונות - חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות. 1) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. 2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך. ה. דלתות א) כל הדלתות החיצוניים תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבל לפחות. ב) דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה. ו. גגות- הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.	
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
1. כל היתר בניה, לבניה חדשה, יעמוד בכל התקנים וההוראות הרלבנטיות בעת הוצאת היתר הבניה לענין זה. 2. בנוסף על האמור לעיל, הכניסה הראשית למבנה ומוסד ציבורי תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלויות. 3. במקרה של תוספת לבנין קיים, יקבע מה"ע לגבי הצורך בהנגשת המבנה כולו, לרבות הקיים.	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
1. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר הכולל את פיתוח השטח, העמדת המבנים במגרש, עיצוב המבנים, כניסות, הסדרי תנועה וחניה, חזיתות עקרוניות וחתכים עקרוניים, מפלסים ופיתוח, וכן שלביות הבניה במידת הצורך. 2. טרם מתן היתר בנייה ייבחן הנושא התחבורתי על ידי אגף התחבורה העירוני ויתבצע תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.	
6.8	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.	
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

