

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תקנון 25.02.10 Ge161

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' יב/מק/274/1א	15.04.2010
שם תוכנית: נאות רבין - צרפתי	נתקבל תיק מס':

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: יבנה

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת, בסמכות ועדה מקומית. תכנון שניתן להוציא מכוחו היתרים.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית יבנה התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית 16.02.10 מהנדס העדה תאריך	תקן חנייה פ' 2410 1:1.5 ק' 1:1.5 1:1.5 1:1.5
ועדה מקומית יבנה אישור תכנית מס' 11274/1א הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 201001 ביום 21.02.10 יו"ר הועדה הממונה על המחוז יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית החדשה מציעה שינויי בינוי קטנים : תוספת של 10% במספר הדירות ללא תוספת לשטח העיקרי. הקטנת תכסית הבינוי בשטח, ללא הגבהה משמעותית בגובה הבניינים. מגרשים 4,5,6 יאוחדו למגרש אחד שיקרא מעתה 456. איחוד המגרשים מאפשר פתרון חניה הולם, וקביעת קו בנין חדש תוך שמירה על קווי בנין מאושרים. במגרש 9 קו המגרש ישאר ללא שינוי. במגרש 35 שינוי מקומי בקו בניין קדמי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

נאות רבין - צרפתי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יב/מק/274 / א1

מספר התוכנית

18.480 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

25.02.10 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (1),(4),(5),(6),(8).

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק
מתחום התוכנית.סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי מגורים ב' קואורדינטה X 641900 קואורדינטה Y 174900 מגורים ג' קואורדינטה X 641850 קואורדינטה Y 174950	1.5.1 נתונים כלליים
מגרשים: 4, 5, 6, 9: מצפון רח' חטיבת גבעתי, ממזרח מתוכנן ציר ראשי בשכונה ובנייני מגורים, מדרום מתוכננת כיכר מרכזית ושביל אופניים, וממערב מתוכננים ספרייה ומרכז תרבות. מגרש 35: מצפון בנייני מגורים ומעבר לשצ"פ, ממזרח רחוב צדדי, מדרום ציר ראשי בשכונה, ממערב בנין מגורים ושצ"פ.	1.5.2 תיאור מקום
רשות מקומית יבנה התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
• חלק מתחום הרשות יבנה נאות רבין מגרשים: 4, 5, 6, 9: רח' התורן מגרש 35: רח' המפרש	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3515	• מוסדר	• חלק מהגוש		14,59,62,63,65,66,67 72,74,76,77,81,83
גוש חדש: 5959	• בהסדר	• חלק מהגוש	4,5,6,9,35	705,907

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מספר גוש	מספר גוש ישן

מספר תוכנית	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
	מספר מגרש/תא שטח

מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
יב/מק/274/1 בר/274	• שינוי • שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, יתר ההוראות המאושרות בתכניות בר/274 ו- יב/מק/1/274 ממשיכות לחול.	5501 5129	28.02.06 14.11.02

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית	• מחייב		12		25.02.10	דאובר אדריכלים	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500		1	25.02.10	דאובר אדריכלים	ועדה מקומית	
נספח תנועה	• מנחה	1: 500		1	25.02.10	ק.ר תכנון תשתיות	ועדה מקומית	
נספח בינוי	• מנחה	1: 500		1	25.02.10	דאובר אדריכלים	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

מגיש
התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
www.s-arfati.co.il	08-8562299	08-8563666	הכנאים 12, אשדוד	תאגיד	רשות מקומית שבעון צרפתי בע"מ	510927387			

1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
www.s-arfati.co.il	08-8562299	08-8563666	הכנאים 12, אשדוד	תאגיד	רשות מקומית שבעון צרפתי בע"מ	510927387			

1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632010	03-7632000	מרחם בנין 125, ת"א	תאגיד	רשות מקומית מ.מ.י.				
					עיריית יבנה				

