

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1051127

הדרור 58 התחדשות עירונית - יבנה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית 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

מטרת תכנית זו לאפשר התחדשות עירונית ברח' הדרור 58 ביבנה, לפי סעיף 23 לתמא/ 38. במגרש זה קיים מבנה בן 4 קומות ו-16 יח"ד, שאינו עומד בתקן לרעידות אדמה ואינו כולל ממ"דים.

המגרש נמצא במתחם 2 - "המרקם הוותיק" לפי תכנית המתאר הכוללנית מספר 404-0273557 (תוקף 2017).

התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים, ובניית מבנה חדש בן 10 קומות (33 מ' מעל הכניסה הקובעת), הכולל קרקע + 8 קומות + גג ו-52 יח"ד חדשות, סה"כ 68 יח"ד, אשר חלקן מיועד לדיירי המבנה הקיים, כל זאת בהתאם לתמא/ 38.

זכויות הבניה מעל הקרקע לשטחים עיקריים כיום עומדות על 120% (30% לקומה) שהם 2,242 מ"ר לפי זמ/ 66/19. תכנית זו מוסיפה שטחים בהתאם לתכנית הכוללנית של יבנה מספר 404-0273557 (תוקף 2017), כך שניתן יהיה לבנות שטחים עיקריים מעל הקרקע בסך 7,400 מ"ר ועוד 3,944 מ"ר לשטחי שירות, סה"כ 10,800 מ"ר מעל הקרקע ובנוסף שלושה מרתפי חניה בשטח כולל של 7,472 מ"ר.

במצב היוצא שטח יח"ד ממוצעת יהיה עד 108 מ"ר פלדלת.

קווי הבניין המוצעים הינם 3 מ' לכל צידי המגרש.

הבנייה תבוצע בשני שלבים כאשר המבנה יתוכנן ב-2 אגפים:

אגף א' - בניין בן 37 יח"ד.

לאחר סיום אגף א' וקבלת טופס 4 לקומות קרקע + 8 קומות מגורים + גג - יאוכלס המבנה בחלקו בדיירים חדשים ובחלקו בבעלי הדירות הקיימות (16 יח"ד).

שלב ב':

הריסת המבנה הקיים, הקמת אגף ב' כולל השלמת חניון 3 קומות, השלמת המבנה וסיום הפרוייקט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הדרור 58 התחדשות עירונית - יבנה

ומספר התכנית

מספר התכנית 404-1051127

1.868 דונם

1.2 שטח התכנית

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
קואורדינאטה X	176100
קואורדינאטה Y	642825

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - שצ"פ ומעבר לו רחוב אהרון חגי'.

מדרום - שטח למבני ומוסדות ציבור (בית כנסת) ומגרש ביעוד מגורים ג'.

ממערב - מגרש מסחרי ודרך מאושרת.

ממזרח - שצ"פ ומגרש ביעוד מגורים א'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	הדרור	58	

שכונה

נאות בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3506	מוסדר	חלק	129	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על כל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
13/11/2019		1212	8518	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0730531. הוראות תכנית 404-0730531 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	404-0730531
16/08/1979		2029	2559	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	החלפה	זמ/ 600
05/11/1981			2760	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית יב/ 159 בתחום תכנית זו.	החלפה	יב/ 159
05/05/2003		2185	5177	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 ב. הוראות תכנית יב/ 600 ב תחולנה על תכנית זו.	החלפה	יב/ 600 ב
13/12/2017		2248	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	404-0273557
04/12/1975			2172	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/ 66 /19 בתחום תכנית זו.	החלפה	זמ/ 66 /19
26/06/1977			2336	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/ 66 /19 /3 בתחום תכנית זו.	החלפה	זמ/ 66 /19 /3

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי וייסברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי וייסברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 20 12/01/2023	אלי וייסברג	23/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 21 12/01/2023	זאב גורן	17/08/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 02 27/12/2022	אלי וייסברג	27/12/2022	17	1: 250	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	סמי גל		נח רפפורט) (1990 בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6906001		office@nrpc.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמי גל		נח רפפורט) (1990 בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6906001		office@nrpc.co.il

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	אלי וייסברג	20755		חיפה	אידר	45	04-8312231		weisberg.eli@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473	גורן הנדסת תנועה	אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@gmail.com
מהנדס	מהנדס	סמי גל	85552	נח רפפורט) (1990 בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6906001		office@nrpc.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אריק דסה	507	דסה נייר שמאות מקרקעין	רמת גן	תובל	13	03-6471474		mazal@dassa-nayer.co.il
מודד מוסמך	מודד	פייסל מרעי	1464		משהד	(1)		04-6260867		office@pointgraf.pro

(1) כתובת : משהד 16967.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

התחדשות עירונית ברחוב הדרור 58 הכוללת תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בניין ותוספת קומות בהתאם לתמא/ 38 מסלול הריסה ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת מספר קומות בבניין

