

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0833830

מגרש מס' 15- אזור תעסוקה, מזכרת בתיה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 453-0833830

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 30/09/2023

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש מס' 15 באזור תעסוקה מזכרת בתיה (ע"פ תכנית זמ/ 266 /1), בסמוך לתחנת הרכבת. בספטמבר 2021 הוכנה תכנית מדיניות לרובע הרכבת מזכרת בתיה, שטח התכנית כלול במתחם A תת מתחם A³.

תכנית המדיניות ממליצה להגדיל את אינטנסיביות נפחי הבניה ומאפשרת עירוב שימושי מסחר תעסוקה ומגורים ע"י שילוב יחידות דיור מיוחד (יח"ד עד 45 מ"ר), בבינוי מקסימלי של 9 קומות. בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לאזור התעסוקה מוצע במסגרת התכנית שינוי יעוד מ"תעשיה עתירת ידע" ל-"מגורים, מסחר ותעסוקה" וקביעת שימושים והוראות בניה לפי הנחיות המסמך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 15- אזור תעסוקה, מזכרת בתיה
------------------------	-----------	--------------------------------------

מספר התכנית 453-0833830

שטח התכנית 2.716 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	186316
קואורדינאטה Y	638819

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעסוקה מזכרת בתיה, סמוך לתחנת הרכבת.

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

אזור תעסוקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3889	מוסדר	חלק		61, 63

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/ 266 / 1	15

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
תתל/ 3 /4 /9 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 /4 /9 /א. הוראות תכנית תתל/ 3 /4 /9 /א תחולנה על תכנית זו.	5354	915		29/12/2004
זמ/ 266 /1	החלפה		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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	12/03/2023	ישראל מסילטי	10: 13 19/03/2023	נספח בינוי	לא
ניקוז	רקע		22	03/05/2023	גיל ניסים	09: 00 03/05/2023	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	03/05/2023	גיל ניסים	11: 09 17/05/2023	נספח ניקוז	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	12/09/2023	ניר שלף	17: 13 12/09/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		18/03/2020	ישראל מסילטי	10: 17 20/04/2020	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
	פרטי	יגאל יאמין		יגאל יאמין אחזקות בע"מ	נס ציונה	צה"ל	12			barak124242@gmail.com
	פרטי	יגאל יאמין		ברק אביב סאסי בע"מ	נס ציונה	צה"ל	12			barak124242@gmail.com
	פרטי	יעקב חממי		ברק אביב סאסי בע"מ	נס ציונה	המזמרה	11			barakaviv2005@gmail.com

1.8.2 יזם**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	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat.co.il
ניקוז	יועץ	גיל ניסים		גילגל הנדסה ותכנון בע"מ	מכמורת	העוגן	6			office@gilgaleng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	55 א	03-6363500		Nir- s@amymeto m-ta.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: רח' יגאל אלון א/55 תל אביב-יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הקמת מבנה הכולל מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ-"תעשייה עתירת ידע" ל- "מגורים, מסחר ותעסוקה".
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	15	גבול מגבלות בניה
תאי שטח כפופים	יעוד	הנחיות מיוחדות
15	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר רגלי
15	מגורים מסחר ותעסוקה	
15	מגורים מסחר ותעסוקה	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	2,713	100
סה"כ	2,713	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,716.42	100
סה"כ	2,716.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

1. מסחר:

בתי עסק, חנויות וכדומה.

2. א. משרדים, מרפאות, בתי ספר מקצועיים ומכללות.

ב. לא יותרו שימושים של בית דפוס או כל תעסוקה אחרת הכוללת יצור שפכים כתוצאה מצביעה, ועסקים שנוצרים בהם תשטיפים או תמלחות.

3. מגורים: יחידות מגורים זעירות.

4. מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, תרבות, חברה, דת, ספורט, מוסדות רווחה ובריאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפאליים, משרדי מועצה, שירותי ביטחון וחירום.

4.1.2**הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, לצורך מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.

2. לא יותר שימוש משרדים בקומת הקרקע.

3. מחסנים יותרו בקומות/בקומת הקרקע.

4. תותר הקמת מרתף לצורכי תפעול וחניה, מתקנים טכניים. תחוייב הפרדה בין החניות עבור השימושים השונים.

5. פתרון אוורור החניון יהיה אך ורק בנפח המבנים. לא יותרו אלמנטים למטרות טכניות ותפעוליות בשטחי הקרקע הסמוכים, מלבד פתרונות חלחול וניקוז המשולבים עם פיתוח וגינון.

6. תותר הקמת קומה טכנית לצורך תפעול ואחזקת כלל השימושים במבנה, גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 1.8 מ'.

7. שטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומה א של המבנה בתאום עם המועצה והועדה המקומית.

8. שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.

