

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1175801

אחוד וחלוקה- דוד אלעזר 29,27

מרכז

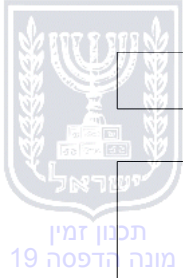
מחוז

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 4 לפי תוכנית המתאר הכוללנית בשכונת נאות שזר.
 כיום קיים מגרש עם 2 יחידות דיור, בשטח 1499 מ"ר.
 מטרת התוכנית הוספת יח' דיור, שינוי קו בנין, הגדלת תכסית מותרת, אחוזי בנייה וקביעת תאי שטח לכל יח'.
 כניסה לכלי רכב למגרש חדש מרחוב הנביאים.
 תוספת יחידת דיור לבית קיים קביעת שני תאי שטח, כאשר כל תא לא יפחת מ 300 מ"ר.

בתא שטח 101:

קביעת כניסה להולכי רגל וכלי רכב מרח' דוד אלעזר.
 שינוי קווי בנין לפי המופיע בתשריט.

הגדלת תכסית מ- 30% ל- 37% (שטח עיקרי + שרות לא כולל חניה).
 בליטת מרפסת זיזית מקו בנין אחורי עד 1.5 מ'.

בתא שטח 102:

שינוי קו בנין לפי המופיע בתשריט.

תוספת חניה לתא שטח 102, כניסה דרך זכות המעבר מרח' הנביאים.
 הגדלת תכסית מ- 30% ל- 32.5% (שטח עיקרי + שרות לא כולל חניה).

הגדלת אחוזי בנייה מרבים מ- 50% ל- 60.0% עיקרי + שירות לא כולל חניה).
 כניסה מרחוב הנביאים.

מפלס כניסה 0.00 ממדרכה 2.00

בתא שטח 103: ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

אחוד וחלוקה-דוד אלעזר 29,27

שם התכנית ומספר התכנית

404-1175801

מספר התכנית

1,499 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יבנה
קואורדינאטה X	176513
קואורדינאטה Y	641991

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	אלעזר דוד	יבנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5169	מוסדר	חלק	33	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות התוכנית זמ/ 600 ו יב/163 ממשיכות לחול.	8688	3740	מים	12/02/2020
זמ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות התוכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029		16/08/1979
יב/ 163	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות התוכנית יב/ 163 ממשיכות לחול.	2757			23/10/1981
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
יב/ 600 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 / ב. הוראות תכנית יב/ 600 / ב תחולנה על תכנית זו.	5177	2185		05/05/2003
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

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
כן		06: 03 18/11/2023	יפית בנימיני	17/11/2023			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 49 06/07/2023	יפית בנימיני	06/07/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		21: 32 03/07/2023	יפית בנימיני	03/07/2023		1: 100	רקע	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	אשר אחרק (1)			יבנה		27	052-2521558		
	פרטי	תמר אחרק (1)			יבנה		27	052-2521558		
	פרטי	זהבה מועלם			יבנה	אלעזר דוד	29	052-2521558		
	פרטי	יוסי מועלם (2)			יבנה		29	052-2521558		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דוד אלעזר 27.

(2) כתובת: דוד אלעזר 29.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהבה מועלם			יבנה	אלעזר דוד	29	052-2521558		
פרטי	יוסי מועלם			יבנה (1)		29	052-2521558		

(1) כתובת: דוד אלעזר 29.

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	089428116		yafit.binyami ni@gmail.co m
	אדריכל	רמי ערמון	16611		רחובות	רחובות		08-9366602		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 יח"ד, שינויי קו בניין, שינויי תכנית, שינויי אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד.

שינויי קו בניין.

שינויי תכנית.

שינויי אחוזי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	103 - 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	102
חניה	מגורים א'	103 - 101

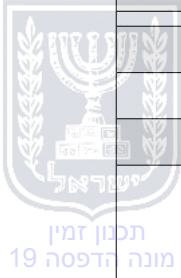
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,499	100
סה"כ	1,499	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,504.74	100
סה"כ	1,504.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
חיפוי התוספת בחומר כדוגמת הבית הקיים ולאישור מהנדס העיר.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
פיתוח לפי הנחיות יועץ פיתוח עיריית יבנה.	
מרתפים	ג
במרתפים 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. (הוראת 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'. (הוראת 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. איורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה שתמנע הצטברות של גז רדון.	



