

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0680470

תוספת יחידת דיור במזכרת 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

בשכונת קוטגיים ברחוב מוהליבר במזכרת בתיה
בגוש 3916, חלקות 45/46, בייעוד קרקע מגורים א',
מבקשים לאחד 2 חלקות לתא שטח אחד.
במסגרת התכנית מבקשים להוסיף יח"ד מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד,
תוספת זכויות, תוספת שטחי שירות וקביעת גודל מגרש מנימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידת דיור במזכרת בתיה

מספר התכנית 453-0680470

1.2 שטח התכנית 1,031 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185050
קואורדינאטה Y	640500

1.5.2 תיאור מקום

2 חלקות בין הרחובות הרב מוהליבר לבין הרימון במזכרת בתיה

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
	15	הרב מוהליבר	מזכרת בתיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3916	מוסדר	חלק	45-46	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1988		3552	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 210 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 210 / 1
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה פרגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 54 18/11/2019	עדנה פרגי	18/11/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		12: 12 23/02/2021	יצחק בן אבי	06/08/2019	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		19: 39 23/11/2019	עדנה פרגי	18/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 43 25/11/2019	עוזי רז	18/11/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 15 30/12/2018	עדנה פרגי	11/12/2018	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
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		אפוטרופוס הכללי	ירושלים	(1)	216	02-5311667	02-6467812	MenasheH@justice.gov.il
	פרטי			אדנים סחר ויזמות(2018)בע "מ	גדרה	(2)	19	054-5765755		adanim_sachar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 216

בית שערי העיר ירושלים.

(2) כתובת: ארקין 19 גדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אדנים סחר ויזמות(2018)בע "מ	גדרה	(1)	19	054-5765755		adanim_sachar@gmail.com

(1) כתובת: ארקין 19 גדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				אפוטרופוס הכללי	ירושלים	(1)	216	02-5311667	02-6467812	MenasheH@justice.gov.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
adanimsachar@gmail.com		054-5765755	19	(2)	גדרה	אדנים סחר ויזמות(2018)בע"מ				בעלים

(1) כתובת : רחוב יפו 216
בית שערי העיר ירושלים.
(2) כתובת : ארקין 19 גדרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ednafarage@gmail.com	08-8579653	08-8579654	18	(1)	גדרה	אדריכלית	ה/13988	עדנה פרג'י	עורך ראשי	הנדסאית אדריכלות
ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444	09-8622396	69	(2)	נתניה	מודדי השרון	618	יצחק בן אבי	מודד	מודד מוסמך
uziraz@gmail.com				(3)	רחובות		11275	עוזי רז	יועץ תחבורה	אינג'נר

(1) כתובת : אשחר 18 גדרה.
(2) כתובת : עמק חפר 69 נתניה.
(3) כתובת : סיגליות 12 רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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. איחוד וחלוקה.
2. תוספת 1 יח"ד.
3. תוספת 7% הקלה, מתכנית שהופקדה לפני 1989.
4. תוספת שטחי שירות לממ"ד, מתכנית שהופקדה מלפני 1989.
5. קביעת גודל שטח מגרש מינימלי.
6. הגדלת מרתף תת-קרקעי לקונטור הקומה שמעליו.
7. שינוי בתכסית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקת 2 תאי שטח לתא שטח מס' 45, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1
2. תוספת 1 יח"ד, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8
3. תוספת 7% אחוזי בנייה מתכנית שהופקדה לפני 1989.
4. תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד מתכנית לפני 1989 12.5 מ"ר עבור כל יח"ד, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9
5. קביעת גודל שטח מגרש מינימלי עבור 4 יח"ד - לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 7 לחוק התכנון והבנייה.
6. הגדלת מרתף תת קרקעי לקונטור המבנה שמעליו לפי סעיף 62 א(א) ס"ק 15
7. שינוי תכסית הקרקע לפי סעיף 62 א(א) ס"ק 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	45

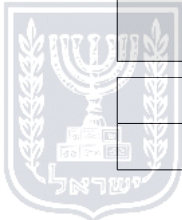
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,031	100
סה"כ	1,031	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,031.42	100
סה"כ	1,031.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



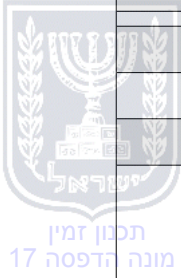
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לעניין תכנית זו, מבנה המשמש למגורים על כל קומותיו.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמת 4 יח"ד דו-קומתיות עם קומת מרתף.</p> <p>חניות: החניה תהיה בתחומי המגרשים, 2 מקומות חנייה לכל יח"ד. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מצללות: תותר הצללת מרפסות בפרגולות (מצללות), עשויות עץ ו/או ברזל בתנאי שיהיו חלק מתנאי ההיתר ושולבו ארכיטקטונית במבנה. (לפי תכנית מס' זמ/מק/268</p> <p>גובה המבנה: עד 8.5 מ' לגג שטוח ועד 9 מ' לגג משופע.</p> <p>מתקני אשפה ייבנו בגבולות החלקה (על קו בניין 0).</p> <p>מתקני האשפה ימוקמו ע"פ תכנית פיתוח ויותאמו לדרישות מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו;</p> <p>יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי בלוקי בטון או בטון או מחומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. הדוד עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ- 0.50 מ'.</p> <p>חומרי גמר בחזיתות: חזיתות תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר, טיח שליכט צבעוני, או כל חומר חיפוי אחר.</p> <p>גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן או שיח שליכט צבעוני, גובה הקירות בחזית לא יפחת מ- 0.60 ולא יעלה על 1.50 מ'.</p> <p>כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").</p> <p>מרתפים: לפי הוראות תכנית זמ/מ/1/800</p>



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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	3	3	5	5	5	מגורים א'	מגורים			
					9 (4)	4	(3)	(2)		(1)	552	1031	45		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12.5 מ"ר לממ"ד ליח"ד.

