

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0881995

מגרש-1151

מרכז

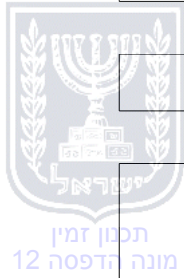
מחוז

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

התכנית חלה במתחם מס' 5 לפי תכנית המתאר הכוללת של יבנה.
ביעוד מגורים א', מגרש דו משפחתי.

שינויים מבוקשים:

לתא שטח 151B

1. שינוי קו בניין לבריכה:

- צדדי מזרחי מ' 3.0 ל' 0.80 מ' נקודתי (ראה תשריט)

- אחורי מ' 4.00 ל' 0.80 מ' (ראה תשריט)

2. שינוי קו בנין למבנה

- קו בניין צדדי מ' 3.00 ל' 2.50 מ'.

- קו בניין אחורי מ' 4.0 ל' 2.40 מ'.

3. הגדלת שטח עיקרי מותר-לפי תכנית החלה זכויות הבניה עומדת על 160 מ"ר שטחים עיקרים, בתכנית זו מבקשים 228.35 מ"ר.

4. תוספת שטחי שרות: מותר- לפי תכנית החלה זכויות בניה עומדת על 51 מ"ר שטחי שרות מעל קומת קרקע (כולל חניה, מחסן, ממ"ד, שרות כללי) בתכנית זו מבקשים תוספת 47.6 מ"ר לטובת קומת עמודים מפולשת, והגדלת שטח מחסן מ' 6 מ"ר ל' 12 מ"ר כחלק אינטגרלי של בית, סה"כ 104.6 מ"ר.
5. תוספת בריכה.

לתא שטח 151A- הזכויות והוראות הבינוי יהיו לפי תכנית יב/220/ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש-1151

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

404-0881995

מספר התכנית

0.598 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

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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

יבנה

קואורדינאטה X 175253

קואורדינאטה Y 641439

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	המלחים	2	
יבנה	המלחים	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5960	מוסדר	חלק	20	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
404-0730531	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0730531. הוראות תכנית 404-0730531 תחולנה על תכנית זו.	8518	1212	13/11/2019
בר / 274	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/274 ממשיכות לחול.	5129	543	14/11/2002
יב / 220 / ג	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/220/ג ממשיכות לחול.	6073	2384	24/03/2010
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017

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
בינוי	מנחה	1: 100		29/10/2020	יפית בנימיני	07: 42 30/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/08/2020	יפית בנימיני	17: 53 13/08/2020		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אמנדה שקד זיקרי			יבנה	הנמל (1)	11	052-8897888		
	פרטי	ניר זיקרי			יבנה	(1)	11	052-8145511		
	פרטי	אליס עליזה סנדרוסי			יבנה	הנמל	11	052-8897888		
	פרטי	דוד סנדרוסי			יבנה	הנמל	11	054-2002066		
	פרטי	ליאת סנדרוסי			יבנה	הנמל		052-8897888		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנמל 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, אמנדה שקד זיקרי			יבנה	הנמל (1)	11	052-8145511		
בעל זיכיון	בעל זיכיון, ניר זיקרי			יבנה	(1)	11	052-8145511		

(1) כתובת: הנמל 11.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י. רשות הפיתוח			תל אביב-יפו	(1)		03-9533333		
חוכר		אמנדה שקד זיקרי			יבנה	הנמל (2)	11	052-8897888		
חוכר		ניר זיקרי			יבנה	(2)	11	052-8145511		
חוכר		אליס עליזה סנדרוסי			יבנה	הנמל	11	052-8897888		
חוכר		דוד סנדרוסי			יבנה	הנמל	11	054-2002066		

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ליאת סנדרוסי			יבנה	הנמל		052-8897888		

(1) כתובת: שדרות מנחם בגין 125.

(2) כתובת: הנמל 11.

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	פעמונית	13	08-9428116		yafit.binyamini@gmail.com
	מודד	יורם שלסינגר	644		ראשון לציון	(1)		03-9523332		

(1) כתובת: החומה 12.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בנייה ושטחי שירות, שינוי בקווי בנין וקביעת הוראות להקמת בריכה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין.

הגדלת שטחים וקביעת תכנית.

תוספת בריכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		151A, 151B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	151A, 151B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	151A, 151B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	151B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	598	100
סה"כ	598	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	599.7	100
סה"כ	599.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהיה אזור לבתים צמודי קרקע בקיר משותף. בית דו משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים, באזור מגורים א יותר שימוש בטיח באישור מהנדס הוועדה. תותר בליטות קו גג של 60 סמ' בקו הבניין. -בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד 1.50 מ' מפני מדרכה, תוך שימוש בחומרים: טיח חלק, טיח מותז דק או אבן באישור מהנדס הוועדה. -תותר הקמת מצללות ע"פ חוק תכנון ובניה ובכפוף לתוכנית 404-0730531. לא תותר הקמת מתקן על הגג פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד יעוצב באופן ארכיטקטוני.
ב	מרתפים -גובה קומת מרתף לא עולה על 2.20 מ' -באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין אחוזי הבניה לשימוש עיקרי. -לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. -באם תתוכנן דלת כניסה מהחוץ למרתף, יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה. -הכניסה למרתף של הדירה תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד. -חלונות יותרו רק בגובה 80 סמ'. -קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבעו את גודלו המקסימלי של המרתף. לא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך. -השימושים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם כאלה המוגדרים כמבנה עזר.
ג	חניה תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר ומדיניות החניה של עיריית יבנה.
ד	הנחיות מיוחדות 1.תנאי למתן היתר לבריכה הוא אישור היחידה הסביבתית 2.הצגת חיבור הבריכה למערכת ריקון עירוני 3.חדר מכונות תת קרקעי.

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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
4	4	3	0	1	2 (3)	9	1		(2)		51 (1)	160	299	151A	מגורים א'
4	2.4 (8)	0	2.5 (7)	1	2 (6)	9	1	53.1	119.5 (5)		104.6 (4)	228.35	299	151B	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 לקו בנין: באם תתקיים סתירה בן טבלה זו לתשריט יגבר התשריט.
לתא שטח 151A- הזכויות והוראות הבינוי יהיו לפי תכנית יב/220/ג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניה 25 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, שרות 20 מ"ר.

(2) בקונטנר קומת קרקע לפי יב/220/ג.

(3) ק.ק. + 1.

(4) 25 חניה, 12 מחסן 20 שרות, 47.6 מ"ר קומת עמודים מפולשת.

(5) לפי קונטנר קומת קרקע.

(6) ק.ק. + 1.

(7) לבניין 2.5 מ' לבניין ולבריכה 0.8 מ' נקודתי..

(8) לבניין 2.40 מ' לבריכה 0.80 מ'

6. הוראות נוספות**6.1****בניה ירוקה**

בניה לפי תקן 5281 בניה ירוקה

6.2**ניהול מי נגר**

ניהול מי נגר לפי תמ"א 1 פרק מים: התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.

6.3**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.4**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית.

6.5**היטל השבחה**

א. 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