

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-0565820

רח' החיטה 40-מזכרת בתיה



|                  |              |
|------------------|--------------|
| מחוז             | מרכז         |
| מרחב תכנון מקומי | זמורה        |
| סוג תכנית        | תכנית מפורטת |

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
22/10/2018

להפקיד את התכנית  
11/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

עפ"י תכנית זמ/1/238 המאושרת, המבנה לשימור שבתחום התכנית משמש כשטח שירות למבני המגורים התכנית מציעה שינוי שימוש המבנה לשימור משטח שירות לשטח עיקרי עבור יח"ד נוספת למגורים והוספת שטח שירות עבור ממ"ד וחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' החיטה 40-מזכרת בתיה

מספר התכנית 453-0565820

1.2 שטח התכנית 1.245 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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  | 184838 |
|                     | קואורדינאטה Y  | 640317 |
| 1.5.2 תיאור מקום    | מצפון-רח חיטה<br>ממזרח- רח' הדרים<br>מדרום ומערב- איזור מגורים |        |

### 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 | חיטה | 40       |       |

שכונה החיטה 40 פינת רח' ההדרים-מזכרת בתיה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3897     | מוסדר   | חלק           |                     | 29, 75            |

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/ 238 / 1 | ב                |

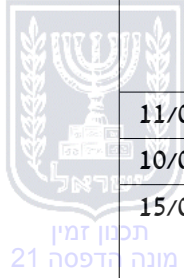
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/02/1997 | 1963                    | 4490               |   | החלפה   | זמ/ 238           |
| 10/04/1997 | 2925                    | 4510               |   | החלפה   | זמ/ 238 / 1       |
| 15/03/2005 | 2020                    | 5379               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800 / 1. הוראות תכנית זמ/ 800 / 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | זמ/ 800 / 1       |
| 05/02/2009 | 2286                    | 5913               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 268. הוראות תכנית זמ/ מק/ 268 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | זמ/ מק/ 268       |
| 26/06/2017 | 7035                    | 7531               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 238 / 4. הוראות תכנית זמ/ 238 / 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | זמ/ 238 / 4       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך           | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | בלנקה נסים ביסטריצקי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | בלנקה נסים ביסטריצקי |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 09: 56 07/03/2019 | בלנקה נסים ביסטריצקי | 20/08/2017  |                     | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 14: 47 20/08/2017 | בלנקה נסים ביסטריצקי | 20/08/2017  |                     | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |
| כן                  | טבלת הקצאה     | 15: 53 22/07/2018 | בלנקה נסים ביסטריצקי | 21/05/2018  |                     |          | מחייב | טבלאות הקצאה   |
| לא                  | תיק תיעוד      | 11: 12 21/05/2018 | נטלי מסיקה           | 02/05/2018  |                     |          | רקע   | תיעוד ושימור   |

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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב          | רחוב  | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                    |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------------|-------|-----|-------------|-------------|--------------------------|
|                | פרטי | חגית שחרור |               |          | מזכרת<br>בתיה | הדרים | 3   | 052-4844093 | 052-4844093 | hagit.shachrur@gmail.com |

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר                   | סוג       | שם                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------------------------|-----------|----------------------|---------------|--------------------------|----------|----------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                                  | עורך ראשי | בלנקה נסים ביסטריצקי |               | בלנקה נסים-<br>ביסטריצקי | באר יעקב | באר יעקב | 40  | 08-6727338 |            | bluna@zahav.net.il       |
|                                  | מודד      | יהודה גפן            | 525           |                          | לוד      | כרמל     | 4   | 08-9251313 | 08-9255799 | t_gefen@netvision.net.il |
| תיעוד<br>וסקר<br>מבנים<br>לשימור | יועץ      | נטלי מסיקה           |               |                          | גדרה     | הגורן    | 5   |            |            | nataliem@bezeqint.net    |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

שינוי שימוש של מבנה קיים לשימור משטח שירות לשטח עיקרי עבור מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) קביעת זכויות בניה

