

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0719989

סמי שלמן - צבעוני

מרכז

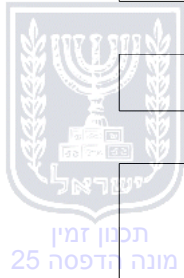
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

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

לפי תכנית המתאר הכוללת בתכנית חלה במתחם 2 המרקם הותיק התוכנית כוללת :

1. קיימים 2 מגרשים דו משפחתיים בחלקה זו. במסגרת הבתכנית הזו אחד וחלוקה מחדש ל 6 מגרשים -שבכל אחד מהם יח"ד אחד. כיום ניתן לבנות 4 יח"ד (דו משפחתי בקיר משותף בכל אחד מהמגרשים). עיקרה של תוכנית זו, בקשה לתוספת שתי יח"ד נוספות כך שסך יח"ד הדיור במגרש יעמוד על 6 יח"ד. קביעת שטח מגרש מינימלי 250 מ"ר.
2. שינוי קוי בנין :
 - בתא שטח 201 קו בניין אחורי-צפוני במקום 6 מ' ל 3 מ' (ראה תשריט)
 - בתא שטח 202 קו בנין צדדי מערבי 3 מבוקש קו בנין 2 מ' נקודתי(ראה תשריט).
 - בתא שטח 203 קו בניין צדדי מזרחי 3 מ' מבקשים 2 מ'
 - בתא שטח 202,203 קו בניין אחורי מותר 6 מ' מבקשים 3 מ'
 - בין בתא שטח 202, 203 קו בניין 2.00 מ'
3. קביעת שטחים עיקריים :
 - בתא שטח 202,203 -הגדלה תכסית :
 - בתא שטח 201A עד 45.56%
 - בתא שטח 202B, 203A עד 42.98%
 - בתא שטח 203B עד 41.72%
 - בתא שטח 202,203 קביעת שטחים עיקריים עד 190 מ"ר לכל תא שטח.
 - בתא שטח 201A
 - הגדלת תכסית עד 30.5% ללא שינוי שטחים ביחס להיתר , שינוי בגין הקטנת גודל מגרש
 - בתא שטח 201B
 - הגדלת תכסית עד 32.7% ללא שינוי שטחים ביחס להיתר , שינוי בגין הקטנת גודל מגרש
4. קביעת שטחי שרות והנחיות למרתפים :
 - בתא שטח 201 לפי יב/208 (בית קיים)
 - בתא שטח 202,203 -מרתף בקונטור בית+ניתן לבנות מחסן ומ"מד במרתף+חדר שרות בקומת קרקע בשטח
 - 4.35 מ"ר.
 - (שינוי הנחיות למחסנים יב/208).
5. שינוי גובה המותר ל 8.50 מ'-גג שטוח ו 10 מ' -גג רעפים.
6. קביעת זכות מעבר בין תא שטח 202,203 ברחוב 4.00 מ' לא ניתן לבנות בשטח המוגדר כזכות מעבר.
7. בליטות עד 50 סמ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

סמי סלמן -צבעוני

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

404-0719989

מספר התכנית

1.742 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

יבנה

קואורדינאטה X

176389

קואורדינאטה Y

642759

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי צמוד לשצ"פ נמצא הצטלבות רח העצמאות, אהרון חגג וצבעוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	דרך חג'י אהרון	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4943	מוסדר	חלק	5	

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 600 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 600/ א ממשיכות לחול.	4447	128	10/10/1996
יב/ 600 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית יב/600/ב הוראת תכנית יב/600/ב החולנה על תכנית זו	5177	2185	05/05/2003
יב/ מק/ 600 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ מק/ 600 / ג. הוראות תכנית יב/ מק/ 600 / ג תחולנה על תכנית זו.	5317	3517	28/07/2004
יב/ 208	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 208 ממשיכות לחול.	3788	3532	05/08/1990

הערה לטבלה:

תוכנית מס' 404-0273557 תוכנית כוללת ביחס של כפיפות.

