

4023920

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0465211

שדרות אליהו 23 הרחבה תמ"א 38 מזכרת בתיה

מרכז

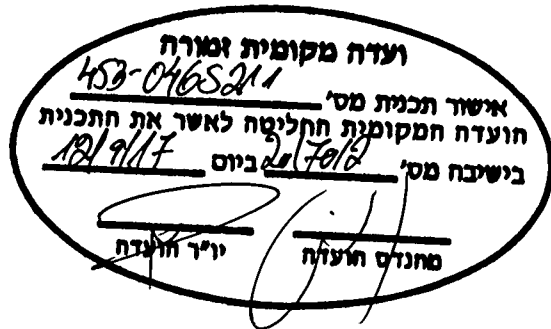
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מצומצמת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

דיירי שדרות אליהו 23 מעוניינים בקומת מרתף לצורך חניה בקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שדרות אליהו 23 הרחבה תמ"א 38 מזכרת בתיה
		מספר התכנית	453-0465211
1.2	שטח התכנית		1.563 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מצומצמת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7
	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	185439
	קואורדינאטה Y	640236

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
	23	שד אליהו	מזכרת בתיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3898	מוסדר	חלק	150	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
05/01/1967		1329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 36 /2. הוראות תכנית בר/ 36 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 36 /2
14/07/2004	3407	5314	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 280. הוראות תכנית זמ/ 280 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 280
15/03/2005	2020	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800 /1. הוראות תכנית זמ/ 800 /1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	זמ/ 800 /1
01/03/1984		3031	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 211. הוראות תכנית זמ/ 211 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	זמ/ 211
05/08/1976		2241	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 36 /5. הוראות תכנית זמ/ 36 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 36 /5
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
הוראות התכנית	מחייב				רס ערמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רס ערמון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			27/02/2017	רחאל בלולו	12/03/2017		כן
בינוי	מחייב	1: 100		06/03/2017	רס ערמון	06/03/2017		לא
תנועה	מחייב	1: 250		25/09/2016	אירית יוגב	27/02/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		27/02/2017	רחאל בלולו	27/02/2017		לא



תכנית מס' 10
מונה הדפסה

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



תכנית מס' 10
מונה הדפסה

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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ליאור גרוסמן			רחובות	(1)	4	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם כל בעלי העניין בקרקע, כתובת: עזרא 4 רחובות.

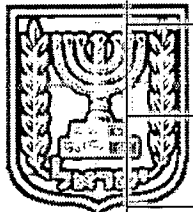
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קרן קיימת לישראל		קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת		1-599-515-55 0		
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	שלומיק אביתן			מזכרת בתיא	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	
חוכר	אלרון בוחניק			מזכרת בתיא	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	שדרה שירן בוחניק			מזכרת בתיא	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	אסתר בן שחר			מזכרת בתיא	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	יוני בן שחר			מזכרת בתיא	(1)		08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il



תנ"ן זמין
מונה תדפיס 10

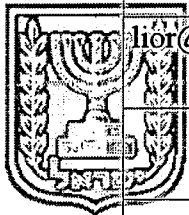


תנ"ן זמין
מונה תדפיס 10

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			ליגל גויטע	חוכר
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			גלי דייגי	חוכר
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			אילנית זנו (זינו)	חוכר
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			שלמה יעקב זנו (זינו)	חוכר
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			בתייה כהן	חוכר
	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			עדי כהן	חוכר
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			עמוס כהן	חוכר
	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			שרון כהן	חוכר
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			יפה כהן מייסה	חוכר
	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			אלעד לוי	חוכר
	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			ציפורה לוי	חוכר
	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			אבי מזרחי	חוכר
	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			רויטל מזרחי	חוכר
lior@lglaw.co.il	08-9494219	08-9450566	23	שד אליהו	מזכרת בתיה			אסתר מימון	חוכר



מזכרת בתיה
תדפיסה 10



מזכרת בתיה
תדפיסה 10

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	בנימין מימון			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	שושנה מימון			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	דני מכלוף			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	מרים מכלוף			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	בתיה מעטה			מזכרת בתיה	(1)		08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	דני נוראני			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566		
חוכר	אלפו פנטהון			מזכרת בתיה	(1)		08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	יורם קחלון			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	ליאורה קחלון			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	
חוכר	נמרוד חי שנער			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
חוכר	סנאית שנער			מזכרת בתיה	(1)		08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il
אחר	גילי דייגי			מזכרת בתיה	שד אליהו	23	08-9450566	08-9494219	lior@lglaw.co.il



בן זמין
הדפסה 10



בן זמין
הדפסה 10

(1) כתובת: שד' אליהו 23 מזכרת בתיה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il
	הנדסאי	רחאל בלולו	29264		רחובות	(2)		077-5053370	08-9458066	7366089@gmail.com
	יועץ תחבורה	אירית יוגב	71472		לוד	(3)	5	08-9188788	08-9188789	irint@yogevenig.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894	חוזאם מסארוה	טייבה	(4)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezegint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1405 רחובות 76113.

