

מינהל התכנון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית מחוז מרכז

הוראות התכנית

1 9 -02- 2017

תכנית מס' 453-0282251

שינוי במס' יח"ד ברחוב רותם מס' 4 במזכרת בתיה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית זמורה  
 453-0282251  
 אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבח מס' 28/5/16 ביום 28/5/16  
 יו"ר הועדה  
 מחנ"ס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

בשכונת קוטגיים ברחוב רותם במזכרת בתיה  
מבקשים לשנות את מס' יח"ד מיחיד אחת לשני יח"ד ע"מ לאפשר  
בניית יחידת דיור לבן משפחה,  
ונייד שטח מעליית גג לקומת קרקע וקומה א'.  
מבלי לשנות את סך אחוזי הבנייה המותרים ע"פ תכנית חלה,

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי במס' יח"ד ברחוב רותם מס' 4 במזכרת בתיה
1.1	מספר התכנית	453-0282251
1.2	שטח התכנית	0.643 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
	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
- 185225 קואורדינאטה X
- 640350 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ברחוב רותם במזכרת בתיה, שכונת קוטגיים בנה ביתך

### 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
3898	מוסדר	חלק	296	310

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

רחובות

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/2004	3407	5314	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/280. הוראות תכנית זמ/280 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	זמ/280 ✓
23/02/1978	1260	2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/44/2 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/44/2 ✓
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 ✓

**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				אריה לזובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריה לזובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			19/10/2015	עדנה פרג'	19/10/2015		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	15/01/2017	אריה לזובסקי	29/01/2017		לא
תנועה	מחייב	1:250	1	15/01/2017	עוזי רוז	29/01/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		22/07/2015	אריה לזובסקי	03/08/2015		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	יצחק מכלוף		נ.אופיר	מזכרת בתיא	(1)	10	08-8579654	08-8579653	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הרשקוביץ 10 מזכרת בתיה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק מכלוף		נ.אופיר	מזכרת בתיא	(1)	10	08-8579654	08-8579653	

(1) כתובת: רחוב הרשקוביץ 10 מזכרת בתיה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק מכלוף		נ.אופיר	מזכרת בתיא	(1)	10	08-8579654	08-8579653	

(1) כתובת: רחוב הרשקוביץ 10 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	אריה לזובסקי	12388		תל אביב- יפו	טאגור רבינדרנארט	43	03-6419825	03-6431147	arielazovsky @gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
t_gcfen@net vision.net.il	08-9255799	08-9251313	49	(2)	שהם		525	יהודה גפן	מודד	מודד
aadr21@zaha v.net.il	08-8579653	08-8579654	18	(3)	גדרה		ה/13998	עדנה פרג'י	מתכנן	מוסמך הנדסאי
uziraz@gmai l.com		08-9415408	12	(4)	רחובות		11275	עוזי רז	יועץ תחבורה	אדריכלות מהנדס

(1) כתובת: טאגור 43 תל אביב.

(2) כתובת: רחוב שגיא 49 שהם.

(3) כתובת: משרד: קבוץ חצור.

(4) כתובת: רחוב סיגליות 12 רחובות.



## 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

1. שינוי מס' יחיד במגרש
2. ניווד שטחים מעליות גג
3. קביעת גודל שטח מגרש מינימלי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות דיור מיחידה אחת ל - 2 יחידות דיור ללא הגדלת סף השטחים המותרים לבניה-לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8
2. ניווד שטח עליית הגג 30 מ"ר ל קומת קרקע וקומה אי -אי לכך לא יתאפשר להשתמש בחלל הגג למטרות שירות או עיקריות- לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 6, תנאי למתן היתר בנייה במקרקעין: הבנייה במקרקעין תעשה בהינף אחד.
3. קביעת גודל שטח מגרש מינימלי מ- 750 מ"ר ל 500 מ"ר-לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 7 לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.643		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	252	+30	282
ניוד 30 מ"ר מעליית גג לקומות קרקע ו-א'				