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				יפית בנימיני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יפית בנימיני		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			07/04/2019	יפית בנימיני	06: 45 17/09/2019		כן
טבלאות הקצאה	מחייב			06/10/2019	יפית בנימיני	22: 36 06/10/2019		כן
ביוב	מנחה	1: 100		28/06/2019	יפית בנימיני	20: 49 02/08/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 100		19/08/2019	יפית בנימיני	11: 51 19/10/2019	נספח ביוב חתום	לא
בינוי	מנחה	1: 100		28/10/2019	יפית בנימיני	20: 37 28/10/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 100		31/07/2019	יפית בנימיני	19: 43 12/09/2019		לא
תנועה	רקע	1: 100		19/08/2019	יפית בנימיני	14: 13 05/10/2019	נספח תנוע חתום	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/01/2019	יפית בנימיני	13: 52 16/01/2019		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	אפריים היגרי			יבנה	(1)				
	פרטי	לימור היגרי			יבנה	(2)				
	פרטי	סמי סלמן		יבנה	יבנה	דרך חגי' אהרון	4	08-9437330		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך אהרון חגג 4.

(2) כתובת: אהרון חגג 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמי סלמן		יבנה	יבנה	דרך חגי' אהרון	4	08-9437330		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפריים היגרי			יבנה	(1)				
בעלים		לימור היגרי			יבנה	(2)				
בעלים		סמי סלמן		יבנה	יבנה	דרך חגי' אהרון	4	08-9437330		

(1) כתובת: דרך אהרון חגג 4.

(2) כתובת: אהרון חגג 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפית בנימיני		שש	יבנה	עדעד	13	089428116		yafit.binyami ni@gmail.co m
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	67	09-8622396		office@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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. איחוד וחלוקה מגרשים

2. תוספת יח"ד.

3. תוספת זכויות בנייה.

4. קביעת קווי בניין

5. הגדרות גודל מגרש מינימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה ל-6 מגרשים.

2. שינוי קו בניין.

3. קביעת שטחים עיקרים והגדלת תכסית.

4 קביעת שטחי שרות למרתפים.

5. שינוי בגובה המותר למבנה.

6. הגדרת מגרש מינימלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

	יעוד	תאי שטח	
	מגורים א'	201A, 201B, 202A, 202B, 203A, 203B	
	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
	זיקת הנאה	מגורים א'	202A, 202B, 203A, 203B
	חניה	מגורים א'	201A, 201B, 202A, 202B, 203A, 203B
	מבנה להריסה	מגורים א'	201B, 203B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	201A, 201B, 202A, 202B, 203A, 203B	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,742	100
סה"כ	1,742	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,744.44	100
סה"כ	1,744.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות חומר גמר -חיפוי מחומר קשיח לאישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח ב -20% מהחיפוי לאישור מהנדס העיר
ב	אדריכלות גדר קדמית הפונה לרח' אהרון חגי' גובה גדר 1.50 מ' בנוי מחופה טיח אקרילי בגוון לאישור אדריכלית הנוף של אגף הנדסה+ השלמה של 30 ס"מ גדר קלה בחומרים לאישור אדריכלית הנוף של אגף הנדסה. גדר אחורית הפונה לרח' צבעוני- גובה גדר 1.10 מ' בנוי מחופה טיח אקרילי בגוון לאישור אדריכלית הנוף של אגף הנדסה+ השלמה של 50 ס"מ גדר קלה בחומרים לאישור אדריכלית הנוף של אגף הנדסה. גדר מזרחית הפונה לשצ"פ גובה גדר בנויה 1.70 מ' בנוי ללא טיח בחיפוי לאישור אגף הנדסה.
ג	הוראות בינוי יותר חצר אנגלית במרחק 1 מ' נטו מקו בניין בעומק 1.7 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבניין.
ד	מרתפים הערות לעניין הבתים קיימים : לתא שטח 201A ו 201B 1. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20+, עם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במניין האחזים 2. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי בניה חיצונית למרתף. 3. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. 4. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 סמ'. 5. קוי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשר בליטות מעבר לכך. 6. לא תורשה התקנת מטבח בתוך מרתף. 7. השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של משפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם עפ"י תכנית תקפות ניתן להקימן , זאת למעט סככת חניה פרטית. הערות לעניין הבתים החדשים : לתא שטח 202A + 202B + 203A+203B 1. שטח המרתף לא יעלה על הקיף הבנין העיקרי במפלס הכניסה. 2. גובה מרתף לא יעלה על 2.20מ'. 3. הכניסה למרתף תהייה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף. 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע אבסולוטיים.