(2) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

(3) קביעת שטח מגרש מינימלי למגורים

(4) קביעת קווי בנין להסדרת מצב קיים ועבור ממ"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח        |           | יעוד                |
|----------------|-----------|---------------------|
| 102,101        |           | מגורים א'           |
| תאי שטח כפופים | יעוד      | סימון בתשריט        |
| 101            | מגורים א' | בלוק מבנה לשימור    |
| 102,101        | מגורים א' | בלוק עץ/עצים לשימור |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר   | יעוד      |
|--------|-------|-----------|
| 100    | 1,245 | מגורים א' |
| 100    | 1,245 | סה"כ      |

##### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 1,235.27  | מגורים א' |
| 100          | 1,235.27  | סה"כ      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1) תותר תוספת בניה עבור ממ"ד בלבד. גובהו העליון של הממ"ד לא יעבור את פני הקרקע הקיימת בתחומי תא שטח 102. כל עבודה תעשה בתיאום עם מהנדס ותבטיח את שלמות המבנה לשימור.</p> <p>2) הנחיות חומרי הגמר ועיצוב האדריכלי של הממ"ד תובאנה לאישור מהנדס הועדה וממונה השימור של הועדה המקומית.</p> <p>3) התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>4) לא תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה לשימור ו/או על גג הממ"ד.</p> <p>5) לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>6) הגדר סביב תא שטח 101 תבוצע באופן שיאפשר מבטים אל המבנה לשימור מהרחובות הגובלים בו. הגדר תבוצע תוך שימוש בשפת ובחומרי הבניה של החומות ההיסטוריות במזכרת בתיה עפ"י המפרטים המוסכמים, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה וממונה השימור של הועדה המקומית.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | תאי שטח | יעוד  |      |           |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|-------------------------|---------|-------|------|-----------|
|                  |               |  |           |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |            |                         |         |       |      |           |
|                  |               |  |           |                         | קדמי               | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות    | עיקרי | שרות | עיקרי     |
| (6)              |               | 3 (5)  | 3 (5)     | 2                       | 1                  | 40    | (3)               | (3)        | (2)                     | 150 (1) | 432   | 101  | מגורים א' |
| 5                | 4             | 4  | (9)       | 2                       | 2                  | 50    |                   | (8) 250    | (7)                     | 375     | 813   | 102  | מגורים א' |

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המבנה הקיים בקונטור המבנה לשימור.
- (2) ממ"ד- עפ"י תקנות פיקוד העורף.
- (3) אין להוסיף מרתף מתחת למבנה לשימור.
- (4) עפ"י הקיים.
- (5) קו בנין 0-עבור ממ"ד וכמסומן בתשריט.
- (6) בקונטור המבנה לשימור.
- (7) ממ"ד- עפ"י תקנות פיקוד העורף, חניה מקורה-15 מ"ר ליח"ד.
- (8) מרתף בקונטור החיצוני של קומת הקרקע.
- (9) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>6.1</b>   | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b> |
| <p>(1) תנאי להוצאת היתר בניה, קבלת חו"ד הנדסית לפיה פתרון המיגון לא יפגע במבנה ההיסטורי הקיים ולא יגרום נזקים במצבו הפיסי של המבנה הן לעת הבניה והן לעת השלמת בניית המיגון.</p> <p>(2) היתר הבניה יינתן ע"י מהנדס הועדה המקומית תוך התייעצות עם ממונה השימור של הועדה המקומית.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים או תוספת בניה בתא שטח 102 בלבד : (א) חיבור ביוב בפועל של מבנים קיימים. (ב) קבלת אישור מהנדס הועדה וממונה השימור לגבי עיצוב אדריכלי והנחיות חומרי גמר הינן תנאי להיתר בניה.</p>  |                              |
| <b>6.2</b>   | <b>תנאים למתן תעודת גמר</b>  |
| <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה שימור המבנה ההיסטורי לפי תיעוד ועל ידי אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בשימור.</p>   |                              |
| <b>6.3</b>   | <b>שימור</b>                 |
| <p>הבנין המסומן בתכנית בסימון של "מבנה לשימור" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>(א) לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה ו/או את מרכיביו.</p> <p>(ב) אין לפרק ולבנות מחדש את המבנה או חלקים ממנו.</p> <p>(ג) לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה עבור ממ"ד כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. יש לשמור על טכנולוגית וחומרי הבניה המקוריים, על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה.</p> <p>(ד) תוספת בניה לשימור תעשה בתיאום עם יועץ השימור של הועדה המקומית, תוספת הבניה עבור בניית ממ"ד בלבד ולא למטרות אחרות. חומרי הגמר החיצוניים של תוספת הממ"ד תובא לאישור מהנדס הועדה המקומית וממונה השימור של הועדה המקומית.</p> |                              |
| <b>6.4</b>   | <b>חניה</b>                  |
| <p>שתי חניות לכל יח"ד, החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. לא תותר חניה מקורה בתא שטח 101.</p>   |                              |
| <b>6.5</b>   | <b>ניהול מי נגר</b>          |
| <p>יש לשמור 15% משטח המקרקעין עבור שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בהתאם לתמ"א 4/ב/34</p>   |                              |
| <b>6.6</b>   | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |
| <p>על תא שטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>  |                              |
| <b>6.7</b>   | <b>היטל השבחה</b>            |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p>  |                              |
| <b>6.8</b>   | <b>איכות הסביבה</b>          |
| <p>איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ימוקמו בתחום המגרשים בהתאם להנחיות הועדה המקומית ומחלקת התברואה של המועצה המקומית.</p>  |                              |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.9</b>  | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>  |
|             | הבעלים יגישו תשריט חלוקה לצרכי רישום על חשבונם כתנאי להגשת בקשה להיתר.            |
| <b>6.10</b> | <b>פסולת בניין</b>  |
|             | פינוי הפסולת לאתר מוסדר כדן.  |
| <b>6.11</b> | <b>תשתיות</b>   |
|             | כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל: חשמל, צינורות ביוב וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| <b>.7</b>  | <b>ביצוע התכנית</b>                 |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                   |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                 |
|            | תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**טבלת הקצאה**

