

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-1100700

תוספת יח"ד ברחוב סמטת ש"י 2 מזכרת בתיה



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005232334/310>

דברי הסבר לתכנית

במזכרת בתיה בגוש: 3899 חלקה: 114 מגרש: 16 ששטחה 507 מ"ר, המיועדת למגורים א עפ"י תכנית זמ/7/205, מבוקשת במקרקעין תוספת יח"ד, כך שתהיינה סה"כ 2 יח"ד במגרש, תוספת שטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי.



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 **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת יח"ד ברחוב סמטת ש"י 2 מזכרת בתיה

שם התכנית

453-1100700

מספר התכנית

0.507 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א (א) (13)ב

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	184550
קואורדינאטה Y	639839

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
	2	סמ ש"י	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	114	

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

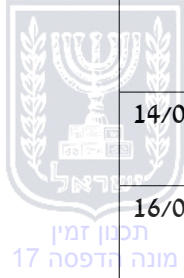
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/2004		3407	5314	תכנית זו מחליפה את תכנית זמ/280 בתחומה בלבד.	החלפה	<u>זמ/280</u>
16/05/2023		6213	11347	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-453- 0858829. הוראות תכנית 453-0858829 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>453-0858829</u>
05/02/2009		2286	5913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/מק/268 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>זמ/מק/268</u>
04/03/1990		2086	3748	תכנית זו מחליפה את תכנית זמ/205/7 בתחומה בלבד.	החלפה	<u>זמ/205/7</u>



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
לא	זכויות מאושרות	18: 31 17/03/2024	נעמי בידרמן	17/03/2024	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	15: 47 25/05/2022	אילן אפרתי	24/05/2022	7		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת סקר עצים	15: 47 22/03/2023	אילן אפרתי	22/03/2023	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית סקר עצים	12: 15 18/03/2024	אילן אפרתי	18/03/2024	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לעניין מיקום הכניסות והחניות ומפלס ה-0.00	18: 31 17/03/2024	נעמי בידרמן	17/03/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	12: 13 19/05/2022	נעמי בידרמן	17/05/2022	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	אייל בראלי			מזכרת בתיה	המגן	3			eyalb038@ walla.com
	פרטי	אפיק צוריאל			מזכרת בתיה	המגן	3			azrule1@g mail.com
	פרטי	פלג צוריאל			מזכרת בתיה	המגן	3			peleghapoel @gmail.co m
	פרטי	ריקי צוריאל			מזכרת בתיה	המגן	3			riki@pilas.c o.il

1.8.2 יזם

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@z ahav.net.il
	אגרונום	אילן אפרתי			גבעת ישעיהו	(1)	110			ganim110@g mail.com
מודד	מודד	יהודה גפן	525	יהודה גפן מודד מוסמך	שהם	שגיא	49	03-9721085	03-9721085	t_gefen@net vision.net.il

(1) כתובת: רחוב חוחית 110.

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

קביעת מסגרת תכנונית לציפוף ע"י אישור 2 יח"ד במקום אחת

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. תוספת יח"ד במגרש לפי סעיף 62א(א)8.
2. תוספת שטח עיקרי של 190 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)(א)(1)א.
3. הגדלת תכסית הבניה, לפי סעיף 62א(א)5.
4. שינוי קוי בנין צידים לפי סעיף 62א(א)4.
5. הגבהת גובה גדר לחזית צפונית ומערבית כולל פינת הרחובות עד לגובה של 1.6 מ', לפי סעיף 62א(א)5.
6. שינוי גובה הפרגולה, לפי סעיף 62א(א)5.
7. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנה לפי סעיף 62א(א)19.
8. שינוי קוי בנין לבריכת שחיה לפי סעיף 62א(א)4.
9. שינוי גובה המבנה לפי סעיף 62א(א)5.
10. שינוי קו בניין לסככת חניה לפי סעיף 62א(א)4.
11. ניווד שטח עיקרי לקומת מרתף לפי סעיף 62א(א)9.
12. קביעת מפלס 0.00 לפי סעיף 62א(א)5.