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	
					מתחת לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי				
קדמי	מזל הכניסה הקובעת				מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
5	2 (6)	8.5 (5)	1	37 (4)	148 (3)	200 (1)	27.5 (2)	400	101	מגורים א'
5	2 (6)	8.5 (11)	1	32.5	115 (10)	213 (8)	27.5 (9)	355	102	מגורים א'
5	2 (6)	8.5 (5)	1	30	223.5 (10)	372.5 (12)	27.5 (13)	745	103	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

הוראות טבלה 5:

לכל תא שטח ניתן לבנות חניה מקורה בשטח 15 מ"ר בנוסף לשטחים.

לכל תא שטח ניתן לבנות עליית גג בשטח 12 מ"ר במסגרת שטחים מותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% משטח מגרש-שטח עיקרי

57% כולל שרות ועיקרי.

(2) 12.5 ממ"ד, 15 מ"ר מחסן..

(3) לפי קונטור קומת קרקע.

(4) כולל שטח עיקרי ושרות.

(5) 10.5 מ' עם עליית גג..

(6) בנוסף ניתן לבנות עליית גג ..

(7) בליטת מרפסת זיזית מחוץ לקו בניין עד 1.5 מ'..

(8) 55.0% כולל שטח עיקרי

60% שטח עיקרי ושרות.

(9) 12.5 מ"ר ממ"ד+ 15 מחסן.

(10) לפי קונטור קומת קרקע..

(11) 10.5 מ' על עליית גג..

(12) מהווה 50% משטח עיקרי מגרש.

(13) 15 מ"ר חניה, 12.5 ממ"ד ..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	חומרי גמר כדוגמת הקיים ובאישור מהנדס העיר.
6.2	חניה
	תותר חניה ע"פ תשריט ותוכנית בינוי.
6.3	הוראות פיתוח
	הוראת פיתוח (מוטי לוי)
6.4	איחוד וחלוקה
	תנאי למתן היתר אישור תצ"ר בוועדה.
6.5	ניהול מי נגר
	הוראות בדבר השארת מי תהום ע"פ תמ"א 1 התוכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף, שלא יקטן מ 15%משטח התוכנית או ע"י התקנת אמצעים לחדירת מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	א. היטל השבחה-הוועדה מקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. יש להחתים את תאגיד המים על נספח ביוב וניקוז.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	יש לשמור על עצים בוגרים במגרש הבית. בהתאם לדרישת פקיד היערות.
6.8	תשתיות
	תשתיות המים והביוב בין המגרשים יוסדרו ע"י בעלי המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים.



2.7.23 טבלה הקצאה לתכנית- אחוד וחלוקה אזור מגורים מס' תכנית 404-1175801

טבלה נעשתה ע"י עורך הבקשה יפית בנימיני

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידור	גוש	חלקה	שם החלקות	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה ב מ"ר	החלקים בבעלות
1	5169	33	אשר אחרק	אשר אחרק	50952969		1499	1499	50%
			תמר אחרק	תמר אחרק	53588281				50%
			זהבה מועלים	זהבה מועלים	22474696				
			יוסי מועלים	יוסי מועלים	58077892				
							1499	1499	
									סה"כ



פרטי חלקות חדשות									
מס' סידור	מס' גוש	מס' תא שטח	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח מגרשים במ"ר	יעודי המגרש המוקצה	חתימה בעלים בתאריך
	5741	103	אשר אחרק	אשר אחרק	50952969		745.00	מגורים	
			תמר אחרק	תמר אחרק	53588281				
	5741	102	זהבה מועלים	זהבה מועלים	22474696		400.00	מגורים	
			יוסי מועלים	יוסי מועלים	58077892				
	5741	101	זהבה מועלים	זהבה מועלים	22474696		355.00	מגורים	
			יוסי מועלים	יוסי מועלים	58077892				
							1499		
									סה"כ

