

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0669598

יסמין 27-43



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שהם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שבאה להסדיר ביצוע והתאמות בנייה במבנן בין 12 קוטגיים במגרש 3576



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



יסמין 27-43

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

421-0669598

מספר התכנית

2.185 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1) (א) (2)

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	שהם
קואורדינאטה X	194859
קואורדינאטה Y	657197

1.5.2 תיאור מקום

יחידות מדורגות ברחוב יסמין 27-43 בשהם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שהם	יסמין	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6846	מוסדר	חלק	71	

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



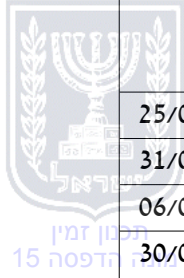
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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
25/05/2016	7240	7272		ללא שינוי	שה/ 1000
31/07/1997		4550		כפיפות	שה/ מק/ 69 / 11
06/04/2006	2489	5516		כפיפות	שה/ מק/ 69 / 8
30/04/1994	3177	4211	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ במ/ 69 / 10
17/10/1991	197	3931	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית גז/ ב/ 69 / 9 ממשיכות לחול	שינוי	גז/ במ/ 69 / 9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עידית ריקלין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עידית ריקלין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 35 12/01/2020	עידית ריקלין	10/02/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 43 07/02/2019	עידית ריקלין	07/02/2019	1	1: 250	מחייב	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	ערן בליזובסקי			שהם	(1)				Eranb55@gmail.com
	פרטי	אבי בן חמו			שהם	(2)	35 א			avibenhamo1970@gmail.com
	פרטי	משה בן-איון			שהם	(3)				Bmb034@gmail.com
	פרטי	דפנה בראל			שהם	(4)				Dafnoshit10@gmail.com
	פרטי	אלי יוגב			שהם	(5)				Eyogev5@gmail.com
	פרטי	אסתר לוי			שהם	(6)				mottilevy49@gmail.com
	פרטי	אלי מתתיהו			שהם	(7)				brarc@013.net
	פרטי	אמיר פז			שהם	(8)				pazamir1@gmail.com
	פרטי	תמי צפרוני			שהם	(9)				tzifroni@netvision.net.il
	פרטי	ארנון רובינשטיין			שהם	(10)				arsonruth@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלי רייך			שהם	יסמין (11)	31			elyaelr@zahav.net.il
	פרטי	אברהם שמיר			שהם	(12)				tommyshamir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: יסמין ב/35 שוהם.
- (2) כתובת: יסמין א35 שוהם.
- (3) כתובת: יסמין 27 שוהם.
- (4) כתובת: יסמין 39 שוהם.
- (5) כתובת: יסמין 37 שוהם.
- (6) כתובת: יסמין א/41 שוהם.
- (7) כתובת: יסמין א/29 שוהם.
- (8) כתובת: יסמין 33 שוהם.
- (9) כתובת: יסמין 43 שוהם.
- (10) כתובת: יסמין ב/41 שוהם.
- (11) כתובת: יסמין 31 שוהם.
- (12) כתובת: יסמין ב/29 שוהם.

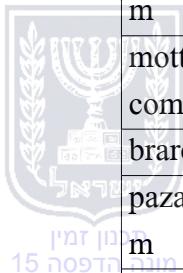
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן בליזובסקי			שהם	(1)				Eranb55@gmail.com
פרטי	אבי בן חמו			שהם	(2)	א 35			avibenhamo1970@gmail.com
פרטי	משה בן-איון			שהם	(3)				Bmb034@gmail.com
פרטי	דפנה בראל			שהם	(4)				Dafnoshit10@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Eyogev5@gmail.com				(5)	שהם			אלי יוגב	פרטי
mottilevy49@gmail.com				(6)	שהם			אסתר לוי	פרטי
brarc@013.net				(7)	שהם			אלי מתיתיהו	פרטי
pazamir1@gmail.com				(8)	שהם	שהם		אמיר פז	פרטי
tzifroni@netvision.net.il				(9)	שהם			תמי צפרוני	פרטי
arsonruth@gmail.com				(10)	שהם			ארנון רובינשטיין	פרטי
elyaelr@zahav.net.il			31	יסמין (11)	שהם			אלי רייך	פרטי
tommyshamir@gmail.com			29	(12)	שהם			אברהם שמיר	פרטי