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	310
מגורים א'	17, 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	138.44	21.54
מגורים	504.22	78.46
סה"כ	642.66	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	138.44	21.55
מגורים א'	504.08	78.45
סה"כ	642.51	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לעניין תכנית זו מבנה המשמש למגורים בלבד על כל קומותיו
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הקמת יחידת דיור דו-קומתית עם קומת מרתף בכל תא שטח. שטח עיקרי של עליות גג ינויידו לטובת קומת קרקע וקומה א' (לא יהיה ניתן להקים עליית גג). תותר הקמת מחסנים משולבים בכל יחיד כחלק בלתי נפרד ממנו עד 6 מ"ר ליחידה. תותר הקמת סככת חנייה בקדמת המגרש בשטח של 15 מ"ר. הצללה: תותר הצללת מרפסות בפרגולות (מצללות), עשויות עץ ו/ או ברזל בתנאי שיהיו חלק מתנאי ההיתר ושולבו ארכיטקטונית במבנה. (לפי תכנית מסיזמ/מק/268 גובה המבנה: עד 8 מ' לגג שטוח ועד 10 מ' לגג משופע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. תכונות לפי נספחי התנועה ובינוי ופיתוח</p> <p>2. מי נגר עילי: יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש, מותר לנקז חצרות פרטיות לרחוב או לשטח ציבורי גובל אחר</p>

## 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	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי
מגורים א'	מגורים	16	504	282	33 (1)	30	2	8 (3)	2 (4)	5	4 (5)	4 (5)	5

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:

הערה: שינוי מתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שירות זה עבור ממ"ד, מחסן וסככת חנייה בשטח של 15.0 מ"ר.
- (2) בהתאם להוראות תכנית מס' זמ/800/1 אם ישנה סתירה תכנית זמ/800/1 גוברת.
- (3) 8.0 מ' לגג שטוח ו-10.0 מ' לגג משופע.
- (4) לא ניתן יהיה להקים עליית גג.
- (5) 4.0 מ' אוי"ס" עם שכן(דו-משפחתי).

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. לאור ניווד שטחי עליית הגג לקומות מתחתיה, לא ניתן יהיה להקים עליית גג.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה במקרקעין: הבנייה במקרקעין תעשה בהינף אחד.

### 6.2 חניה

בהתאם לתקן חנייה

### 6.3 חלוקה / או רישום

מתן היתר ליחיד יהיו כפופים לאישור תשריטי חלוקה לצורכי רישום

### 6.4 ניהול מי נגר

ניקוז עילי ממגרש למגרש, יותר לנקז חצרות פרטיות לרחוב או לשטח ציבורי גובל אחר על המבקש להגיש בבקשה להיתר תכנית פיתוח הכוללת ניקוזים.

### 6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.6 כתב שיפוי

מגיש הבקשה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית כגון: תביעות כתוצאה מאישור תכנית זו, יחתום על כתב שיפוי בנוסח ולשביעות רצון הוועדה.

### 6.7 היטל השבחה

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

### 6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו	5 שנים מיום אישורה
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		

**8. חתימות**

6.2.17

מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: נ.אופיר 514380112	שם: יצחק מכלוף סוג: תאריך:	נ. אופיר חתימה וזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514380112
יזם שם ומספר תאגיד: נ.אופיר 514380112	שם: יצחק מכלוף סוג: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: נ.אופיר 514380112	שם: יצחק מכלוף סוג: בעלים	נ. אופיר יזום והשקעות בע"מ חתימה: ח.פ. 514380112
עורך התכנית שם ומספר תאגיד:	שם: אריה לזובסקי סוג: עורך ראשי	תאריך: אריה לזובסקי אדריכלים חתימה: ח'י טאגור 7/45 ת"א 69203 טל 03-6431146 : 03-6431147

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					ציד-ימני	ציד-שמאלי				
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות		
מגורים א'	16	500	252	*	**	30%	1		8.5***	2	1	5	4	4	5	

\* מחסן בשטח של 15 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות הג"א

\*\* מרתף שירות: בקונטור קומת הקרקע ע"פ תכנית מס' זמ/1800

\*\*\* 8.0 מ' לגג שטוח ו-10.0 מ' לגג משופע