

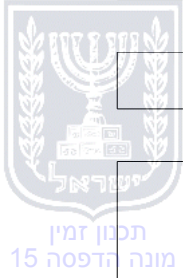
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 404-0694133

תמר 13

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

התכנית חלה במתחם 3 לפי תכנית המתאר - נווה אילן  
שינוי קו בניין קידמי ניקודתי לצורך גגון כניסה מ 5 מ' ל 2 מ' כפי שמופיע בתשריט  
תוספת זכויות בניה והגדלת שטח קומה א.  
תוספת מתקני משחק במרווח שבין קוי בניין לקו מגרש .  
תוספת פרגולה בצמוד למחסן שבנוי בקו בניין צדדי ואחורי 0.  
הגדלת שטח חניה המותר

שינוי קו בניין קידמי ניקודתי לצורך גגון כניסה מ 5 מ' ל 2 מ' כפי שמופיע בתשריט  
תוספת זכויות בניה והגדלת שטח קומה א, בסה"כ מותר 50% מבקשים 57%  
תוספת מתקני משחק במרווח שבין קוי בניין לקו מגרש .  
תוספת פרגולה בצמוד למחסן שבנוי בקו בניין צדדי ואחורי 0.  
הגדלת שטח חניה המותר 20.0 מ' מבקשים 25 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



|     |                        |  |   |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | תמר 13                                    |
| 1.2 | שטח התכנית             | מספר התכנית                            | 404-0694133                               |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מתאר מקומית                         |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | לא  |
|     |                        | 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    | 175279 |
| קואורדינאטה Y    | 643375 |

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה נווה אילן

**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 | תמר  | 13       |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5181     | מוסדר   | חלק           | 60                  |                   |

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4 הוראת תכנית תמא/4 הוראת תכנית תמא/34/ב/4 החולנה על תכנית זו | כפיפות  | תמא/34/ב/4        |
| 16/08/1979 | 2029                    | 2559               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/600 ממשיכות לחול.                           | החלפה   | זמ/600            |
| 13/12/2017 | 2248                    | 7640               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.              | כפיפות  | 404-0273557       |
| 08/05/1980 |                         | 2625               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/122 ממשיכות לחול.                           | החלפה   | זמ/122            |
| 16/06/1994 | 3818                    | 4223               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/122/12 ממשיכות לחול.                        | החלפה   | יב/122/12         |



## 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                  |                | 19: 55 08/11/2018 | יפית בנימיני | 01/11/2018  |                     | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 19: 56 08/11/2018 | יפית בנימיני | 17/10/2018  | 1                   | 1: 1250  | מנחה  | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|------------|-----|-------|
|                | פרטי | חנה זקצר  |               | יבנה     | יבנה | (1)  | 13  | 08-9430877 |     |       |
|                | פרטי | שלמה זקצר |               | יבנה     | יבנה | (1)  | 13  | 08-9430877 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תמר 13.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | חנה זקצר  |               | יבנה     | יבנה | (1)  | 13  | 08-9430877 |     |       |
| פרטי | שלמה זקצר |               | יבנה     | יבנה | (1)  | 13  | 08-9430877 |     |       |

(1) כתובת: תמר 13.

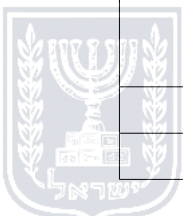
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים |       | חנה זקצר  |               | יבנה     | יבנה | (1)  | 13  | 08-9430877 |     |       |
| בעלים |       | שלמה זקצר |               | יבנה     | יבנה | (1)  | 13  | 08-9430877 |     |       |

(1) כתובת: תמר 13.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון     | פקס | דוא"ל                             |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|------|------|-----|-----------|-----|-----------------------------------|
|                | עורך ראשי | יפית בנימיני |               | שש       | יבנה | עדעד |     | 089428116 |     | yafit.binyami<br>ni@gmail.co<br>m |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד         | ישוב           | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|------------------|----------------|------|-----|------------|-----|-------|
|                | מודד | אהרון קניגל | 535           | הנדסה<br>ומדידות | ראשון<br>לציון | הפור | 22  | 03-9614395 |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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, שינוי קו בנין, הגדלת שטחי שרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי קו בניין קידמי נקודתי

תוספת זכויות בניה ע"י הגדלת שטח קומה א.

אישור מתקן שעושעים

תוספת פרגולה צמוד למחסן.

הגדלת שטחי שרות-למטרת חנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד           | תאי שטח   |
|----------------|-----------|
| מגורים א'      | 100       |
| סימון בתשריט   | יעוד      |
| קו בנין עילי   | מגורים א' |
| תאי שטח כפופים | תאי שטח   |
| 100            | 100       |

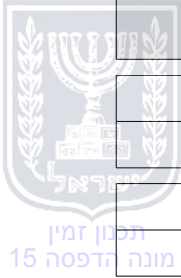
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד   | מ"ר | אחוזים |
|--------|-----|--------|
| מגורים | 510 | 100    |
| סה"כ   | 510 | 100    |

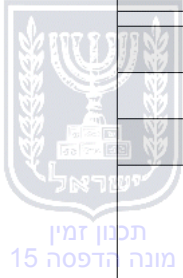
##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 509.95    | 100          |
| סה"כ      | 509.95    | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | בית חד משפחתי צמוד קרקע   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>אדריכלות</b><br>תוספות כדוגמת הקיים ולפי אישור מהנדס העיר          |
| <b>ב</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>חיפוי מחומרים כדוגמת הקיים ולאישור מהנדס העיר |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד   | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח  | שימוש | יעוד |           |           |
|------------------|---------------|--|----------------|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|----------|-------|------|-----------|-----------|
|                  |               |  |                |                         | מתחת לכניסה הקובעת      |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |          |       |      |           |           |
|                  |               |  |                |                         | שרות                    | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |          |       |      |           |           |
| צידי             | קדמי          | אחורי  | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני              | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 1     | 27.5 (4)          | 3 (3) | 290.7 (1)          | 49.5 (2) | 510   | 100  | מגורים א' | מגורים א' |
| (8)              | 5 (7)         | 6 (6)  | 3 (5)          | 3 (5)                   | 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:

אם תהיה סתירה בין המצויין בטבלה לבין תשריט מצב מוצע, יגבר התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 57%.

(2) שטח מחסן 12 מ"ר + שטח חניה 25 מ"ר + ממייד 12.5.

(3) מרתף בקונטור בית לפי יב/600 א.

(4) אחוזי בניה בקומה א 29.5%.

(5) ראה תשריט.

(6) .

(7) קו בניין למבנה 5.00, קו בניין גגון ראה תשריט.

(8) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

חומר גמר כדוגמת הקיים ולפי אישור מהנדס העיר.  
תדרש קבלת היתר בניה באישור מהנדס העיר, גם לגבי קיים בשטח.

**6.2****חניה**

קירווי חניה בהתאם לנספח בינוי ובאישור מהנדס העיר

**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****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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15