1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
dauber-arch.co.il	03-5237969	03-5227717	בירון 12, ת"א	דאובר אדריכלים	38189	055251029	עוד דאובר	אדריכל	
netali@k-t-eng.co.il	04-9532853	04-9530444	גולומב 45, קריית טבעון	ק.ר. תכנון תשתיות	74877	014237499	ריטה קופרס	יועץ תנועה	
raamfi@gmail.com	03-5562962	03-5565717	המנוחה 27, אזור	חלוצי – חברה למדידות והנדסה אזרחית בע"מ	512	006657043	רעם פינצי	יועץ תנועה מוסמך	
									• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת הוראות בנוגע לצפיפות בניה במגרשים על מנת לאפשר בניה 266 יח"ד סה"כ, ע"י חלוקה מחודשת של השטחים העיקריים בין המגרשים, ותוספת של 10% יח"ד. איחוד מגרשים 4,5,6 למגרש אחד שיקרא מעתה 456, לפתרון חניה כולל. **במגרשים 456, 9**, בניה של 152 יח"ד, 4 מבנים בני 8 קומות מעל קומות מרתף וקרקע + קומת גג. **במגרש 35** בניה של 114 יח"ד, מבנים בני 14 קומות מעל קומות מרתף וקרקע + קומת גג. העברת שטחים עיקריים מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'. שינוי מקומי בקו בנין קדמי, עבור מרפסות, במגרש 35. הוספת קומה לבניינים במגרשים 9, 456. ס

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת 14 יח"ד באזור מגורים ב' (מ-138 ל-152).
 תוספת 10 יח"ד באזור מגורים ג' (מ-104 ל-114).
 שינוי בינוי מ-4 מבנים ל-3 מבנים, במגרש 456.
 איחוד מגרשים 4,5,6 למגרש אחד שיקרא מעתה 456. קביעת קו בנין חדש, תוך שמירה על קווי בנין מאושרים.
 הפיכת קומת חדרי יציאה לגג לקומת פנטהאוז.
 קביעת הוראות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		18.480			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים ב'	מ"ר	17,250	-200	17,050	
	מס' יח"ד	138	+14	152	
מגורים ג'	מ"ר	13,000	+200	13,200	
	מס' יח"ד	104	+10	114	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	456	8041	
	009	2999	
מגורים ג'	035	5000	
דרך מאושרת	001	2440	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. חניות, מעל הקרקע ומתחתיה.	
ג. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין.	
ד. מחסנים בקומות מרתף, קרקע וגג.	
4.1.2 הוראות	
א. שטחי שירות יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.	
ב. בקומה 9 יותרו 2 דירות גג.	
ג. במניין שטחי שירות יכללו מחסן, ממ"ד, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי מעלית ושטח חניה.	
ד. יותר מחסן בשטח מקסימלי של 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שהכניסה אליו לא תהיה מהדירה. בקומת הגג תותר כניסה אל המחסן ממרפסת הגג.	
ה. גובה מקסימלי: ק. מרתף + ק. קרקע + 8 קומות מגורים + ק. גג + ק. חדרי טכניים על הגג.	
ו. המרפסות יהיו פתוחות לחזית.	
ז. חזית הכניסה תהיה מדורגת בקומות 7 ו-9, עפ"י המופיע בתוכנית הבינוי.	
ח. תותר הצמדת חלק מהחצר לדירות הקרקע ובתנאי שבצמידות לכל מבואת כניסה בבנין, תישאר חצר משותפת בגודל של 40 מ"ר מינימום וברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. החצר המשותפת תהיה בנגישות מיידית למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב-50% משטחה.	
ט. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש וע"פ סעיף יא' להלן.	
י. יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת שאין מתחתיה מרתף לצורך החדרת	

	מי גשם ונגר עילי.
יא.	גובה תקרה מינימלי של מבואת הכניסה הראשית 4.6 מ'.
יב.	המבנה במגרש 4 יחובר ע"י קולונדה מבניה קלה למגרש 3, עפ"י המופיע בתוכנית הבינוי. המבנה במגרש 9 יחובר ע"י קולונדה מבניה קלה למגרש 10, עפ"י המופיע בתוכנית הבינוי. הכל בתיאום עם מגרשים 3 ו-10.
יג.	מפלס ה- 00 של כל בנין יקבע בתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, אך לא יהיה גבוה מ-1.8 מ' מגובה המדרכה הקרובה לכניסה לבנין.
יד.	קווי הבנין במרתף (לצורך חניה ו/או מתקנים טכניים) יהיו עד גבול המגרש.
טו.	מגרש 456 – איחוד מגרשים 4,5,6 כפתרון לשיוכי חניה מעל הקרקע ומתחתיה.
טז.	קביעת קו בנין חדש למגרש 456 – לפי תשריט.

