

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0631341

שינוי בקווי בניין צנעני רחוב אבו חצירא

מרכז

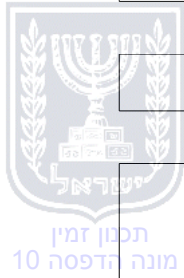
מחוז

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

בקשה לשינוי בקווי בניין, קביעת גודל מגרש מינימלי והגבלת השימושים הציבוריים למרפאות בלבד. התכנית חלה במתחם 2, המתחם הוותיק לפי תכנית המתאר הכוללנית ליבנה. גודל מגרש מינימלי נקבע ל-374 מ"ר. שינוי קווי בניין צדדיים מ-4.0 מ' ל-2.0 מ'. הגדלת תכסית מ-35% מותרים ל-45.53%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי בקווי בניין צנעני רחוב אבו חצירא

מספר התכנית 404-0631341

1.2 שטח התכנית 0.374 דונם

1.4 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

176174

קואורדינאטה X

642399

קואורדינאטה Y**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	הרב אבו חצירא	3	

נאות אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4943	מוסדר	חלק	67	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 600 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית יב/ 600 / א ממשיכות לחול.	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

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/62/2 חלה גם היא על התכנית.
 התכנית ביחס החלפה לתרש"צ, ומשנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התרש"צ ממשיכות לחול.

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				חגית פוורת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית פוורת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/10/2019	חגית פוורת	09: 28 27/10/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	21/08/2018	חגית פוורת	15: 29 21/08/2018		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מיכה צנעני			יבנה	האלון (1)	16	08-9322225	08-9322225	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האלון 7/16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכה צנעני			יבנה	(1)	16	08-9322225	08-9322225	

(1) כתובת: רחוב האלון 7/16.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיכה צנעני			יבנה	(1)	16	08-9322225	08-9322225	hagit-p@actcom.co.il

(1) כתובת: רחוב האלון 7/16.

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	חגית פוורת	33820		יבנה	הגולן	38	08-9435430	08-9437916	hagit-p@actcom.co.il
מודד מוסמך	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)				

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קביעת גודל מגרש מינימלי.

שינוי בקווי בניין צדדיים .

הגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת גודל מגרש מינימלי ביעוד מבני ציבור.

שינוי קווי בניין צדדיים.

הגבלת שימושים ציבוריים למגרש. (מרפאות בלבד).

הגדלת תכסית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	400	חניה
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	374	374
100	374	374

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	375.62	375.62
100	375.62	375.62

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מרפאות בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין חומרי בניה ומתקנים טכניים במידה ויידרשו, יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס תכנון זמין מונה הדפסה 10 העיר. חיפוי החזיתות יעשה מחומר קשיח, לאישור מהנדס העיר.
ב	מרתפים המרתף ישמש לשטחי שרות בלבד . שטח המרתף יהיה בקונטור המבנה. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מטר. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. לא תותר התקנת מטבח או מתקנים סניטריים במרתף. אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
ג	אזורים מיוחדים סימון מהתשריט : מבנה להריסה 2 במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה , ובמקומו יבנה מבנה בן 3 קומות + מרתף המיועד למרפאות.

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	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות
5	5	2	2	3 (5)	11.15		43.53 (4)	162.8 (3)		105.9 (2)	448.8 (1)	374	400	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור

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) שטח עיקרי-120% ע"פ תכנית המתאר הכוללנית..
- (2) השטחים כוללים ממ"מים, מדרגות, מעלית ומחסן..
- (3) שרות לצרכי אחסנה, ע"פ קונטור המבנה..
- (4) התכסית כוללת את כל השטחים. כולל שרות..
- (5) ק.ק.2.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	תידרש קבלת היתר בנייה ואישור מהנדס העיר, כולל דרישות רישוי זמין לנושאי אישור פקיד היערות (עצים בוגרים), הוראות בינוי, חשמל ותשתיות.
6.2	תכנית בינוי
	הגדלת זכויות הבניה-ע"פ תכנית המתאר הכוללנית ליבנה. תכנית מס. 404-0273557
6.3	עתיקות
	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה. חפירת בדיקה. חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.4	חניה
	תקן החניה יהיה לפי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.5	חשמל
	יש לקבל אישור חברת חשמל לחיבור המבנה לרשת החשמל העירונית.
6.6	ניהול מי נגר
	הוראות בדבר העשרת מי תהום - על פי תמ"א 4/ב/34 בתחום המגרש 15% משטחו יהיו שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול הנגר העילי לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. לחילופין, באישור מהנדס העיר, ניתן להתקין בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר בתחום המגרש. במקרה זה ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים.
6.7	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הריסה בפועל של כל המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב - להריסה על גבי התשריט. ב. אישור הג"א. ג. הגשת תכנית בינוי למבנה המרפאה לאישור מהנדס העיר.

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
ד. מתן פתרון חניה לפי התקן.	

6.9 מרתפים	
קומת המרתף תשמש לאחסנה בלבד, ללא כניסה חיצונית. המרתף יבנה בקונטור המבנה, בגובה 2.20 מ'. לא יותרו מתקנים סניטריים או מטבח. איוורור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.	

6.10 היטל השבחה	
א. היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
תוך 5 שנים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10