(2) כתובת: עזרא 4 רחובות 76200.

(3) כתובת: ת.ד. 1675 רעות 71799.

(4) כתובת: טייבה המשולש 40400.



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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. שינויי בהוראות התוכנית עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק תכנון ובניה.
2. שינויי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון ובניה.
3. שינוי בגודל המגרש המינימאלי לפי סעיף 62א(א)(7).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. גובה המרתף עבור חניה בלבד יוגבה ל- 3.0 מ'.
2. שטח המרתף לרבות קירותיו החיצוניים יהיו עד גבול המגרש לצורך חניה בלבד.
3. גישה למרתף עבור חניה יהיה מתוך רמבנה ומדרך חיצונית עפ"י תוכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר.
4. שינויי קווי בנין בקומת המרתף מ-5מ' ל- 0 לצורך חניה בלבד לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון ובניה.
5. גודל מגרש מינימאלי יקטן מ-1700 מ"ר ל-1563 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.563
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חניה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,563	מגורים ב'
100	1,563	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,566.18	מגורים ב'
100	1,566.18	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תב"ע קיימת
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי				
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(3) 3	(2)	(1) 515.79	גודל מגרש כללי 1563	1	מגורים בי	מגורים בי	

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) לקומה כולל מרפסת.
- (2) עד גבול המגרש. תחתית תקרת המרתף לא תעלה על 70 ס"מ מעל א.ש בחזית המגרש..
- (3) +3 קומת עמודים.
- (4) לצורך חניה בלבד קו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	
	1 משטח חניה לכל יחיד עפ"י תקן חניה.
6.2 ניהול מי נגר	
	יש להבטיח תכנית פנויה של 15% מתוך שטח המגרש הפנוי במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר.
6.3 אקוסטיקה	
	כל בניה תהייה בהתאם לנספח אקוסטי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
6.4 פיתוח תשתית	
	תנאים למתן היתר בניה בנושא אספקת מים, ניקוז השטח, תברואה, מערכת הביוב, פילרים לחשמל וטל"כ יקבעו בהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : א. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון עפ"י ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על הבקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 יוני 2008).
6.6 מרתפים	
	- שטח חלונותיו על המרתף לא יפחת מ 2%- שטח רצפתו נטו ללא מקלט (ראה תקנה 17 סעיף 2.27). - גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע. - חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, בכל מקרה 0.00 גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מביניהם. - שטח המרתף לרבות כירות חיצוניים והממ"ד שיבנה לא יחשב במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ"י תכניות בנין עיר תקפות. - לא תותר התחברות ישירה של המרתף למערכת הביוב המרכזית. יש להראות בתוכנית ההגשה פתרון לסילוק הביוב. - בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף. - הוועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה מוסמכת לדרוש בתנאי היתר, כי הנספח לחישובים ליציבות הבניין, יכלול תכנית ביצוע החפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניע הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבניין המבוקש, וכן פרוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע והקמת המרתפים ולאחר הקמתם. - בבקשה להיתר לבניין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק

6.6 מרתפים	
מפתרון הניקוז במגרש סלו ואת המפרט לאיטום הבניה.	
6.7 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 147 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 ולא תהייה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הוועדה המקומית זמורה בגין התוכנית וביצועה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	מייד
	התנייה

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התוכנית.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-0465211 שם התוכנית: מזכרת בתיה
 הזכויות מתוכנית המאושרת זמ/211
 עורך התוכנית: רם ערמון תאריך: 26/2/2017

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	עוד
	צידי- שמאלי	צידי-ימני	קדמי				מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי			
5.0	5.0	5.0	5.0	3 (4)	3 (3)	18	2 (2)	33% (1)	1700	1	מגורים ב'

- (1) 33% לקומה .
- (2) מרתף שירות – בקונטור קומת הקרקע תחתית תקרת המרתף לא תעלה על 70 ס"מ מעל א.ש בחזית המגרש.
- (3) 3 ק+ע.
- (4) 3 קומות + קומת עמודים מפולשת.