

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0742429

גלעד 52



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יבנה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- לפי תוכנית מתאר הכוללת התוכנית במתחם 4 נאות שז"ר.
1. שינויים בקווי בנין:
 - שינוי קו בנין נקודתי קידמי מותר 5 מ' מבקשים 4.9 מ'.
 - שינוי קו בנין אחורי-ראה תשריט.
 - שינוי קו בנין צדדי-ראה תשריט.
 - שינוי קו בנין צדדי מותר 3 מ' מבקשים 2.9 מ'-ראה תשריט.
 2. הגדלת תכסית מותר 30% מבקשים 39%.
 3. הגדלת אחוזי בנייה מותרים מ-45% ל-57%.
הגדלת שטח עיקרי מ-200 ל-230 מ"ר
 4. מחסן קו בנין צידי ואחורי 0 בשטח 15 מ"ר.
 5. הגדלת חניה מ-15 מ"ר ל-20 מ"ר.



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



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גלעד 52
שטח התכנית	מספר התכנית	404-0742429
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (ג)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יבנה
קואורדינאטה X	176728
קואורדינאטה Y	642761

1.5.2 תיאור מקום

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	הגלעד	52	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5168	מוסדר	חלק	75	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 150	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 150 ממשיכות לחול.	2760		05/11/1981
יב/ 600 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 / א. הוראות תכנית יב/ 600 / א תחולנה על תכנית זו.	4447	128	10/10/1996
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
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
יב/ 181	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 181 ממשיכות לחול.	3091		30/08/1984



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יפית בנימיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יפית בנימיני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 08 01/11/2019	יפית בנימיני	01/11/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 19 29/05/2019	יפית בנימיני	29/05/2019		1: 100	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	אסתר אהרון			יבנה	(1)	52	052-6040694		
	פרטי	יניב אהרון		יבנה	יבנה	הגלעד	52			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : גלעד 52.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר אהרון			יבנה	(1)	52	052-6040694		
פרטי	יניב אהרון		יבנה	יבנה	הגלעד	52			

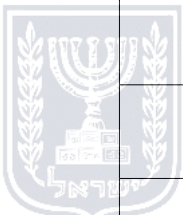
(1) כתובת : גלעד 52.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר אהרון			יבנה	(1)	52	052-6040694		
בעלים		יניב אהרון		יבנה	יבנה	הגלעד	52			

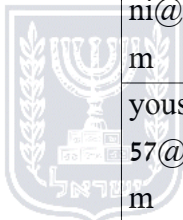
(1) כתובת : גלעד 52.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יפית בנימיני	24933	שש	יבנה	פעמונית	13	08-9428116		yafit.binyami ni@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	יוסף מחמאיד	833	יבנה	מקומית מחוזית מחוז הצפון	(1)		052-4441330		yousf. 57@gmail.co m

(1) כתובת: מועאויה בסי"מה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**

שינוי קו בנין, הגדלת אחוזי בניה המותרים והגדלת התכסית המותרת, הגדלת שטח להקמת מצללות כהגדרתן בחוק תכנון ובנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין, הגדלת תכסית, הגדלת אחוזי בנייה, הגדלת שטחי מצללה, הגדלת שטחי חנייה מקורה, הגדלת שטחי שרות לצורך בניית מחסן.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

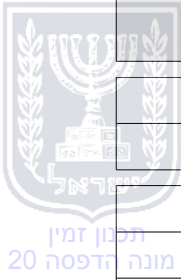
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	400	100
סה"כ	400	100

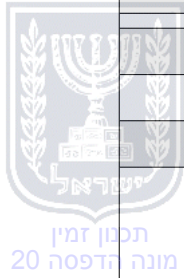
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	400.04	100
סה"כ	400.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית חד משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	תוספת הבניה מחיפוי קשיח עם גמר כדוגמת הבית הקיים ולאישור מהנדס העיר.
ב	בדיקת הצללה
	שטח מצללה הצידיית והקדמית ניתן לבנות במרחק של עד 70% מאורך קו בניין
ג	מרתפים
	<p>1. שטח מרתף לא יעלה על הקיף הבניין העיקרי במפלס הכניסה.</p> <p>2. גובה מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>3. הכניסה למרתף תהייה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>(הוראת זו אינו חלה על מרתפים קיימים בהם אושרו בעבר כניסה חיצונית)</p> <p>4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע אבסולוטיים.</p> <p>5. חלונות במרתף יותרו רק בגובה שלא יעלה על 40 סמ'.</p> <p>(הוראת זו אינו חלה על מרתפים קיימים בהם אושר בעבר חלונות גבוהים יותר)</p> <p>6. לא תותר הקמת מטבחים ומתקנים סניטריים במרתף.</p> <p>השימושים המותרים במרתף: מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית וביניהם שמוגדר כיום כמבנה עזר.</p> <p>7. הוראות כלליות הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או מרתף.</p> <p>הקמת של מרתפים בבניינים חדשים רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבנין העיקרי.</p> <p>איוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה שתמנע הצטברות של גז רדון.</p>
ד	חניה
	תותר הקמת סככה לחניה בשטח 20 מ"ר ללא סגירה אנכית
ה	הנחיות מיוחדות
	תותר הקמת מחסן בשטח 15 מ"ר בקו בניין צידי ואחורי 0



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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	39	50	(1) 35	230	400	100	מגורים א'
4.9	4.8	3	2.9	2								

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 לקו בניין : באם תהיה סתירה בין טבלה זו לתשריט, יגבר התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן 15 מ"ר

חניה 20 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	תוספות הבניה יחופו בחומר קשיח כדוגמת המבנה הקיים ולאישור מהנדס העיר.
6.2	חניה	חניה לפי תקן החניה הארצי התקף הוצאת היתר .
6.3	ניהול מי נגר	על פי תמ"א 4/ב/34 בתחום מגרש 15% משטחו יהוי 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.
6.4	שמירה על עצים בוגרים	יש לשמור על עצים בוגרים במגרש הבית. בכל עניין צמחיה בוגרת יש להתייעץ עם פקיד היערות.
6.5	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
6.7	תשתיות	יש לשמור על התשתיות הקיימות ואין לשנות.
6.8	היטל השבחה	א. היטל השבחה-הועדה מקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	

10 שנים