ב**זיקת הנאה**

השטח המסומן כזיקת הנאה יהיה לטובת גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ג**הנחיות מיוחדות**סימון מהתשריט: **הנחיות מיוחדות**

בתחום זה לא תותר בנייה על ותת-קרקעית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	15	2716	1000				50 (1)		9 (2)		(3)	(3)	(3)	(3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	15	2716	200				50 (1)		9 (2)		(3)	(3)	(3)	(3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	15	2716	5360				50 (1)		9 (2)		(3)	(3)	(3)	(3)	600
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	15	2716	2440 (4)				50 (1)	50	9 (2)		(3)	(3)	(3)	(3)	600
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	15	2716	9000	3200		8000	50 (1)	50	9 (2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)	1200

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

הוראות טבלה 5:

- גובה מקסימלי של המבנה לא יעלה על 40 מ'.
- שטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומה א של המבנה בתאום עם המועצה והועדה המקומית.
- במרתפים יותר קווי בניין 0 מ' לכל הכיוונים בכפוף לעמידה בסעיף 6.2 (ניקוז).
- יותר ניווד שטחי בניה בין המסחר והתעסוקה בלבד.
- לכל יח"ד יותר מחסן בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר הגדלת תכסית בשלב ההיתר עד 60% באישור ועדה מקומית.

(2) הבניין כולל קומת מסחר, 4 קומות תעסוקה כולל מבנים ומוסדות ציבור ו 4 קומות מגורים..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) מתוכם 190 מ"ר עבור לובי ושטחים משותפים לדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

- הגשת תכנית פיתוח כוללת בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. אשר תכלול בין היתר:
 - העמדת הבניין, כניסה לחניון, התחברות לכבישים ומדרכות.
 - מפלס הכניסה לבניין ופיתוח השטחים בהתאמה למפלסי הרחוב, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות/ מגרשים גובלים, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אשפה, מערכות מים ביוב ותיעול ותברואה תת קרקעיים, מערכות חשמל ותקשורת.
 - הצגת פתרונות לניקוז השטח והחדרת מי נגר עילי, פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות לצמצום מטרדים.
 - עיצוב אדרכלי של הבניין לרבות חזיתות-פתחים, ומרפסות.
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה בהתאם לתקנות ו/או בהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגורים יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לבחינת המיגון האקוסטי הנדרש ממקורות הרעש בסביבה.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע סקר שימושים סביב המבנה ע"פ הסקר יקבע אילו אמצעים יש לנקוט בתחום המגורים.

6.2**חניה**

החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.

6.3**איכות הסביבה**

פסולת- חדרי האשפה ומכלי המחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ולשימוש שטחי המסחר.

6.4**ניקוז**

- הטיפול במי נגר בשטח הפרויקט יתבסס על השהייה ויצירת נפחי השהייה בתחום בפרויקט על פי חישוב של 18 מ"מ / דונם.
- במידה ולאחר ביצוע קידוחי הניסיון באתר תמצא קרקע מחלחלת, יש להוסיף קידוחי החדרה למאגרי השהייה.
- יותר בשטח הפרויקט לפחות 15% שטחים מחלחלים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי.
- ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בתנאי שיותקנו בתחום הפרויקט מתקני החדרה / השהייה הנדסיים על פי הנחיות הידרולוג.
- הפרויקט נמצא באזור הרגיש להחדרת נגר עילי. במידה ובתכנון המפורט יתוכננו קידוחי החדרה יש לקבל את אישור רשות המים לפתרון.
- הגיגון בשטח הפרויקט יהיה מונמך בלפחות 20 ס"מ מהפיתוח על מנת לקלוט נגר מהפיתוח.
- מניעת כניסת נגר אל שטח הפרויקט מאגנים סמוכים תתבצע על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחובות הסמוכים.
- תיעול והפניית מי נגר אל מתקני השהייה / החדרה יתבסס כל הניתן על זרימה גרוויטציונית.
- בשלב קבלת היתר הבניה יש לתכנן תכנית מפורטת למערכת ניהול מי נגר, הכוללת נפחי השהייה, תכנון בורות / קידוחי החדרה וחלחול במידה וישנו חתך מחלחל, מימדיהם ומיקומם במגרש.

6.4

ניקוז

9. מתקני ההשחייה / החדרה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש.
10. בשלב היתר הבניה יוכן נספח ניהול נגר ותכנית הידרולוגית לניהול מי נגר ובו תיאור מפורט של האמצעים לניהול הנגר אשר מתוכננים בפועל להיבנות השטח התכנית אשר יבטיח טיפול בספיקת כמויות הנגר הצפויות (178 מ"ק). כמפורט בנספח הניקוז.
11. יש להטמיע את הפתרון ההידרולוגי המפורט בתכניות לביצוע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

