

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0804955

תוספת יח"ד ברחוב יחיאל בריל 3 מזכרת בתיה

מרכז

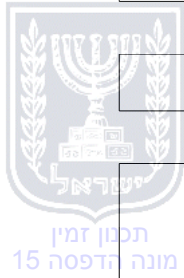
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

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

במזכרת בתיה בגוש 5840 חלקה 28 מגרש 72 ששטחו 671 מ"ר, המיועד למגורים א עפ"י תכנית זמ/263/2, מבוקשת במקרקעין תוספת יח"ד, כך שתהיינה סה"כ 3 יח"ד במגרש, תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת יח"ד ברחוב יחיאל בריל 3 מזכרת בתיה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

453-0804955

מספר התכנית

0.671 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (4א) , 62 א (א))
5) , 62 א (א) (8) , 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185643
קואורדינאטה Y	639886

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	בר"ל יחיאל	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5840	מוסדר	חלק	28	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 2 / 263	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 2 / 263 ממשיכות לחול.	4867	3074		30/03/2000
זמ/ 1 / 800	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 1 / 800 ממשיכות לחול.	5379	2020		15/03/2005
זמ/ מק/ 4 / 263	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 4 / 263. הוראות תכנית זמ/ מק/ 4 / 263 תחולנה על תכנית זו.	5141	890		26/12/2002
זמ/ מק/ 268	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 268. הוראות תכנית זמ/ מק/ 268 תחולנה על תכנית זו.	5913	2286		05/02/2009



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				נעמי בידרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי בידרמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	06/11/2019	נעמי בידרמן	09: 42 24/12/2020	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	04/04/2022	נעמי בידרמן	15: 27 04/04/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/09/2020	נעמי בידרמן	12: 55 13/02/2022	תכנית מצב מאושר	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	אילן לוי			מזכרת בתיה	ארקין אליעזר	26	08-9340255		alon@yesod-haaretz.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן לוי			מזכרת בתיה	ארקין אליעזר	26	08-9340255		alon@yesod-haaretz.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי בידרמן		נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער	מזכרת בתיה	נופר		08-9340255		neomibid@zahav.net.il

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**

תוספת יח"ד על המקרקעין, כך שיוכלו לבנות מבנה מגורים של 3 יח"ד, תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור אחת במגרש, כך שתהיינה סה"כ 3 יח"ד במבנה מגורים במגרש לפי סעיף 62א(א)8.

2. ניווד שטח עיקרי של 80 מ"ר מקומת המרתף לקומות, כך שיהיו 420 מ"ר במקום 340 מ"ר לפי סעיף 62א(א)9.

3. הגדלת השטח העיקרי ב-50 מ"ר, כך שהשטח העיקרי הכולל יהיה 470 במקום 420 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)16 (א)2.

4. שינוי הוראות בינוי בדבר גובה מבנה, כך שגובה המבנה יהיה עד 10.05 מ' ולא יותר מגובה אבסולוטי של 74.50 מ', לפי סעיף 62א(א)4.

5. שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5.4 מ' לפי סעיף 62א(א)4.

6. ניווד שטח סככת חניה 30 מ"ר ליח"ד, סה"כ 60 מ"ר, עבור בליטות בשטח שירות, לפי סעיף 62א(א)9.

7. הגדלת תכסית הבניה, לניצול מיטבי של שטחי הבניה, במקום 200 מ"ר ל-255 מ"ר לפי סעיף 62א(א)9.

8. הגבהת גובה גדר לחזית עד לגובה של 1.6 מ' לפי סעיף 62א(א)9.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	671	100
סה"כ	671	100

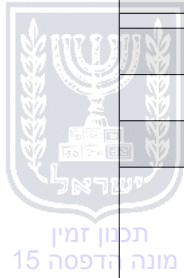
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	671.78	100
סה"כ	671.78	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים המותרים למגורים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת סככת חניה בשטח של 60 מ"ר בהתאם להוראות תכנית זמ/263/2, לחלופין ניתן יהיה לנייד את שטח הסככה לטובת בליטות בשטחי שירות. 2. מרתפים עפ"י תכנית 453-0858829	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		
5	5.4	3	3	(5) 2	(4) 10.05	3	(3) 38	(2)	(1) 145	470	671	מגורים א'	מגורים א'	

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

הוראות טבלה 5:

