

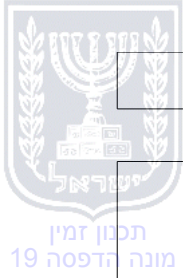
הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1193895

איחוד וחלוקה דוד אלעזר 35

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יבנה
	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 4 לפי תוכנית המתאר הכוללנית בשכונת נאות שזר. כיום קיים מגרש עם 1 יחידות דיור עם קיר משותף עם שכן בקו בניין 0, בשטח 747 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 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, כניסה לרכב מרח' הנביאים. שינוי קווי בנין לפי המופיע בתשריט.

בתא שטח 102: שינוי קו בנין לפי המופיע בתשריט. תוספת חניה לתא שטח 102, כניסה מרח' הנביאים. הגדלת תכסית מ 30% ל 35.5% (שטח עיקרי + שרות לא כולל חניה). אחוזי בנייה כוללים מ 50% ל 62.5% (שטח עיקרי + שרות לא כולל חניה)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



איחוד וחלוקה דוד אלעזר 35

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

404-1193895

מספר התכנית

737 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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	176496
קואורדינאטה Y	641924

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יבנה - חלק מתחום הרשות:

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	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	41	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות התוכנית זמ/600 ויב/163 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/1
16/08/1979		2029	2559	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות התוכנית זמ/600 ממשיכות לחול.	החלפה	זמ/600
23/10/1981			2757	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות התוכנית יב/163 ממשיכות לחול.	החלפה	יב/163
10/10/1996		128	4447	תכנית זו משנה רק את מפורט בתכנית זו ובכל יתרהוראות יב/600 א ממשיכות לחול.	כפיפות	יב/600 א
05/05/2003		2185	5177	תכנית זו משנה רק את מפורט בתכנית זו ובכל יתרהוראות יב/600 ב ממשיכות לחול.	כפיפות	יב/600 ב
13/12/2017		2248	7640	תכנית זו משנה רק את מפורט בתכנית זו ובכל יתרהוראות 404-0273557 ממשיכות לחול.	כפיפות	404-0273557



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		21: 17 02/07/2023	יפית בנימיני	02/07/2023			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 34 23/06/2023	רמי ערמון	23/06/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		17: 15 14/11/2023	יפית בנימיני	14/11/2023		1: 25	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	אלירן אמויאל			יבנה	אלעזר דוד	35	054-4431378		
	פרטי	מירב אמויאל			יבנה	אלעזר דוד	35	054-4431378		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלירן אמויאל			יבנה	אלעזר דוד	35	054-4431378		
פרטי	מירב אמויאל			יבנה	אלעזר דוד	35	054-4431378		

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		yafit.binyami ni@gmail.co m

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, הגדלת תכסית ואחוזי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד

שינויי קו בניין

שינויי תכסית

שינויי אחוזי בנייה.



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'	102,101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	102,101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	102,101
חניה	מגורים א'	102,101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	102,101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

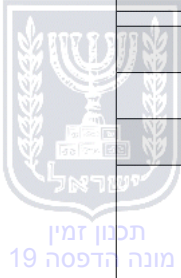
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	737	100
סה"כ	737	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	736.26	100
סה"כ	736.26	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.	
מרתפים	ב
<p>במרתפים 1. שטח מרתף לא יעלה על הקיף הבניין העיקרי במפלס הכניסה. 2. גובה מרתף לא יעלה על 2.20 מ'. 3. הכניסה למרתף תהיה 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.</p>	
פיתוח סביבתי	ג
פיתוח לפי אישור אדריכלית נוף עיריית יבנה	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	0	3.5 (4)	2	2	8.5	1	30	50	93 (3)		(2) 27.5	(1) 165	310	101	מגורים א'		
3.5	2	6	0	2	8.5	1	(5) 35.5	(5) 62.5	146		(2) 27.5	239.5	427	102	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% משטח המגרש כולל שרות ועיקרי.
- (2) מחסן 15 מ"ר + ממי"ד 12.5 + 15 מ"ר חניה בנוסף.
- (3) לפי קונטור קומת קרקע.
- (4) קו בניין קדמי.
- (5) כולל שטח עיקרי ושרות.

6. הוראות נוספות



6.1	אדריכלות	חומרי גמר כדוגמת הקיים ובאישור מהנדס העיר.
6.2	חניה	תותר חניה לפי נספח בינוי ותשריט מצב מוצע.
6.3	הוראות פיתוח	לפי אישור אדריכלית נוף עיריית יבנה.
6.4	איחוד וחלוקה	תנאי למתן היתר אישור תצ"ר בועדה.
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 לחדרי מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.
6.6	תנאים בהליך הרישוי	א. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה. ב. יש להחתים את תאגיד המים על נספח ביוב וניקוז.
6.7	תשתיות	תשתיות המים והביוב הקיימות בין המגרשים יהיו פרטיים ויוסדרו ע"י הבעלים.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים





2.7.23 טבלה הקצאה לתכנית- איחוד וחלוקה אזור מגורים מס' תכנית 404-1193895

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 במ"ר	החלקים בבעלות
1	5169	41	אמויאל אלירן	אמויאל אלירן	39905906		737	737	50%
			אמויאל מירב	אמויאל מירב	38772299		737	737	50%
סה"כ							737	737	

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 +תאריך
	5169	102	אמויאל אלירן	אמויאל אלירן	39905906		427.00	מגורים	
			אמויאל מירב	אמויאל מירב	38772299		427.00	מגורים	
	5169	101	אמויאל אלירן	אמויאל אלירן	39905906		310.00	מגורים	
			אמויאל מירב	אמויאל מירב	38772299		310.00	מגורים	
סה"כ							737		

