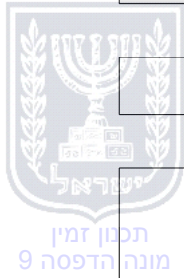


הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0527929

זמ/205/7/א/1 תכנית עבור הסדרת מצב קיים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת תכנית זו להסדיר מצב קיים בלבד.
מדובר במגרש באזור מגורים א', ברחוב רודובסקי 12 במזכרת בתיה.
במגרש קיים מבנה עם חריגות בניה משנות ה-80. התכנית משנה קווי בניין צדי ואחורי ואת גובה המבנה.
כל תוספת בנייה שלא עבור הסדרת המצב הקיים או בקשה לבנייה מחדש תבוצע על פי קווי בניין וגובה של
הוראות תכנית מאושרת זמ/7/205.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית זמ/7/205/א/1 תכנית עבור הסדרת מצב קיים

מספר התכנית 453-0527929

1.2 שטח התכנית 0.666 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	184673
קואורדינאטה Y	639877

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
	12	רודבסקי יוסף	מזכרת בתיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3899	מוסדר	חלק	189	

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 9



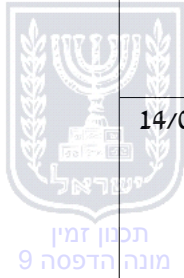
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/1983		2943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 205 ממשיכות לחול. מספר מגרש קודם 107 ב'.	שינוי	זמ/ 205
15/03/2005	2020	5379		ללא שינוי	זמ/ 800 / 1
04/03/1990	2086	3748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 205 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 205 / 7
05/02/2009	2286	5913		ללא 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			יחיאל טימסית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיאל טימסית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20/05/2017	יחיאל טימסית	18/05/2017	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		18/07/2017	יחיאל טימסית	18/07/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		18/07/2017	יחיאל טימסית	18/07/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		20/05/2017	יחיאל טימסית	18/05/2017	1	1: 200	מחייב	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	אהרון טרואן			מזכרת בתיא	רודבסקי יוסף	12			atroen@ren.com
	פרטי	סוזן טרואן			מזכרת בתיא	רודבסקי יוסף	12	077-3450274		stroen@ren.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון טרואן			מזכרת בתיא	רודבסקי יוסף	12			atroen@ren.com
פרטי	סוזן טרואן			מזכרת בתיא	רודבסקי יוסף	12	077-3450274		stroen@ren.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהרון טרואן			מזכרת בתיא	רודבסקי יוסף	12			atroen@ren.com
בעלים		סוזן טרואן			מזכרת בתיא	רודבסקי יוסף	12	077-3450274		stroen@ren.com

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	יחיאל טימסית	120774	טימסית אדריכלות (ע"מ).	הרצליה	(1)	1	072-2700200	077-4448628	info@timsit.c o.il
מודד מוסמך	מודד	יהודה גפן	525		שהם	שגיא	49	03-9721085	03-9732944	t_gefen@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 6121 הרצליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי הוראות הבניה.

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים.

כל תוספת בנייה שלא עבור הסדרת המצב הקיים או בקשה לבנייה מחדש תבוצע על פי קווי בניין וגובה של הוראות תכנית מאושרת זמ/7/205.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין צידיים ואחורי ושינוי גובה מבנה.

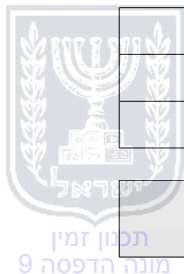
1. שינוי קו בניין צידי למערב מ-3.0 מ' ל-2.2 מ' עפ"י סעיף 62.א.(4).
2. שינוי קו בניין צידי למזרח מ-3.0 מ' ל-2.5 מ' עפ"י סעיף 62.א.(4).
3. שינוי קו בניין אחורי לצפון מ-5.0 מ' ל-3.3 מ' עפ"י סעיף 62.א.(4).
4. שינוי גובה גג עליון מ-9.0 מ' ל-10.50 מ' עפ"י סעיף 62.א.(4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	91



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	91
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	91

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	666.9	100
סה"כ	666.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א'	
הוראות	4.1.2
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מבנה מבוקש לפי תכנית זו יהיה עבור הסדרת מצב קיים בלבד.	א
מקלטים יותר ביצוע ממ"ד בהתאם לתקנות.	ב
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר בניה של גדר לחזית בגובה של 1.5 מטר וגדר בגובה של 2.0 מטר בין שכנים גובלים.	ג
עיצוב אדריכלי תכנית זו לא תשנה את העיצוב האדריכל המותר.	ד



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל
5		10.5 (4)	1	22.5 (3)	2		1	250	666.9	91	מגורים א'	מגורים א'
אחורי												
3.3 (5)												
צידי- שמאלי												
2.2 (5)												
צידי- ימני												
2.5 (5)												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) ממ"ד בהתאם לתקנה. חניה מקורה בשטח של 20 מ"ר.
- (2) מרתף בשטח הקומה מעל, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. ולפי הוראות תכנית זמ/800/1.
- (3) 150 מ"ר שטח תכסית.
- (4) גובה אבסולוטי 64.88 של גג עליון עבור הסדרת חריגות בניה.
- (5) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי מנחה, למעט קווי הבנין שהינם מחייבים.

6.2 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשע"ו 2016.

6.3 הפקעות ו/או רישום

הוראות רישום: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), אשר תועבר בתוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית, לחתימת יושב ראש הועדה המקומית לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, השכ"ה-1965. לאחר חתימת יושב ראש הועדה המקומית על התכנית לצרכי רישום יגיש היזם את התכנית למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות לצורך רישומה בפנקסי המקרקעין. החלוקה תרשם בהתאם לטבלת ההקצאות המוסכמת שהיא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

6.4 הפקעות ו/או רישום

הפקעה: השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5 ניהול מי נגר

במגרש יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לקליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'). ניתן יהיה לעשות שימוש במתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך לשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל אישור פקיד ביערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש, בזמן הוצאת היתר בניה.

6.7 פיתוח תשתית

מערכות התשתית: מים, תקשורת וטל"כ, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

גדרות יבוצעו לפי הוראות ותקנות חוק התכנון ובניה.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	ביצוע התכנית 5 שנים מקבלת תוקף

7.2 מימוש התכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - ע"פ תכנית תקפה זמ/7/205

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		תכנית (מ"ר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח מינ' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	5	1	2	150	1.3 יח"ד/ד	1	330 (1)	60	---	20 (1)	250	450		מגורים א		

(1) לא כולל שטח שרות עבור ממ"ד.

