

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0774893

זהבית 36

מרכז

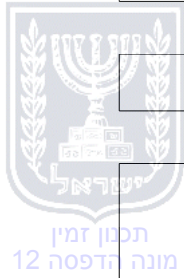
מחוז

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 3 לפי תכנית המתאר - נווה אילן.
 שינוי קו בניין קידמי ניקודתי מ 5 מ' ל 3.6 מ' כפי שמופיע בתשריט
 שיוי קו ביין צדדי ואחורי כפי שמסומן בתשריט .
 לצורך תוספת מתקן משחק במרווח שבין קוי בניין לקו מגרש .
 שינוי קו בניין צדדי מזרחי מותר 4.00 מ' מבקשים 3.00
 תוספת זכויות בניה :זכויות הבניה המאושרות במגרש הן 50% ועומדות על 200 מ"ר מבקשים 53.10% .
 (לא כולל שטח שרות) ,
 התכנית מבקשת תוספת של 12.4 מ"ר סך הכל
 שינוי בתכסית מותר 30% מבקשים 38.36% . (כולל שטח שרות)
 תוספת מצללה בקו בניין צדדי 70% מקו בניין .
 הגדלת שטח חניה המותר המותר 20.0 מ' מבקשים 25 מ' .
 תוספת מתקן שעושעים בשטח 12.4 מ"ר



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

זהבית 36

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

404-0774893

מספר התכנית

0.400 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

62 א (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

174395

קואורדינאטה Y

643022

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	זהבית	36	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4948	מוסדר	חלק	85	

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
זמ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 132	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 132 ממשיכות לחול.	2720		21/06/1981
יב/ 132 / 2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 132 / 2 ממשיכות לחול.	2958		07/09/1983
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
יב/ 132 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 132 / 1 ממשיכות לחול.	2840		05/08/1982
יב/ מק/ 132 / 17	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ מק/ 132 / 17 ממשיכות לחול.	5145	1072	07/01/2003
יב/ מק/ 132 / 17 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ מק/ 132 / 17 ממשיכות לחול.	5444	29	10/10/2005



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		11/12/2019	יפית בנימיני	20: 57 11/12/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/05/2020	יפית בנימיני	18: 25 08/05/2020		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זאב נשר		פרטי	יבנה	זהבית	36	054-4329329		
	פרטי	ריקה נשר			יבנה	זהבית	36	054-4329329		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב נשר		פרטי	יבנה	זהבית	36	054-4329329		
פרטי	ריקה נשר			יבנה	זהבית	36	054-4329329		

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זאב נשר		פרטי	יבנה	זהבית	36	054-4329329		
בעלים		ריקה נשר			יבנה	זהבית	36	054-4329329		

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	עדעד	13	089428116		yafit.binyamini@gmail.com
	מודד	דני שלסינגר	644	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 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 שרות, שינוי קו בנין ותוספת מתקן שעשועים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין

- תוספת זכויות בנייה

- תוספת מתקן שעשועים.

- תוספת מצללה

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	100	חניה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	100	חניה

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	100
סה"כ	400	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידת דיור אחת בבניה צמודת קרקע
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות חיפוי התוספת בחומר קשיח כדוגמת הבית הקיים ולאישור מהנדס העיר
ב	מרתפים 1. שטח מרתף לא יעלה על הקיף הבניין העיקרי במפלס הכניסה. 2. גובה מרתף לא יעלה על 2.20 מ'. 3. הכניסה למרתף תהייה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף. (הוראות זו אינו חלה על מרתפים קיימים בהם אושרו בעבר כניסה חיצונית) 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע אבסולוטיים. 5. חלונות במרתף יותרו רק בגובה שלא יעלה על 40 סמ'. (הוראות זו אינו חלה על מרתפים קיימים בהם אושר בעבר חלונות גבוהים יותר) 6. לא תותר הקמת מטבחים ומתקנים סניטריים במרתף. השימושים המותרים במרתף: מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית וביניהם שמוגדר כיום כמבנה עזר. 7. הוראות כלליות הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או מרתף. הקמת של מרתפים בבניינים חדשים רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבנין העיקרי. איוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה שתמנע הצטברות של גז רדון.
ג	עיצוב אדריכלי הערות למתקן שעשויים : מבנה עץ בנוי ב-2 מפלסים - עם מדרגות עץ. בשטח 12.4 מ"ר בגובה נטו 4.00 מ' + גג משופע מעץ במפלס שני יש מעבר מקורה עם מעקה עץ דקורטיבי הערות נוספות לפי אישור אדריכל העיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		1	38.36 (4)	(3)		212.42 (1)	47.85 (2)	400	100	מגורים א'
5 (6)	5 (5)	0	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:

הערות לקו בניין: באם תתקיים סתירה בן טבלה זו לתשריט יגבר התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מהווה 53.10% בניה.

(2) מחסן 12 מ"ר + מקלט כולל מעבר 11.55 מ"ר + חניה 24.3 מ"ר.

(3) לפי יב/600.א.

(4) תכסית כולל שטחי שירות פרט לשטח החניה.

(5) נקודתי 0 לצורך הקמת מתקן שעשועים בלבד..

(6) נקודתי 3.60.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

חיפוי התוספות בחומר קשיח כדוגמת הבית הקיים ולאישור מהנדס העיר.

6.2**חניה**

חניה לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר.

6.3**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 על ידי רשות המים 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 בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.6**תשתיות**

יש לשמור על התשתיות הקיימות ואין לשנות.

6.7**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