4.2	שם ייעוד: מגורים ג'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניות, מעל הקרקע ומתחתיה.
ג.	שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין.
ד.	מחסנים בקומות מרתף, קרקע וגג.
4.2.2	הוראות
א.	שטחי שירות יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
ב.	קווי הבנין יהיו לפי התשריט.
ג.	בקומה 15 יותרו 2 דירות גג.
ד.	קביעת מיקום בליטת מרפסות עד 2 מ' מקו בנין קדמי מאושר, עפ"י התשריט.
ה.	במניין שטחי שירות יכללו מחסן, ממ"ד, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי מעלית ושטח חניה.
ו.	יותר מחסן בשטח מקסימלי של 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שהכניסה אליו לא תהיה מהדירה. בקומת הגג תותר כניסה אל המחסן ממרפסת הגג.
ז.	גובה מקסימלי: מרתף + קרקע + 14 קומות מגורים + קומת גג+קומת חדרים טכניים על הגג.
ח.	תותר הצמדת חלק מהחצר לדירות הקרקע ובתנאי שבצמידות לכל מבואת כניסה בבנין, תישאר חצר משותפת בגודל של 40 מ"ר מינימום וברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. החצר המשותפת תהיה בנגישות מיידית למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב-50% משטחה.
ט.	תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש וע"פ סעיף י' להלן.
י.	יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת שאין מתחתיה מרתף לצורך החדרת מי גשם ונגר עילי.
יא.	גובה תקרה מינימלי של מבואת הכניסה הראשית 4.6 מ'.
יב.	מפלס ה- 00 של כל בנין יקבע בתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, אך לא יהיה גבוה מ-1.8 מ' מגובה המדרכה הקרובה לכניסה לבנין.
יג.	קווי הבנין במרתף (לצורך חניה ו/או מתקנים טכניים) יהיו עד גבול המגרש.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	רחוב ראשי למעבר הולכי רגל ומכוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5. טבלת זכויות והור

(1) שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה עפ"י התקן התקף.
(2) לא כולל קומת חדרים טכניים על הגג, שגובהה לא יעלה על 3.5 מ' מעל גג הקומה שממחת.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות אדריכליות
א.	מעקות המרפסות יכלבו מעקה בנוי, עם מעקה קל בגובה ובגאומטריה ע"י חוקי התכנון והבניה.
ב.	גושי הפתחים הגדולים (ויטרינות), יחוברו אנכית ע"י חומר מקשר או ע"י נישה לאורך הבנין.
ג.	חזיתות המבנים וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר להבטחת קיום הוראות התוכנית.
ד.	כל חומרי הבניה יאושרו ע"י מכון התקנים.

6.2	חניה
א.	50% ממקומות החניה יהיו במפלס תת-קרקעי. מספר מקומות החניה יהיה כמצוין בנספח התנועה ע"י תקן חניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא פחות מבמצוין בנספח התנועה. יותר קירוי חניות עליות ע"י פרט מנחה.

6.3	קוי בנין
א.	כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

6.4	ניקוז
א.	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2	מימוש התוכנית
------------	----------------------

תוך 10 שנים מקבלת ההיתר ובהתאם לשלבי הביצוע אשר נקבעו בתכניות הקודמות.
--

7.3	היטל השבחה
------------	-------------------

יגבה כחוק.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	510927387	צרפתי שמעון בע"מ ח.מ. 510927387 הבנאים 12 ת.ד. 15290 טל. 08-8563666 אשדוד		
יזם בפועל (אם רלבנטי)	510927387	צרפתי שמעון בע"מ ח.מ. 510927387 הבנאים 12 ת.ד. 15290 טל. 08-8563666 אשדוד		
בעלי עניין בקרקע		מ.מ.י		
		עיריית יבנה		
עורך התכנית	055251029	דאובר אדריכלים	דאובר אדריכלים (1998) בע"מ 2.3.10	

היינו לנו התנגדות עקרונית כלכלית, בתנאי שזה היה
יכול להתבצע עם רשויות ההכנסה המוסמכות.
התביעה הינה לצדדי הבטחון בלבד, אין בה משום הסכמה
בני להקנות כל זכות לזכויות הציבור או כל אדם אחר, אין בה
אשר בשטח ההכנסות כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו
לצרכים מתאים בניגוד ואין התביעה זו לכל בעל ענין
בה בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כפי
המצוי ועפ"י כל דין.

לענין הסכם ספטמבר נראה כי יש להבחין בין נעשה או ייעשה על-
גבי ההכנסות לבין תוצאותיהן. ההסכם כאמור /ואין
יש בו זכות לשטח מסוים, והוא אינו יכול להיות
הוכחה לנו מהם ההכנסות באיזה עשיון כל דין ענין
ההסכם ניתוח אך ורק מפורשת מבט הכוונה
היא הקצת לזמן קצר של פיקוח על ההכנסות

11-04-2010