

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0358473

תכנית איחוד וחלוקה (עדכון לתכנית זמ/2/250) בהסכמת בעלים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. במסגרת טבלת האיזון של תכנית זמ/250/2 נפלה טעות בהקצאות למגרשים 241 (מחצית צפונית) ו-311 (עמוד 28 לטבלת האיזון שהיא נספח לתכנית זמ/250/2).
2. מקורה של הטעות היא בתכנית זמ/1/250 בתכנית שקדמה לתכנית זמ/2/250 שעל בסיסה הוכנה טבלת האיזון.
3. התיקון המבוקש בטבלת האיזון הוא שמגרש 241 (מחצית צפונית) שהוקצה בטעות בבעלות מדינת ישראל ירשם על שם לוי אופיר, לוי איל משה, לוי איתן, גדות סמדר מינה. מגרש 311 יוותר בבעלות מדינת ישראל.
4. רשות מקרקעי ישראל המנהלת את מקרקעי המדינה וקק"ל נתנה הסכמתה לתיקון טבלת האיזון.
5. לא יהיה שינוי נוסף בטבלת האיזון של תכנית זמ/2/250.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית איחוד וחלוקה (עדכון לתכנית זמ/250/2) בהסכמת בעלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

453-0358473 מספר התכנית

2.733 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62א (א) סעיף קטן 1 לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

זמורה	מרחב תכנון מקומי
185000	קואורדינאטה X
639000	קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	רובינא חנה	מזכרת בתיה
	30	שד רפאל סויסה	מזכרת בתיה

שכונה בר 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		47-48, 53

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
241 - מחצית, 311 - בשלמות	זמ/ 250 / 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/05/2007	2834	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/250 ממשיכות לחול.	כפיפות	זמ/250/2
16/02/1997		4492	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/בת/250/1. הוראות תכנית זמ/בת/250/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/בת/250/1



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 שנאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לאה שנאור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			23/02/2017	לאה שנאור	27/11/2017		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	18/11/2015	לאה שנאור	12/02/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9371111	08-9371102	

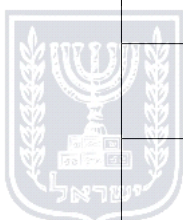
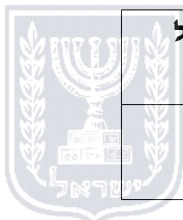
1.8.2 יזם

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	08-9371111	08-9371102	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333	03-7632132	
בעלים	מינה גדות סמדר			גדות סמדר מינה	מזכרת בתיה	(2)		08-9300000		
בעלים	אופיר לוי				מזכרת בתיה	(3)		08-9349040		
בעלים	אייל משה לוי			לוי אייל משה	מזכרת בתיה	(2)		08-9349040		
בעלים	איתן לוי				מזכרת בתיה	(3)		08-9349040		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע הם: רשות מקרקעי ישראל, לוי יצחק וגדות סמדר מינה.



(1) כתובת: קריית הממשלה.

(2) כתובת: 0.

(3) כתובת: בעלות.

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 שנאור	88669	לאה שניאור אדריכלית. אדריכלות	מזכרת בתיא	רוטשילד	22	08-9353852	08-9352775	Lea- s@zahav.net. il
	מודד	יהודה גפן	525		לוד	כרמל	4	08-9251313		t_gefen@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

תיקון טעות שנפלה בטבלת האיזון של תכנית זמ/250/2, של הקצאת מגרשים 311 והמחצית הצפונית של מגרש 241 וזאת בעקבות אי התאמות שנעשו בין תכנית זמ/1/250 לתכנית זמ/2/250.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת טעויות שנעשו בטבלת ההקצאות של תכניות זמ/בת/1/250 ו-זמ/2/250 ביחס לחלק ממגרש 311 והמחצית הצפונית של 241 ע"פ תכנית זמ/2/250 והקצאת המגרשים על פי לוח ההקצאות המצורף לתכנית כחלק בלתי נפרד ממונה למי שזכאי להיות בעלי הזכויות במגרשים אלו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	241
מסחר	311