- (1) כתובת: יסמין 35/ב שוהם.
- (2) כתובת: יסמין 35 א שוהם.
- (3) כתובת: יסמין 27 שוהם.
- (4) כתובת: יסמין 39 שוהם.
- (5) כתובת: יסמין 37 שוהם.
- (6) כתובת: יסמין 41/א שוהם.
- (7) כתובת: יסמין 29/א שוהם.
- (8) כתובת: יסמין 33 שוהם.
- (9) כתובת: יסמין 43 שוהם.
- (10) כתובת: יסמין 41/ב שוהם.
- (11) כתובת: יסמין 31 שוהם.
- (12) כתובת: יסמין 29/ב שוהם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מקרקעי ישראל רשות		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)		03-9533333		mate@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

(1) כתובת: רח' הצבי 15, בניין בזק, קומות 6 עד 8, ת.ד. 36666, ירושלים, 9136601.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עידית ריקלין	50663		שהם	(1)		03-9210488	03-9210488	brarc@013.net
	מודד	ואסם עיראקי	1193		טירה	(2)				vvv015@zaha.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1926 שוהם.

(2) כתובת: ת.ד. 3056.



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

1. תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים
2. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות.
3. שינויי חזיתות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת זכויות בניה סה"כ שטח עיקרי והגדרת מיקום שטחי שירות מכוח סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1865.
2. קביעת הנחיות למיקום תוספת זכויות הבנייה במבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

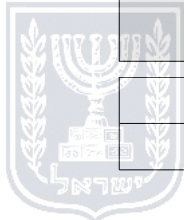


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,184.59	מגורים ב'
100	2,184.59	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,184.56	מגורים ב'
100	2,184.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים מדורג יחידות הנמצאות במפלס כניסה 0.00 ויחידות דיור הנמצאות במפלס כניסה -6.13
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. יחידות תחתונות הרחבת יחידת דיור על פי התשריט במפלסים -6.12 ו-3.12-, ופתיחת חלל אטום במפלס -6.13. ב. יחידות עליונות הרחבה יחידת דיור על פי התשריט במפלסים -3.12-, 0.00 ו-2.98+, פתיחת חלל אטום במפלס -3.12-, תוספת שטחי שירות במפלס +2.98.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	מעל הכניסה הקובעת	12	2526.92	413.26	1039.62	152.54	921.5	2185	מגורים ב'

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:

א. לזכויות בניה אלו יתווספו זכויות המוקנות בתכנית שה/1000 כדלהלן:

א.א. תותר בניה בחלל הגג בשטח של עד 35 מ"ר ברוטו, לכל יח"ד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים. (השטח כולל את שטח המדרגות). הבנייה תותר רק בגג רעפים. לא תותר הרמת הגג. שטח זה יחושב כשטח עיקרי ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת התכנית, ולא ימנה במניין הקומות המותר, ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים אחרים בבניין.

א.ב. תותר הקמת קומה או קומות מרתף לצרכי חניה משותפת בלבד, עד לגבולות המגרש. שטחי החניה יהיו בנוסף ולא ימנו במניין שטחי השרות המותרים.

א.ג. מצללות תהיינה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א.ד. תותר הצבת מחסן בגינה פרטית אשר ישמש לאחסנה בלבד. שטחו עד 6 מ"ר, ויכלל בשטחי השירות. גובהו המירבי לא יעלה על 2. מ' גגו יהיה משופע וינוקז לגינת המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (ללא שינוי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

תוספת הבניה תכלול טיח וצבע תואם את הצבע הקיים.
יש לשמור שחזיתות כל היחידות תהיינה בגוון טיח וצבע אחיד

6.2 חניה

א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. היטל השבחה ייגבה מכל יחידת מגורים בהתאם לשומה שתוכן לכל יחידה על פי זכויות הבנייה שנוספו לה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בעת הוצאת היתרי בנייה

