

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0804955

תוספת יח"ד ברחוב יחיאל בריל 3 מזכרת בתיה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במזכרת בתיה בגוש 5840 חלקה 28 מגרש 72 ששטחו 671 מ"ר, המיועד למגורים א עפ"י תכנית זמ/263/2, מבוקשת במקרקעין תוספת יח"ד, כך שתהיינה סה"כ 3 יח"ד במגרש, תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד ברחוב יחיאל בריל 3 מזכרת בתיה
מספר התכנית	453-0804955	
שטח התכנית	0.671 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)	
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	185643
קואורדינאטה Y	639886

1.5.2 תיאור מקום

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	ברי"ל יחיאל	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5840	מוסדר	חלק	28	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2000	3074	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/263/2 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/263/2
15/03/2005	2020	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/1/800 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/1/800
26/12/2002	890	5141	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/מק/263/4. הוראות תכנית זמ/מק/263/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/מק/263/4
05/02/2009	2286	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/מק/268. הוראות תכנית זמ/מק/268 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	זמ/מק/268



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי בידרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי בידרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	09: 42 24/12/2020	נעמי בידרמן	06/11/2019	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי ופיתוח	10: 31 22/12/2019	נעמי בידרמן	22/12/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית מצב מאושר	12: 09 02/09/2020	נעמי בידרמן	02/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אילן לוי			מזכרת בתיה	ארקין אליעזר	26	08-9340255		alon@yesod- haaretz.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן לוי			מזכרת בתיה	ארקין אליעזר	26	08-9340255		alon@yesod- haaretz.co.il

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי בידרמן		נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער	מזכרת בתיה	נופר		08-9340255		neomibid@z ahav.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תוספת יח"ד על המקרקעין, כך שיוכלו לבנות מבנה מגורים של 3 יח"ד, תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור אחת במגרש, כך שתהיינה סה"כ 3 יח"ד במבנה מגורים במגרש לפי סעיף 62א(א)8.
2. הגדלת השטח העיקרי ב-50 מ"ר, כך שהשטח העיקרי הכולל יהיה 470 במקום 420 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16) (א)2.
3. הפיכת חדרי יציאה לגג לקומה מגורים מלאה לפי סעיף 62א(א)5.
4. הקמת מבנה מגורים הכולל 3 יח"ד, 2 יח"ד ב-2 קומות ויח"ד שלישית בקומה ג' לפי סעיף 62א(א)5.
5. שינוי הוראות בינוי בדבר גובה מבנה, כך שגובה המבנה יהיה 12.5 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
6. שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5.4 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
7. ניווד שטח סככת חניה 30 מ"ר ליח"ד, סה"כ 60 מ"ר, עבור בליטות בשטח שירות, לפי סעיף 62א(א)9.
8. הגדלת תכסית הבניה, לניצול מיטבי של שטחי הבניה, במקום 200מ"ר ל-50% לפי סעיף 62א(א)9.
9. הגבהת גובה גדר לחזית עד לגובה של 1.5 מ' לפי סעיף 62א(א)9.
10. ניווד שטח עיקרי 40 מ"ר ליח"ד, סה"כ 80 מ"ר, מהמרתף לקומות לפי סעיף 62א(א)9.
11. הגבהת גובה קומת המרתף בשירות לגובה של 2.5 מ' במקום 2.2 מ' לפי סעיף 62א(א)9.
12. חלונות המרתף יהיו בגובה של עד 1 מ' לפי סעיף 62א(א)9.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	671	100
סה"כ	671	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	671.78	100
סה"כ	671.78	100



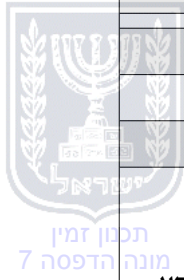
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת מבנה מגורים הכולל 3 יח"ד. מרתף בגובה שירות 2.5 מ' נטו. גובה רצפת קומת הקרקע לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לזמ/1/800. תותר הקמת סככת חניה בשטח של 60 מ"ר בהתאם להוראות תכנית זמ/2/263, לחלופין ניתן יהיה לנייד את שטח הסככה לטובת בליטות בשטחי שירות. באם תבנה סככת חניה היא תמוקם בקוי בניין: קדמי-0 מ', צידי-0 מ' בהסכמת שכן. לחניה מחוץ לקוי הבניין יותר קירוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה מעבר לקו המגרש לכיוון הרחוב. חצר משק בהתאם לזמ/2/263- פתרון תלית כביסה וכו', בתחום קוי הבנין. לא תותר כל בניה בתחום קו בניין צידי למעט קירות בגבול המגרש. גובה הקירות עד 0.90 מ' + גדר קלה בגובה עד 1.8 מ' מעל מפלס החצר.