3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'		504.43	16.91
מסחר		2,478.64	83.09
סה"כ		2,983.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. באיזור זה יותרו התכליות הבאות: א. מגורים, דו משפחתי או תלת משפחתי. ב. במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממ"ד, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים. ג. חדר על הגג לכל דירה, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה. ד. חדר משק כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין. ה. חנייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אקוסטיקה</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. כל המבנים למגורים ומוסדות רגישים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש מטוסים בהתאם לנספח אקוסטי המצורף לתכנית זמ/250/2 ובאישור יח"ס דרום יהודה.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. גובה הבניינים שתי קומות. תותר בניית יציאה לגג בשטח של עד 35 מ"ר ליח"ד בגגות שטוחים. השטח כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימלי עד בסיס גג הרעפים 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2.</p> <p>כללי: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהיו חלק אדריכלי של הבניין. מזגנים ומיזוג איור- לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.</p> <p>גובה מירבי עקב בטיחות טיסה: גובה הבניה המירבי בתכנית זו הוא 80 מ' מעל פני הים והוא נובע מטעמי בטיחות טיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים, וכולל ציוד במשמש במהלך הבניה. כמו כן אין להתיר מעל גובה זה גם במסגרת הליך של הקלה.</p> <p>שטח בניה מותר- שטח עיקרי- מעל הקרקע: עד 170 מ"ר לכל יח"ד. מתחת לקרקע: עד 40 מ"ר לכל יח"ד. תכסית עד 100 מ"ר לקומה לכל יח"ד (לא כולל חניה). שטח שירות - מעל הקרקע או מתחת לקרקע: חניה מקורה - עד 30 מ"ר לכל יח"ד. ממ"ד - עד 7.0 מ"ר ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר. עד 30 מ"ר למטרת שירות אחרת.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת קומת המרתף לא יעלה על 10 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחומי המגרש. חניה בתחומי קו בניין תהווה חלק מהמבנה. תותר חניה בתחומי המרווח הקדמי. לחניה מחות לקווי בניין יותר קירוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה מעבר לקו המגרש לכיוון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח.</p>

4.1	מגורים א'
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. גדר בקו הרחוב- על פי תכניות בינוי ופיתוח. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכביש.</p> <p>תותר הקמת פרגולה עד 15 מ"ר ליחיד על פי תכנית בינוי ופיתוח. שטח הפרגולה אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השירות.</p> <p>חצר משק- פתרון תליית הכביסה וכו', יהיה בתחום קוי הבניין. לא תותר כל בניה בתחומי קוי בניין צידי, למעט קירות בגבול מגרש. גובה הקירות על 0.90 מ' + גדר קלה בגובה 1.80 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. קו בנין קדמי- 5 מ', קו בנין צידי- 3 מ', קו בנין אחורי- 5 מ'.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. באיזור זה יותרו התכליות הבאות: א. מסחר קמעוני, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה, מסעדות. ב. חניה ושטח לטעינה ופריקה. ג. מתקנים הנדסיים. ד. השימוש במרתף יהיה למחסני החנויות, חדרי מכוונות והסקה, מקלטים וחניה. הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות. ה. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית ובלבד שלא יבלוט מעל פני הקרקע. ו. לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2.</p> <p>כללי: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין. מזגנים ומיזוג איור- לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.</p> <p>גובה מירבי עקב בטיחות טיסה: גובה הבניה המירבי בתכנית זו הוא 80 מ' מעל פני הים והוא נובע מטעמי בטיחות טיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים, וכולל ציוד במשמש במהלך הבניה. כמו כן אין להתיר מעל גובה זה גם במסגרת הליך של הקלה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. המרתף לא יחרוג מקווי הבניין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. מספר מקומות החניה יחושב ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ובכל מקרה לא פחות מתקני החניה בנספח התנועה. החניה תהיה בגבולות המגרשים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם לתכנית זמ/250/2. קו בנין קדמי- 5 מ'. קו בנין צידי- 4 מ'. קו בנין אחורי- 5 מ'.</p>

מסחר	4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הקובעת (3) 2	2								
5	5	3	3			40 (1)	67 (2)	170 (1)	505	בשלמותו	241	מגורים אי	
5	5	4	4	2			500 (4)	2000	2480		311	מסחר	

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) ליח"ד.

