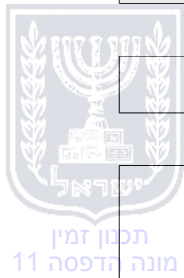


הוראות התכנית

תכנית מס' 453-1223650

שדרות רפאל סויסה 13 מזכרת בתיה



מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005309740/310>

דברי הסבר לתכנית

שכונת בר לב במזכרת בתיה, פרויקט של 4 בניינים על שדרות רפאל סויסה 13 מבקשים להסדיר קו בניין למרפסות זיז ב-3 בניינים בפרויקט, לכיוון השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שדרות רפאל סויסה 13 מזכרת בתיה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 453-1223650

שטח התכנית 1.2 4.982 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	185498
קואורדינאטה Y	639255

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3715	מוסדר	חלק		43-46, 54

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
21/05/2007		2834	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/250/2 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/250/2
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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					נעמי בידרמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		נעמי בידרמן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות		1	25/12/2023	נעמי בידרמן	12: 40 21/05/2023	כן
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	29/11/2023	נעמי בידרמן	09: 16 21/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	ארקין עמיהוד (1)			מזכרת בתיה	שד בגין מנחם	4	08-9349214		baruch@har suf.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ז 392633.

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מרפסות בניה בהתאם למצב הבנוי בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין צידי למרפסות לפי סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

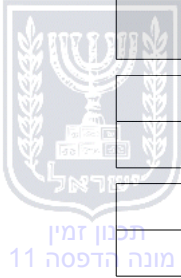
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	186	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	186

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	4,982	100
סה"כ	4,982	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,979.73	100
סה"כ	4,979.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג'.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	4	4 (4)	3	(3)	40		200	(2) 1560	(1) 4000	4982	מגורים ג'	מגורים ג'

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) 100 מ"ר לדירה במוצע.

(2) 1400+160.

(3) עד 3 קומות כולל קומת כניסה לבניין. תותר בניית חדר יציאה לגג, בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד.

(4) לכיוון דרום מזרח, קו בניין למרפסות בלבד - בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-1043843 שם התוכנית: שדרות רפאל סויסה 13 מזכרת בתיה

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 2.12.2021 חתימה: _____

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
							מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	40	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	4	5	1	3 (2)			200 (3)	1400+160 (3)	4000 (1)	4982	1	מגורים ג



1. שטח הבנייה- ממוצע 100 מ"ר לדירה מעל הקרקע.
2. גובה הבניין- עד 3 קומות כולל קומת כניסה לבניין.
בגגות שטוחים תותר בנית חדר יציאה לגג, בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד.
3. מרתף- תותר בניית מרתף כחלק מהדירה שמעליו, בשטח שירות עד 20 מ"ר ושטח עיקרי עד 25 מ"ר.
קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף.