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'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1

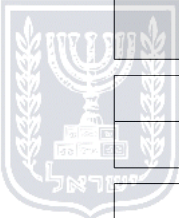
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	507	100
סה"כ	507	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	508.21	100
סה"כ	508.21	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
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הקמת מבנה דו משפחתי חדש.</p> <p>2. פרגולות יתוכננו בגובה הקומה ובכל מקרה גובה המצללה לא יעלה על 4.4 מ' מגובה ה-0.00.</p> <p>3. תותר בניית מחסן בשטח של עד 15 מ"ר, עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>4. גג המבנה יהיה גג רעפים בשיפוע מקסימלי של 40%. ניתן לתכנן חלל בגג הרעפים עבור מתקנים הנדסיים ובתנאי שלא יבלוט ממישור גג הרעפים.</p> <p>5. גדרות לחזית הרחוב לא יעלו על גובה כולל של 1.6 מ' מהנקודה הנמוכה. גדרות לחזית הרחוב יחופו בציפוי קשיח בהתאם להנחיות המועצה.</p> <p>6. גדרות בין מגרשים גובלים לא יעלו על גובה מקסימאלי של 1.8 מ', גובה הרכיב הבנוי המקסימאלי 1.6 מ'.</p> <p>7. שער החניה יהיה שער חניה נגלל או כנף על כנף ובכל מקרה, תחום הפעולה של שער החניה יהיה בתחום המגרש בלבד לכל אורך מהלכו.</p> <p>8. הוראות למרתף לפי תכנית 453-0858829.</p> <p>9. גובה המבנה- גובה נטו של קומת קרקע יהיה 4 מ' מקסימום, גובה נטו של קומה א' יהיה 2.9 מ' מקסימום. שיא גג הרעפים יהיה עד 10.6 מ' מקסימום מגובה 0.00.</p> <p>10. מפלס ה-0.00 של הדירות יהיה 53.50, תותר חריגה של עד 0.3 מ'.</p> <p>11. יותר לבנות חלונות במישור הגג, במישור הגמלון וחלונות אנכיים (קוקיה) שלא יבלטו מעל 1 מטר ממישור הגג.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(8) 4	(7) 4	(6) 2.7	(5) 2.7	1	2	(4) 10.6	2	60		(3) 150	(2) 47	(1) 470	507	1	מגורים	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:

- סככת חניה תמוקם בקווי בניין: קדמי-0 מ', צידי-0 מ'.
- תתאפשר הקמת בריכת שחיה בקווי בנין: 1 לחזית, 1 מ' קו בנין צידי, 1 מ' ממבנה המגורים.
- ניתן לנייד שטח עיקרי לקומת המרתף לצורך השלמת ההפרש בין קומת הקרקע לקומת המרתף בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 250 מ"ר+ 30 מ"ר מאושר מתכנית חלות, 190 מ"ר תספת מתכנית זו, סך הכל 470 מ"ר. מתוך סך זכויות אלו: 12 מ"ר עבור מיגון ליחידה הנוספת, 60 מ"ר לעליות גג (30 מ"ר לכל יחידה), 20 מ"ר סככת חניה ליחידה הנוספת, 40 מ"ר לפרגולות ובלטות (20 מ"ר לכל יחידה).
- (2) מחסן: 7.5 לכל יח"ד, ממ"ד: 12 מ"ר, סככת חניה: 20 מ"ר.
- (3) תכסית המרתפים לפי תכנית 453-0858829-150 מ"ר. ניתן להגדיל את התכסית כנגד בניית חדרי הממ"ד בקומת המרתף ובלבד שלא תחרוג מתכסית קומת הקרקע.
- (4) גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 10.6 מ', ממפלס ה-0.00.
- (5) לכיוון מזרח.
- (6) לכיוון דרום.
- (7) קדמי לכיוון מערב.
- (8) לכיוון צפון.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר התח"ר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שתי היחידות המוצעות יהיו מתואמות חזותית מבחינת גוון טיח, פרטים וגגות. 2. שינויים בתשתיות ובפיתוח הנמצאים במרחב הציבורי ונדרשים לצורך מימוש התכנית יהיו בכפוף לאישור מקדים של המועצה המקומית. 3. חובה לשתול 2 עצים בקוטר 8" בכל חצר של יח"ד, סוג העצים ייבחר בהתאם לחוות דעת פקיד היערות ככל הניתן.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>במגרש תוסדר חניה לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום ההתחברות לתשתיות ציבוריות עם המועצה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 אקוסטיקה</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>6.5</p>
<p>6.6 הריסות ופינויים</p> <p>תנאי למימוש יח"ד וזכויות בניה מכוח תכנית זו, יהיה הריסה מלאה של המבנה הקיים ופינוי פסולת הבניין לאתר מוסדר ואישור מהנדס הוועדה.</p>	<p>6.6</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית בתוקף לביצוע מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17