**453-0565820 רחוב החיטה 40 מזכרת בתיה**

(מצב נכנס)

**פרטי החלקות הקיימות**

| מס' סידורי | מס' גוש | מס' חלקה/מגרש (חלק מחלקות) | שם הבעלים הרשום | שם החוכר הרשום | שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח הכלול בחלוקה חדשה | שטח החלקה במ"ר | החלקים בבעלות | חתימת הבעלים | תאריך חתימת הבעלים |
|------------|---------|----------------------------|-----------------|----------------|---|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------|--------------------|
| 1          | 3897    | 29,75                      |                 | ----           | חגית שחרור                                | 023755481             | 432                   | 1245           | 35%           |              |                    |
| 2          |         |                            |                 | ----           | אורן ספדיה עדי                            | 031201353             | 813                   |                | 65%           |              |                    |
| 3          |         |                            |                 | ----           | ספדיה אלעד מאיר חיים                      | 031212707             |                       |                |               |              |                    |
| 4          |         |                            |                 | ----           | יעקב שטיינברג                             | 031201353             |                       |                |               |              |                    |
| סה"כ       |         |                            |                 |                |   |                       |                       | 1245           | 1             |              |                    |

(מצב יוצא)

| מס' סידורי | מס' גוש | מס' תא שטח לפי תכנית | שם הבעלים הרשום | שיעבודים או זכויות אחרות בחלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח המגרש (במ"ר) | חלקים (בשבר פשוט) | יעוד המגרש המוקצה | מס' יח"ד | חתימת הבעלים | תאריך חתימת הבעלים |
|------------|---------|----------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------|--------------|--------------------|
| 1          | 3897    | 101                  |                 | חגית שחרור                     | 023755481             | 432              | 1                 | מגורים א'         | 1        |              |                    |
| 2          |         | 102                  |                 | אורן ספדיה עדי                 | 031201353             | 813              | $\frac{1}{4}$     | מגורים א'         | 2        |              |                    |
| 3          |         |                      |                 | ספדיה אלעד מאיר חיים           | 031212707             |                  | $\frac{1}{4}$     |                   |          |              |                    |
| 4          |         |                      |                 | יעקב שטיינברג                  | 031201353             |                  | $\frac{1}{2}$     |                   |          |              |                    |