ב. תוספת יחידות דיור

ג. תוספת זכויות בניה

ד. שינוי בגובה המותר

ה. שינוי קוי בנין

ו. קביעת הוראות לבניית מרתפי חניה

ז. קביעת הנחיות להריסה ובניה מחדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	129	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	129
מבנה להריסה	מגורים ג'	129

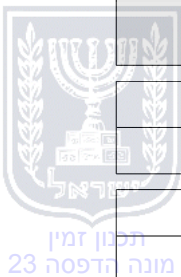
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,868	100
סה"כ	1,868	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,868.01	100
סה"כ	1,868.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <ol style="list-style-type: none"> שוחת ביוב מאספת במגרש תהיה מחוץ לגבולות המרתף. יותקן גנרטור שיזין את משאבות המים במקרים של הפסקות חשמל. בתכנית הבקשה להיתר יוצג מיקום חיבורי מים וביוב. היזם ישלם עבור צריכת המים המשותפת מרגע התחלת הבניה ועד למסירת המגרש. תותר בניית חניון תת קרקעי בקו בנין 0 ובתנאי עמידה בהוראות לניהול מי נגר בכפוף למופיע בהוראות תכנית זו ובתמא/ 1 פרק המים.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> גמר המבנה יהיה אחיד ומחופה בחומר קשיח. התכנית תכלול תכנון לשדרוג כל שטח המגרש לרבות גדרות, חיפויים, חזיתות, פיתוח, והכל לאישור מהנדס העיר. תותר הקמת מעלית. מעקות המרפסות יהיו שקופים. מתקנים טכניים יוסתרו במסגרת הגובה המירבי המותר כמופיע בטבלה 5. תותר בניית חניון תת קרקעי בקו בנין 0 ובתנאי עמידה בהוראות לניהול מי נגר בכפוף למופיע בהוראות תכנית זו ובתמא/ 1 פרק המים. תותר בניית חניון תת קרקעי בקו בנין 0.0. יותרו פרגולות במפלס דירות הגג בפתרון אחיד לכל הדירות במסגרת היתר בניה.



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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות				עיקרי
3	3	3	3	3	10 (4)	36	68	65 (3)	11344 (2)	5604	3944 (1)	7400	1868	129	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- שטח יחיד ממוצעת יהיה עד 108 מ"ר פלדלת.
- תותר מרפסת בשטח עד 14 מ"ר לכל דירה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- קוי הבנין יהיו 3 מ' לאורך כל גבולות המגרש. תותר חריגה מקו הבנין לטובת הבלטת מרפסות בלבד ועד קו בנין 1.80 מגבול המגרש. בחזית הצפונית והמערבית ניתן להבליט מרפסות עד 1.5 מ' מגבול המגרש.
- תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעליה והצמדתם לדירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל מחסן בשטח 8 מ"ר לכל יחיד.
- מעל הקרקע.
- 100% לחניון תת קרקעי בכפוף להוראות לניהול מי נגר כמופיע בתכנית זו.
- קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>א. תקן החניה יקבע לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה ובכל מקרה לא יפחת מהמפורט בנספח התנועה. ב. בשלב א' פתרון החניה יוכל להיות מחוץ למגרש, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
<p>6.2</p>	<p>פסולת בניין</p>	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסת פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ה. נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
<p>6.3</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1:500 או בקנה מידה אחר שיקבע על ידי מוסד התכנון. בתכנית הבינוי יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר על ידי הוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית. ב. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר. ג. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור הפיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים, לרבות גימור הגגות, פתרונות להסתרת כביסה, פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית, פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר בקירות המבנים, פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה, פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה, פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>בכבלים, פתרונות לאצירה וסילוק אשפה. ד. בשלב א' ייעשה שימוש בפתרון אשפה מוטמנת הקיים במגרש. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מורשה לנגישות מתו"ס בדבר עמידה בדרישות הנגישות בהתאם לחוק התכנון והבניה (נגישות בנייני מגורים). ו. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה שדרוג המט"ש לספיקות מתאימות מעל 12,500 מ"ק והתאמה בפועל לספיקות התכן ביחס לכלל התכניות החלות בעיר. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחלת בנייה של תחנת שאיבה חדשה לביוב ת.ש. קרוואנים. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה כי הבניינים עומדים בדרישות הנגישות לפי כל דין.</p>	

תשתיות	6.4
<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. ב. שוחת ביוב מאספת במגרש לא תותקן בתוך גבולות המרתף אל מחוץ לגבולות המרתף. ג. במגרש יותקן גנרטור שיגבה את משאבות המים בעת הפסקת חשמל. ד. תנאי להיתר בניה לתחילת עבודות יהיה הקמת ת.ש קרוואנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	בניית בניין ראשון במגרש, לרבות חלק מהחניון התת קרקעי. בשלב זה תותר חניה מחוץ למגרש וסילוק אשפה יהיה באמצעות אשפה מוטמנת קיימת במגרש.	1
	אכלוס הבניין הראשון והריסת מבנה קיים	2
	בניית בניין שני במגרש והשלמת החניון התת קרקעי	3

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כחמש שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23