(2) 67 מ"ר ליח"ד. 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שירות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד.

(3) +חדר על הגג.

(4) שטחי שירות אינם כוללים חניה מקורה במרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

החלוקה תירשם בהתאם לטבלת ההקצאות המוסכמת שהיא חלק בלתי נפרד מתכנית זו. טבלת ההקצאות הכלולה בתכנית זו תהווה תיקון לתכנית זמ/250/2 ובעת רישומה של תכנית זמ/250/2 יש לרשום את מגרשים 311 והמחצית הצפונית של מגרש 241 בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

התוכנית... משרד... 23-02-2017

ועדת מקומית ופזורה
הפקדת תכנית מס' 453-0358473
הועדת המקומית החליטה להפיק את התכנית
בישיבה מס' 216004 ניום 2016/11
מנהלס הועדה קי"ר הועדה
לתכנית מס' 453-0358473

מס"ד	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח המגרש במ"ר	שטח חלקים במגרש	יעד המגרש	מספר מגרש מוקצה	שטח המגרש במ"ר	שטח חלקים במגרש	יעד חלקים	החלקים בפעילות או בהקצאה בשטח המגרש הכלול בחלוקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זרות	שם הבעלים בשטח הכלול בחלוקה ¹	נתוני המקרקעין		מס"ד					
														שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש						
1	12	1,050	434	1,608	קרקע		1,604	1,604	1,604		לוי אופיר	058075359	לוי אופיר	1,604	38	4					
																	מדינת ישראל	739	2,583	35	3
																	מדינת ישראל	739	2,583	35	3
2	22	1,608	1,608	1,608	תעשייה ב		1,604	1,604	1,604							2					
																	תעשייה ב	1,608	1,608	22	2
3	35	2,583	739	2,583	תעשייה ב		2,480	2,480	2,480	בשלמות						3					
																	תעשייה ב	2,480	2,480	35	3
4	38	1,604	1,604	1,604	תעשייה ב		2,480	2,480	2,480	בשלמות						4					
																	תעשייה ב	2,480	2,480	38	4
5	38	1,604	1,604	1,604	תעשייה ב		2,480	2,480	2,480	בשלמות						5					
																	תעשייה ב	2,480	2,480	38	5

ועדת מקומית ופזורה
מס' 5852555
מס' 052711098
מס' 52026
מס' 52026
מס' 52026

מנהל מקרקעי ישראל
מס' 48331
מס' 80

נספח

בהתאם לתב"ע זמ/בת/1250/2 הוקצה לחלק מחלקה 7 מגורש תמורה 38. להלן ההקצאה של מגורש 38 בין חלק מחלקה 7 וחלק מחלקה 30 :

מס"ד	גוש ישר	חלקה ישנה	שטח רשויות במ"ר	שטח מחלקה החלול בחלוקה במ"ר	נתוני המוקדקוין			מצב נכס																
					שטח רשויות במ"ר	חלוקה חדש	חלוקה ישנה	שטח רשויות במ"ר	חלקה חדשה	שטח רשויות במ"ר	שטח מגורש במ"ר	חלקים במגרש	שטח מוקצה במ"ר	שטח מגורש במ"ר	יעוד המגרש המוקצה	חתימות בעלים	תאריך							
1	3714	7	25,358	1,898	3715	81	1,894	מדינת ישראל	לוי אופיר	058075359	13185/2016/2	עפ"י שטר משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ חברה סכום על התעלות של לוי אופיר, לוי איל משרה, לוי איתן	657/2642	657/2642	בשלתות	38	1,604	781/1000	1,253	תעשייה ב'				
									לוי איל משרה	052146222	13185/2016/3	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ חברה סכום על התעלות של לוי אופיר, לוי איל משרה, לוי איתן	657/2642											
																								לוי איתן
									גדות סמדר מינה	53264446	1342/5284		1,604	351	219/1000	38	1,604	1,604	תעשייה ב'					

מס' 52026
מס' 58535
מס' 5274
מס' 5274
מס' 5274
מס' 5274
מס' 5274
מס' 5274
מס' 5274