

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-1033216

תוספת יח"ד ברחוב גפן 9 מזכרת 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

במזכרת בתיה בגוש 3896 חלקה : 34 מגרש : 20 ששטחה 501 מ"ר, היועדת למגורים א עפ"י תכנית זמ/5/45, מבוקשת במקרקעין תוספת יחידת דיור, כך שתהיינה סה"כ 2 יח"ד במגרש, תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי.



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 תוספת יח"ד ברחוב גפן 9 מזכרת בתיה

מספר התכנית 453-1033216

1.2 שטח התכנית 0.501 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) (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 לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	184805
קואורדינאטה Y	640540

**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
	9	גפן	מזכרת בתיה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3896	מוסדר	חלק	34	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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/ 280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 280 ממשיכות לחול.	5314	3407		14/07/2004
זמ/ 45	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 45 ממשיכות לחול.	2835			15/07/1982
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/ 5 /45	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 5 /45 ממשיכות לחול.	3587	138		23/10/1988
זמ/ מק/ 268	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 268 ממשיכות לחול.	5913	2286		05/02/2009
זמ/ מק/ 7 /45	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 7 /45. הוראות תכנית זמ/ מק/ 7 /45 תחולנה על תכנית זו.	5303	3509		08/06/2004



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי בידרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי בידרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	15: 02 03/11/2021	נעמי בידרמן	03/11/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי	14: 14 29/06/2022	נעמי בידרמן	29/06/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	17: 52 10/02/2022	נעמי בידרמן	03/11/2021	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
	פרטי	אריאל אברהם			הרצליה	אח"י דקר	29	09-9500558		abe-ariel@013.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל אברהם			הרצליה	אח"י דקר	29	09-9500558		abe-ariel@013.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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
	מודד	יהודה גפן	525	יהודה גפן	שהם	שגיא	49	03-9721085	03-9732944	t_gefen@netvision.net.il



מונה הדפסה 10



מונה הדפסה 10

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 דו משפחתי במגרש, תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת יחידת דיור אחת במגרש, כך שתהיינה סה"כ 2 יח"ד במבנה מגורים במגרש לפי סעיף 62א(א)8.

2. הגדלת השטח העיקרי ב-50 מ"ר, כך שהשטח העיקרי הכולל יהיה 305 במקום 255 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)16 (א)2.

3. הגבהת גובה גדר לחזית צפונית ומזרחית כולל פינת הרחובות עד לגובה של 1.5 מ' לפי סעיף 62א(א)9.

4. גובה פרגולה יהיה עד גובה הקומה, לפי סעיף 62א(א)9.

5. העברת 30 מ"ר שטח עיקרי לקומות התחתונות ללא שינוי בסך השטחים עפ"י התכנית האמורה לפי סעיף 62א(א)6.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	500.26	מגורים א'
100	500.26	סה"כ



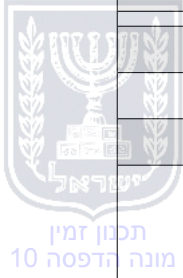
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים למגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הקמת מבנה דו משפחתי בקיר משותף.</p> <p>2. פרגולות יתוכננו בגובה הקומה.</p> <p>3. מרתפים לפי תכנית 453-0858829</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						מזרח	ערב	מזרח	ערב	גודל מגרש מוחלט	מזרח	ערב
קדמי	אחורי	צידית-שמאלית	צידית-ימנית	מעל הכניסה הקובעת	8 (4)	3 (5)	30 (3)	2	305	500	מגורים א'	מגורים א'
5 (9)	5 (8)	3 (7)	3 (6)	3 (5)	8 (4)	3 (5)	2	305	500	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממ"דים עפ"י פיקוד העורף. תותר הקמת סככת חניה לרכב עפ"י הוראות הבינוי..
- (2) מרתפים עפ"י תכנית 453-0858829.
- (3) תכנית הקרקע תהיה 150 מ"ר לשתי יח"ד..
- (4) תתאפשר הקמת מסתור למתקנים טכניים על הגג. המסתור לא יעלה על גובה של 1.8 מ'. בניית המסתור תהיה במרכז המבנה ובנסיגה של 2.5 מ' מכל החזיתות..
- (5) 2 קומות.
- (6) מערבי.
- (7) דרומי.
- (8) צפוני.
- (9) מזרחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חדר גג- לא ניתן יהיה לבנות חדר על הגג מכח תכנית זמ/280 והבניה היחידה שתותר על הגג היא מסתור למתקנים טכניים.                  2. מסתור למתקנים טכניים- גובה המסתור לא יעלה על 1.8 מ'. המסתור ימוקם במרכז המבנה ובנסיגה של 2.5 מ' מכל החזיתות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>במגרש תוסדר חניה לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 אקוסטיקה</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, כי לא ניתן לפצל את יחידות הדיור המאושרות בתכנית זו עפ"י תיקון 117 לחוק התו"ב.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 כתב שיפוי</b></p> <p>מגיש התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית, כתב שיפוי יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 מרתפים</b></p> <p>מרתפים לפי תכנית 453-0858829 קביעת הוראות לצמודי קרקע- בניה במרתפים.</p>	<p><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-1033216 שם התוכנית: זמ/45/

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 01.11.2021 חתימה: \_\_\_\_\_

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	3	3	5	1	2 (5)	8 (4)	1	420	150 (3)		35 (2)	225 (1) (2)	453	1	מגורים א

- בקומה אחת או ב-2 קומות+ 30 מ"ר בניה מעל גג שטוח. תכנית קומת קרקע 150 מ"ר.
- כל השטחים המבונים יחשבו בשטח הבניה הכולל של 225 מ"ר למעט מקלט תקני ששטחו עד 10 מ"ר ברוטו ומרתף ששטחו כנ"ל. כל יתר שטחי הבניה יכללו במגבלה הנ"ל. מחסנים בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש. עפ"י זמ/1/800:
- א. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתקרתו לא יעלה על 2.20 מ'.  
ב. גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו ממפלס פני הקרקע.  
ג. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, בכל מקרה 0.0 גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מבניהם.
- שטח המרתף לרבות קירות החיצוניים והמודד שיבנה כנ"ל ולא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו לא יחשב במסגרת שטחי הבניה המותרים על פי תכנית בנין עיר תקפות.
- גובה כולל מקסימלי לבנין יהיה עד 2 קומות לבתים בעלי גגות שטוחים. לבתים עם שיפועי גג רעפים או אסבסט עד 10 מ'.
- + חדרי יציאה לגג.
- גדרות- בחזית כלפי הרחוב תהיה גדר בגובה מינימלי של 60 ס"מ מקסימלי 1.20 מ' של מפלס המדרכה. גובה מקסימלי לגדרות הצדדיים או העורפיים יהיה 2 מ'.