הצללה: תותר הצללת מרפסות בפרגולות (מצללות), בתנאי שיהיו חלק מתנאי ההיתר וישולבו ארכיטקטונית במבנה.
ביחידה א הצפופית, תותר הקמת מצללה בשטח של עד 15 מ"ר מחומר קל בלבד ובמרחק של עד 4 מ' מגבול המגרש.
ביחידות ב ו-ג הדרומיות, תותר הקמת מצללה בשטח של עד 50 מ"ר או עד 1/4 (הגדול מביניהם) משטח הקרקע/ המרפסת עליה היא בנויה. גובה פרגולה יהיה בגובה הקומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60 מ"ר מתוכם עבור סככת חניה. יתאפשר ניווד שטח סככת חניה לטובת בליטות..
- (2) מרתפים עפ"י תכנית 453-0858829.
- (3) תכנית הקרקע תהיה 255 מ"ר..
- (4) גובה אבסולוטי של 74.50.
- (5) 2 קומות + גג רעפים. גובה 0.00 יהיה עד 64.75. גובה מירבי של 2 הקומות (כולל עובי התקרה של הקומה השניה) יהיה לא יותר מ-6.75 מ' ואבסולוטי לא יותר מ 71.5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הצללה: תותר הצללת מרפסות בפרגולות (מצללות), בתנאי שיהיו חלק מתנאי ההיתר ושולבו ארכיטקטונית במבנה. ביחידה א הצפונית, תותר הקמת מצללה בשטח של עד 15 מ"ר מחומר קל בלבד ובמרחק של עד 4 מ' מגבול המגרש. ביחידות ב ו-ג הדרומיות, תותר הקמת מצללה בשטח של עד 50 מ"ר או עד 1/4 (הגדול מביניהם) משטח הקרקע/ המרפסת עליה היא בנויה. גובה פרגולה יהיה בגובה הקומה.
6.2	חניה
	במגרש תוסדר חניה לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה.
6.3	ניהול מי נגר
	החדרת מים עיליים במגרש בהתאם לתמא 1.
6.4	אקוסטיקה
	כל המבנים למגורים ומוסדות רגישים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש מטוסים בהתאם לנספח אקוסטי רצ"ב ובאישור יח"ס דרום יהודה: א. עמידה בדרישות- תכנון המבנה בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שתדרשנה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל. ב. כללי: 1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי. 2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי. 3. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה. 4. יש להימנע מתפרוסת בניינים היוצרת חצר סגורה. ג. קירות חיצוניים- קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 35 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו. ד. חלונות- חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות. 1. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. 2. החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר ש"ע. ה. דלתות: א. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות. ב. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד העברה. ו. גגות- הבניה יתוכנן עם גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.
6.5	סטיה ניכרת
	1. גובה 0.00 של המבנה לא יהיה יותר מ-64.75 אבסולוטית, כל סטייה מגובה זה, יהווה סטיה ניכרת. 2. גובה המבנה כולו (רום גג הרעפים) לא יעלה על גובה אבסולוטי של 74.50 מ'. כל סטייה מגובה זה, תהווה סטיה ניכרת. 3. גובה מירבי של 2 הקומות מעל הקרקע (כולל עובי התקרה של הקומה השניה) יהיה לא יותר

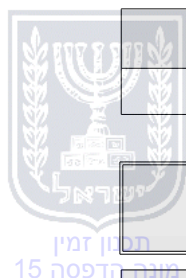


6.5	סטיה ניכרת
	מ-6.75 מ' ואבסולוטית לא יותר מ-71.50, כל סטייה מגובה זה, יהווה סטיה ניכרת. 4. כל בקשה להקלה לעניין קוי בניין וניוד שטחים תהווה סטה ניכרת. 5. תותר הקמת מצללה בשטח של עד 15 מ"ר, מחומר קל לכיוון צפון עד 4 מ' מגבול מגרש, סטייה ממרחק זה, תהווה סטיה ניכרת. 6. גג המבנה יהיה גג רעפים ללא חדר על הגג וללא מרפסת למעט שטח טכני מוסתר- כל שינוי מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	1. באם לא תבנה סככת חניה והשטחים ינוידו עבור בליטות בשטח שרות- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, כי במקרקעין לא תותר הקמת סככת חניה. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7	כתב שיפוי
	מגיש התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית, כתב שיפוי יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6.8	מרתפים
	מרתפים יתוכננו לפי תכנית 453-0858829- קביעת הוראות לצמודי קרקע- בניה במרתפים.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.
--	-----------------------------------





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-0804955 שם התוכנית: תוספת יח"ד יחיאל בריל 3 מזכרת בתיה.

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 24.12.2020 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א	1	671	340 (1)	134 (2)	80	עד 120	474	70.64%	2	(3)	2	1	5	3	6

1. 170 מ"ר ליח"ד. שטח קומת קרקע: 100 מ"ר, שטח קומה א: 70 מ"ר.

2. 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שירות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד,

עד 7 מ"ר ממ"ד ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר.

עד 30 מ"ר ליח"ד למטרות שירות אחרות.

3. 2 קומות + חדר יציאה לגג.

4. הקמת פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד, שטח הפרגולה אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השירות.

בניית הפרגולה בתחום קווי בנין בלבד.

