

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0620047

צאלון 42 יבנה

מרכז

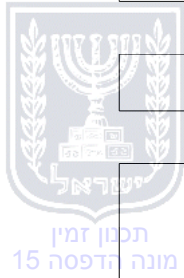
מחוז

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

תוכנית זו מוסיפה יחידת דיור ומאפשרת בניית שתי יחידות דיור צמודות קרקע בקיר משותף, כאשר שטח המגרש שיוקצה לכל יחידת דיור לא יקטן מ- 300 מ"ר.
 אחוזי הבניה יהיו בהתאם לתוכנית חלה במתחם 3 לפי תוכנית המתאר- נווה אילן.
 שטח עיקרי בהתאם ל 50% בניה, בשתי קומות ומרתף בקונטור המבנה.
 שטח שירות יכלול סככה למכוניות - 20 מ"ר, שטח מחסן- 12 מ"ר וממ"ד.
 שינוי קו בניין אחורי (צפון-מזרחי) מ 6 מ' ל 5.4 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



שם התכנית	שם התכנית	צאלון 42 יבנה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	404-0620047
-------------	-------------

שטח התכנית	0.632 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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

174993

קואורדינאטה Y

643625

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים בשכונת נווה אילן, קיצוני ברחוב מבונה, גובל בשצ"פ מכיוון צפון ומערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	צאלון	42	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5180	מוסדר	חלק	153	

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



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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית מז/ 600 ממשיכות לחול	2559	2029	16/08/1979
יב/ 122 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 122 / ב ממשיכות לחול.	2935		16/06/1983
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
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
זמ/ 122	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 122 ממשיכות לחול.	2625		08/05/1980
יב/ 122 / 12	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 122 / 12 ממשיכות לחול.	4223	3818	16/06/1994



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				מיטל שחר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיטל שחר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/02/2018	מיטל שחר	20: 06 29/08/2018	מצב מאושר לפי מז-122	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	08/03/2018	מיטל שחר	13: 02 24/10/2019	נספח בינוי	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	איל בן יצחק			יבנה	דס המכבים (1)	46			eyalbi2000@gmail.com
	פרטי	נטע בן יצחק פת			יבנה	דס המכבים	46			netapat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: יפוי כח לעו"ד איל בן יצחק.

1.8.2 יזם

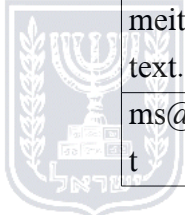
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל בן יצחק			יבנה	דס המכבים	46			
פרטי	נטע בן יצחק פת			יבנה	דס המכבים	46			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	איל בן יצחק			יבנה	דס המכבים	46			eyalbi2000@gmail.com
בעלים	פרטי	נטע פת בן יצחק			יבנה	דס המכבים	46			netapat@gmail.com

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	מיטל שחר	116065		רמת גן	ברוריה	1	03-5250062		meital@arci-text.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4			ms@mshv.net



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

הוספת יחידת דיור במגרש ליצירת בית דו משפחתי בקיר משותף ושינוי קו בניין אחורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור למגרש כך שיותר לבנות שתי יחידות דיור בקיר משותף.

2. שינוי בקו בניין אחורי .



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	סימון בתשריט
מגורים א'	1	זיקת הנאה למעבר ברכב
יעוד	תאי שטח כפופים	חניה
מגורים א'	1	
מגורים א'	1	

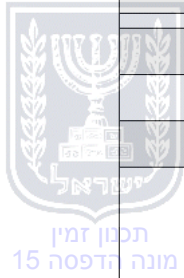
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	632	100
סה"כ	632	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	631.61	100
סה"כ	631.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותרו שתי יחידות דיור בקיר משותף במגרש. שטח המגרש עבור כל יחידת דיור לא יקטן מ- 300 מ"ר. יותרו חצרות אנגליות. רוחב חצר אנגלית עד 1 מ' נטו ובעומק 1.7 מגובה הכניסה הקובעת לבניין (1.7-). לא תותר כניסה חיצונית למרתף. תתאפשר זיקת הנאה, עבור רכב והולכי רגל, מרחוב צאלון ליחידה הצפונית. חומרי גמר יהיו מחומר קשיח לאישור מהנדס העיר. הוראות מרתפים: א. שטח המרתף לא יעלה על היקף הבניין העיקרי במפלס הכניסה ב. גובה המרתף לא יעלה על 1.2 מ' ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתיה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף. ד. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 2.2 מהקרקע האבסולוטית. ה. חלונות המרתף יותרו בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ. ז. השימושים המותרים במרתף: מקלט, מחסנים ביתיים, מבני עזר. ח. לא תותר התקנת מתקנים סניטריים בשטח המרתף.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	2	30 (3)	30 (2)		32 (1)	50	632	1	מגורים א'
5	5.4	3	3	1 (6)	2 (5)										

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:

ממ"ד יהיה שטח שירות- ויחושב לפי - 9 מ"ר פלוס קירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: עבור כל יחידת דיור:

12 מ"ר מחסן

20 מ"ר חניה מקורה

ובנוסף ממ"ד 9 מ"ר + קירות

(2) בקונטור המבנה.

(3) לא כולל חניות מקורות.

(4) ק+1+גג.

(5) לא כולל חלל גג רעפים.

(6) לפי הוראות תוכנית יב/600/א.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

חומרי הגמר יהיו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.

6.2 חניה

יוקצו שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש, חניה תהיה עוקבת או בודדת. זיקת הנאה של 3 מ' מקו מגרש, תוקצה לאורך קו המגרש המזרחי, לצורך מעבר רכב לשטח יחידת המגורים הצפונית. שטח זה יהיה פנוי ממכשולים למעבר הרכב.

6.3 ניהול מי נגר

על פי תמ"א 4/ב/34

בתחום המגרש 15% משטחו יהיו שטחים חדירים למים המאפשרים חלחול הנגר העילי לתת הקרקע. ניתן יהיה לגנן את השטחים חדירי המים, או לצפותם בחומר חדיר כולל חצץ, חלוקים וכדומה. לחילופין באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להתקין בתחום המגרש, מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר בתחום המגרש. במקרה זה ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים.

6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

קומת קרקע + קומה א + גג

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

הזזת תשתיות (ביוב וניקוז) העוברות במגרש, בתיאום הרשות המקומית.

6.6 היטל השבחה

א. היטל השבחה - הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**