

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-1002393

תוספת זכויות בנייה, מגרש 5, מזכרת בתיה

מרכז

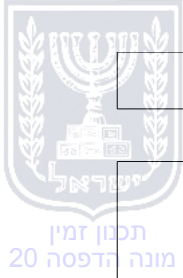
מחוז

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

ברחוב הפלמ"ח קיימת חלקה בגוש 3899, חלקה 336, במסגרת התכנית מבקשים :
קביעת קווי בניין, זכויות בניה ושינוי בעיצוב, במגרש 5
תוספת זכויות, תוספת שטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה, מגרש 5, מזכרת בתיה
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	453-1002393
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.876 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	א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5)
----------------------	--

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

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 184825
 קואורדינאטה Y 639935

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב הפלמח ישנו מגרש ריק המיועד לבנייה פרטית

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	פלמ"ח		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3899	מוסדר	חלק	336	

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

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 280. הוראות תכנית זמ/ 280 תחולנה על תכנית זו.	5314	3407		14/07/2004
זמ/ 1 / 800	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 1/800 ממשיכות לחול.	5379	2020		15/03/2005
זמ/ מק/ 268	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 268. הוראות תכנית זמ/ מק/ 268 תחולנה על תכנית זו.	5913	2286		05/02/2009
זמ/ במ/ 243	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 243 ממשיכות לחול.	3971	2028		06/02/1992



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				עפר נצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/03/2022	עפר נצר	10: 22 24/03/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/03/2022	עוזי רז	10: 23 24/03/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/03/2022	עפר נצר	10: 24 24/03/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	ששון דעבול			מזכרת בתיה	פלמ"ח				amara.yossi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עמרה			מזכרת בתיה	(1)	4			amara.yossi@gmail.com
פרטי	שרלי עמרה			מזכרת בתיה	(1)	4			amara.yossi@gmail.com

(1) כתובת: זטוצקי יעקב 4ג מ.בתיה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שמות בעלי עניין כפי המופיע בנסח טאבו מצורף

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	עפר נצר	39922		גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יהודה גפן	525		שהם	שגיא (1)	49	08-9251313	08-9255799	t_gefen@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ	עוזי רז	11275		רחובות	(2)		08-9415408		uziraz@gmail.com

(1) כתובת : שגיא 49 שהם.

(2) כתובת : הסיגליות 12 רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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. תוספת שטחי בנייה

2. הגדלת תכסית.

3. קביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי בסך 50 מ"ר, כך שהשטח העיקרי הכולל יהיה 530 מ"ר במקום 480 מ"ר, לפי סעיף 62א(א) 16(א)(2)

2. שינוי הוראות בינוי בדבר גובה מבנה, כך שגובה המבנה יהיה 9.50 מ', לפי סעיף 62א(א) 5

3. שינויים בקווי בניין :

א. צידי ימני מ-4.0 מ' ל-3.00 מ'

ב. בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.0 מ', (לקומת קרקע 5.0 מ' וקומה א' 4.50 מ')

ד. קו בניין קדמי בחלקו ל-4.0 מ', לפי סעיף 62א(א) 4

4. ניווד שטח סככת חנייה 20 מ"ר, עבור בליטות בשטח שירות, לפי סעיף 62א(א) 9



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	5	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	5	קו בנין עילי

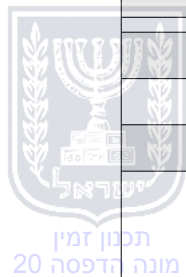
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	876	100
סה"כ	876	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	872.52	100
סה"כ	872.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים המותרים למגורים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	5	873	530 (1)	(2)		(3)		3	9.5 (4)		3 (5)	3	4	5 (6)	5 (7)

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) 480 מ"ר זכויות מאושרות+תוספת זכויות 50 מ"ר,סה"כ 530 מ"ר + 30 מ"ר קומת גג לכל יח"ד.

(2) 20 מ"ר חנייה מקורה +12.50 מ"ר עבור ממ"ד לכל יח"ד.

(3) לפי תכנית המרתפים שחלה נכון לאותה עת.

(4) לגג שטוח בלבד.

(5) עליית גג לפי זמ/280.

(6) וקו בניין עילי 4.50 מ' כמסומן בתשריט.

(7) וקו בניין 4.0 מ' כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

החדרת מים עיליים במגרש בהתאם לתמ"א 1.

6.2**אקוסטיקה**

כל המבנים למגורים יהיו מבנייה אקוסטית למניעת רעש למטוסים בהתאם לנספח אקוסטי רצ"ב ובאישור יח"ס דרום יהודה:

א. עהמידה בדרישות-תכנון המבנה בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שתדרשנה להפחתת רעש המזערית 25 דציבלים.

ב. כללי:

1. קירות חיצוניים למעט הפתחים הקבועים בהם, יבנו בצורה אטומה לחלוטין, כל המשקים יאטמו בחומא אטימה אלסטי. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים העונה על דרישה זו.

2. חלונות- חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 2359 דציבלים לפחות.

א. עובי זכוכית 4 מ"מ לפחות.

ב. החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר ש"ע.

3. 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.

ג. גגות- הבנייה תתוכנן עם גג בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

6.3

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה השעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

מתן תוקף לתכנית

עם אישור תכנית זו.

7

7.2 מימוש התכנית