4.1

מגורים א'

5. חלונות במרתף יותרו רק בגובה שלא יעלה על 40 סמ'.
6. לא תותר הקמת מטבחים ומתקנים סניטריים במרתף.
- השימושים המותרים במרתף: מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית וביני הם שמוגדר כיום כמבנה עזר.
7. הוראות כלליות -הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או מרתף.
- הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבנין העיקרי.
- איוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה שתמנע הצטברות של גז רדון.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
5	3	3	0	2	8	1	30.5	100	30	192.5	385	201A	מגורים	מגורים א'
5	3	0	3	2	8	1	32.7	100	30	140.4	304	201B	מגורים	מגורים א'
2	3	3	0	2	8.5	1	45.56	107.01	20.07	190	250	202A	מגורים	מגורים א'
5	0	2	3	2	8.5	1	42.98	107.01	20.07	190	265	202B	מגורים	מגורים א'
2	2	0	3	2	8.5	1	42.98	107.01	20.07	190	265	203A	מגורים	מגורים א'
5	0	2	2	2	8.5	1	41.72	107.01	20.07	190	273	203B	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

הערה ברמת הטבלה:

הערות לקוי בנין: במידה וקיימת סתירה בין הנתונים בטבלה לתשריט, יגבר התשריט.

הערות לשטחי שרות לתא שטח 202A, 202B, 203A, 203B:

- מרתף כולל מחסן 15 מ"ר וממ"ד ע"פ דרישות הג"א,

- קומת קרקע כולל מזווה 4.35 מ"ר וחניה 16.35 מ"ר-חלק אינטגרלי של הבית

הערות לשטחי שרות לתא שטח 201A, 201B:

-קומת קרקע כולל מחסן 15 מ"ר, וממ"ד ע"פ דרישות הג"א וחניה 15 מ"ר.

ניתן לבנות מרתף לפי הנחיות יב/208

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

חומר גמר קשיח ולאישור מהנדס העיר

6.2**חניה**

חניה לפי תקן החניה הארצי התקף בהוצאת היתר ובכל מקרה לא יפחת מכמות החנויות המתוארות בנספח התנועה.

6.3**ביוב**

פתרונות הביוב לפי נספח סניטרי

6.4**איחוד וחלוקה**

השטחים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לטבלת ההקצאות המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.

6.5**ניהול מי נגר**

על פי תמ"א 4/ב/34 בתחום מגרש 15% משטחו יהיו שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול הנגר העלי לתת הקרקעי. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים וכדומה. לחילופין ובאישור מהנדס העיר, ניתן להתקין בתחום המגרש מתקני החדירה. כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאשרו את קליטת מי הנגר בתחום המגרש. במקרו זה ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים.

6.6**פסולת בניין**

בעת הבנייה יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י איכות הסביבה.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הריסת המבנים המיועדים להריסה.
2. הקמת גדר בין מגרש ושצ"פ עיצוב לפי דרישות ועדה.
3. אישור תכנית לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית תוך 8 חודשים מיום אישור של תכנית זו.

6.8**תשתיות**

תשתיות ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה .

6.9**היטל השבחה**

- א. היטל השבחה-הוועדה מקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה.

6.10**זכות מעבר לרכב**

זכות מעבר 4 מ'
לא ניתן בניה בזכות המעבר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



20.12.18

טבלה הקצאה לתכנית- סמי סלמן - צבעוני " מס' תכנית 404-0719989

פרטי החלקות הקיימות								
מס' סידור	גוש	חלקה	החלקות הקיימות	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה ב מ"ר
1	4943	חלקה 5	גורם פרטי	בעלות פרטי		022574107 0239872337 6792712	815	100%
	4943	חלקה 5		בעלות פרטי		76792712	927	
סה"כ							1742	1742



פרטי חלקות חדשות								
מס' סידור	מס' גוש	מס' תא שטח	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח מגרשים במ"ר	ייעודי המגרש המוקצה
	4943	201A	הגרי אפריים הגרי לימור			022574107 023987233	385	מגורים א- בית אחד מבית דו משפחתי
	4943	201B	סמי סלמן			76792712	304	מגורים א- בית שני מבית דו משפחתי
	4943	202A	סמי סלמן			76792712	250	מגורים א- בית אחד מבית דו משפחתי
	4943	202B	סמי סלמן			76792712	265	מגורים א- בית שני מבית דו משפחתי
	4943	203A	סמי סלמן			76792712	265	מגורים א- בית אחד מבית דו משפחתי
	4943	203B	סמי סלמן			76792712	273	מגורים א- בית שני מבית דו משפחתי
סה"כ							1742	