(2) בהתאם להוראות תכנית מס' זמ/1/800,

גובה המרתף 2.50 מ'

(3) יש להשאיר עד 25% מתכסית הקרקע למי נגר.

(4) גובה מקסימלי לגג רעפים 9.0 מ'

גובה מקסימלי לגג שטוח 8.5 מ'.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1: 500, 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.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לאור ניווד שטחי עליית הגג לקומות מתחתיה, לא ניתן יהיה להקים עליית גג.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה במקרקעין: הבנייה במקרקעין תעשה בהינף אחד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>בהתאם לתקן חנייה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. תנאי לבקשת הגשה להיתר בנייה יהיה הגשת תשריט לצורכי רישום לאישור הוועדה.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר/טופס איכלוס - רישום התשריט המאושר במפ"י.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. ביוב.</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס תאגיד מי ציונה.</p> <p>2. מים.</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל יחיד תחובר בנפרד לקו מים ראשי של היישוב.</p> <p>3. אשפה.</p> <p>א. פתרון האשפה יהיה בתאום והנחיות מחלקת הנדסה של היישוב.</p> <p>4. מי נגר עילי:</p> <p>ניקוז עילי ממגרש למגרש, יותר לנקז חצרות פרטיות לרחוב או לשטח ציבורי גובל אחר על המבקש להגיש בבקשה להיתר תכנית פיתוח הכוללת ניקוזים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז עילי ממגרש למגרש, יותר לנקז חצרות פרטיות לרחוב או לשטח ציבורי גובל אחר על המבקש להגיש בבקשה להיתר תכנית פיתוח הכוללת ניקוזים.</p> <p>יש להשאיר עד 25% תכסית מהקרקע למי נגר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה ע"פ הנחיות ואישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>מתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז ותאי ביוב, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p>6.7</p>



תשתיות	6.7
<p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עיל</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור יח"ד לרשת המים.</p>	

כתב שיפוי	6.8
<p>מגיש הבקשה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית כגון: תביעות כתוצאה מאישור תכנית זו, יחתום על כתב שיפוי בנוסח ולשביעות רצון הוועדה.</p>	

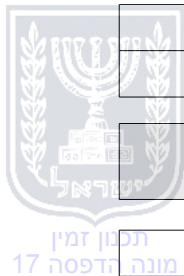


חומרי חפירה ומילוי	6.9
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

היטל השבחה	6.10
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה השעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

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

7.2 מימוש התכנית

--



תופס 2 ותקנה 45

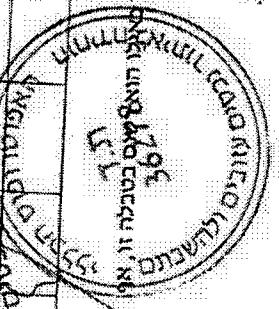


טבלת הקצאה בהסכמת בעלים



מס' תחנות תגובת הבעלים	תחנות תגובת הבעלים	מצב יוצא		מצב נכנס		נתוני המקרקעין					מס' מ"ד
		שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' המגרש המוקצה	שם המגלים הישנים	שם המגלים החדשים (במ"ר)	שטח החלקה	שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	
165107	אדנים סחר ויזמות בע"מ (2018)	50	515.5	45	515779056	אדנים סחר ויזמות (2018)	511	511	45	391	1
165107	מגורים	50	515.5	מגורים		קובוצי (קובוצים) מרוס. ה.	520	520	46	6	2
							1031				סך הכל

1. יירשס מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תבנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
2. חוברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאילו חוברה החלקה/המגרש הרושם בפנקסי המקרקעין כבעלים של חלקה/מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תבנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
3. ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
4. אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הטאה לטובת חלקה א, משכנתה.
5. ימולא בדי המודד בעל רישיון כהגדרתו במקות המידועים המוקצאים.



י. בן-אבי
מוזד מוסמך
עמק חפר 69 נתניה
618 ת"ד

חתימת השמאלערך התכנית/המודד

מספר רישיון
16/2/21
האריך



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' זמ/1/210



אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (ר"ז ומשטח (תא השטח))	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה		מפלס לכניסה הקובעת				
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי			עיקרי
5	3	3	לפי תשריט	1	2	8.5		1	150		250	60 מ"ר ליח"ד		20	250	500	מגורים א'
								2	240		350			40	350	750	
								3	330		480			60	480	1000	

*שטח שירות עבור סככת חנייה בטלה.