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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5											
אחורי											
5.4											
צידי- שמאלי											
3											
צידי- ימני											
3											
	מעל הכניסה הקובעת										
	3	12.5	3	50	(2)		(1) 145	470	671	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת פרגולה. שטחה של הפרגולה לא יהיה יותר מ- 50 מ"ר או עד 1/4 (הגדול מביניהם) משטח הקרקע/ הגג עליה היא בנויה.
הפרגולה תיבנה מחומרים קלים ו/או מבטון וגובה תחתית הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ' מפני הרצפה עליה היא בנויה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60 מ"ר מתוכם עבור סככת חניה. יתאפשר ניווד שטח סככת חניה לטובת בליטות..
- (2) שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. גובה פנימי נטו 2.5 מ'..







תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> קולטי השמש והדודים ימוקמו על גבי הגג ויהיו מוסתרים כלפי החזית. המזגנים ומסתורי הכביסה יהיו עם הסתרה דקורטיבית. גדרות- גדר הפונה לחזית הרחוב תהיה בחיפוי אבן. שילוב נישות אשפה ותשתיות בגדר עם פתיחה לשביל גישה משותף בקרבת המדרכה. הצללה: תותר הצללת מרפסות בפרגולות (מצללות), עשויות עץ ו/או ברזל ו/או בטון, פרט אחיד לכל 3 היחידות, בתנאי שיהיו חלק מתנאי ההיתר וישולבו ארכיטקטוניית במבנה. שטחה של המצללה לא יהיה יותר מ- 50 מ"ר או עד 1/4 (הגדול מביניהם) משטח הקרקע/ הגג עליה היא בנויה. גובה תחתית הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ' מהקרקע עליה היא בנויה. חומרי הבניה - 80% גמר קירות בטיח. הבניה במקרקעין תעשה בהינף אחד. 	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>במגרש תוסדר חניה לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. מיני 2 מקומות חניה ליח"ד.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>קבלת היתר בניה יהיה כפוף לאישור תשריט לצרכי רישום של המגרש ע"י יו"ר הוועדה המקומית (יוגש בשלב בקרת התכנן). התצ"ר יוגש ע"י הבעלים.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>החדרת מים עיליים במגרש בהתאם לתמא/34/ב/4 סעיף 23.3.1: באזור א', יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-25% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. פיתוח המגרשים יבוצע עם ניקוז גרביטציוני למערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 אקוסטיקה</p> <p>כל המבנים למגורים ומוסדות רגישים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש מטוסים בהתאם לנספח אקוסטי רצ"ב ובאישור יח"ס דרום יהודה: א. עמידה בדרישות- תכנון המבנה בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שתדרשנה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל. ב. כללי: 1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי. 2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה 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 ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה. 4. יש להימנע מתפרוסת בניינים היוצרת חצר סגורה.</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 אקוסטיקה</p>	<p>6.5</p>
<p>ג. קירות חיצוניים- קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 35 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה 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 ש"ע. ד. דלתות: א. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות. ב. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד העברה. ו. גגות- הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.</p>	
<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>כל בקשה להקלה לעניין קוי בניין, ניווד שטחים ושינוי גובה תהווה סטה ניכרת.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס המועצה כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים . 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים. 3. באם לא תבנה סככת חניה והשטחים ינוידו עבור בליטות בשטח שרות- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, כי במקרקעין לא תותר הקמת סככת חניה. 4. רישום תצ"ר ע"ח הבעלים בהתאם לסעיף 6.3</p>	
<p>6.8 כתב שיפוי</p>	<p>6.8</p>
<p>מגיש התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית, כתב שיפוי יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.</p>	
<p>6.9 מרתפים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. 2. גובה פנימי 2.5 מ'. 3. גובה החלונות לא יעלה על 1 מ'. 4. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. 5. הכניסה למרתף של הדירה תהיה אך ורק מתוך הדירה עצמה ולא מחדר מדרגות נפרד. 6. המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרבות מחסן ביתי, ח.הסקה, חניה, ח.משחקים, לשימוש בעלי הדירה בלבד. 7. בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף. 8. בבקשה להיתר יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחום המרתף כחלק מפתרון הניקוז במגרש כולו.</p>	
<p>6.10 גגות</p>	<p>6.10</p>
<p>גגות המבנה יהיו גגות בטון.</p>	



6.11 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-0804955 שם התוכנית: תוספת יח"ד יחיאל בריל 3 מזכרת בתיה.

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 24.12.2020 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי		
															מטרת	מטרת
מגורים א	1	671	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	2	1	5	3	3	6

1. 170 מ"ר ליח"ד. שטח קומת קרקע: 100 מ"ר, שטח קומה א: 70 מ"ר.

2. 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שירות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד,

עד 7 מ"ר ממ"ד ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר.

עד 30 מ"ר ליח"ד למטרות שירות אחרות.

3. 2 קומות + חדר יציאה לגג.

4. הקמת פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד, שטח הפרגולה אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השירות.

בניית הפרגולה בתחום קווי בנין בלבד.