

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

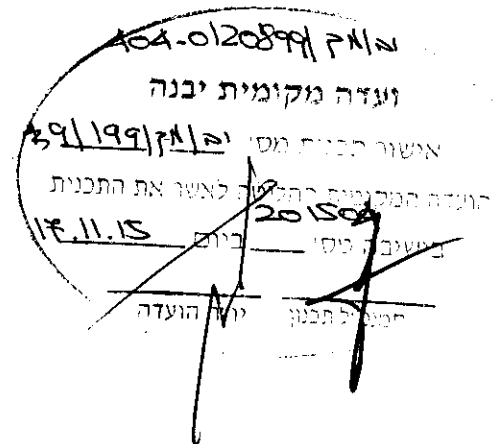
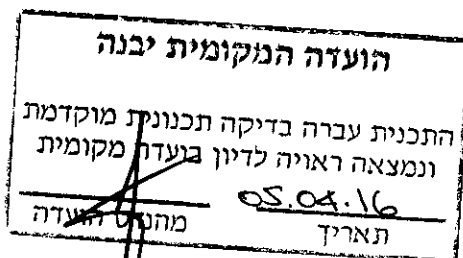
הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0120899

תכנית מס' יב/מק/9/199 - מבנה מגורים רח' תלתן, יבנה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יבנה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בשל צורך להגדלת שטח הדיור בדירות, וסגירת מרפסות שרות בקומת קרקע, מבקשים הדיירים באמצעות תוכנית זו להגדיל שטחי בנייה בכל הקומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תכנית מס' יב/מק/9/199 - מבנה מגורים רח' תלתן, יבנה

מספר התכנית 404-0120899

1.2 שטח התכנית 4.308 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	174998
	קואורדינאטה Y	642243

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	תלתן	6	
יבנה	תלתן	2	
יבנה	תלתן	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5376	מוסדר	חלק	23	21

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
יב/במ/1/199	318

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יב/ במ/ 1/199	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית יב/במ/ 1/199 ממשיכות לחול.	3836	1121	24/01/1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 150	1	05/11/2014	מסילטי ישראל		05/11/2014	תוספות והריסה בקומות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	05/11/2014	מסילטי ישראל		05/11/2014	תוספות טיפוסיות לדירות והדמיות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		05/11/2014	מסילטי ישראל		14/05/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר נציג ועד הבית	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורן סייח			יבנה	תלתן	2	054-7722840		oren_sa2@walla.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433333	03-9433389	
חוכר	מיקי בר קליפה			יבנה	תלתן	4	052-4237824	052-4237824	
חוכר	קרן בר קליפה			יבנה	תלתן	4	052-4237824	052-4237824	
חוכר	יצחק גייר			יבנה	תלתן	6	052-3867590	052-3867590	
חוכר	ולנטינה גרבו			יבנה	תלתן	4	050-6614642	050-6614642	
חוכר	יעל זיסמן			יבנה	תלתן	2	052-6158181	052-6158181	
חוכר	מוטי זיסמן			יבנה	תלתן	2	052-6158181	052-6158181	
חוכר	יהודה יפה			יבנה	תלתן	4	052-6650677	052-6650677	haimyaff@013.net
חוכר	סולנטה יפה			יבנה	תלתן	4	052-6650677	052-6650677	cohiko@wall.com
חוכר	דורית לוי			יבנה	תלתן	6	050-7862572	050-7862572	
חוכר	שמואל לוי			יבנה	תלתן	6	050-7862572	050-7862572	
חוכר	אהובה מאמו			יבנה	תלתן	2	050-3203009	050-3203009	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	זהבה מלח			יבנה	תלתן	6	052-5942589	052-5942589	
חוכר	טובי מלח			יבנה	תלתן	6	052-5942589	052-5942589	
חוכר	אורן סייח			יבנה	תלתן	2	054-7722840	054-7722840	oren_sa2@walla.com
חוכר	יפה סייח			יבנה	תלתן	2	054-7722840	054-7722840	
חוכר	מאורי צו פאז			יבנה	תלתן	2	054-4692629	054-4692629	
חוכר	סמדר פאז			יבנה	תלתן	2	054-4692629	054-4692629	
חוכר	רון פלד			יבנה	תלתן	6	052-6004439	052-6004439	
חוכר	חנה פלד מזרחי			יבנה	תלתן	6	052-6004439	052-6004439	
חוכר	נינה קונטור גייר			יבנה	תלתן	6	052-3867590	052-3867590	
חוכר	לאוניד קורצר			יבנה	תלתן	4	052-5994494	052-5994494	
חוכר	ליאת שינבויס			יבנה	תלתן	4	054-6683838	054-6683838	
חוכר	שי שינבויס			יבנה	תלתן	4	054-6683838	054-6683838	

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493300	08-9494400	mesi_arc@012.net.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	רח 2	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. הוספת זכויות בניה למבנה קיים.
2. שינוי בקו בנין צדדי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 459.24 מ"ר זכויות בניה למטרות עיקריות למבנה קיים בן 5 ק'. עפ"י סעיף 62א(א)(16).
2. שינוי נקודתי בקו בנין ברח' אטד עפ"י המסומן בתשריט. עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-40%. עפ"י סעיף 62א(א)(5).
4. הנחיות בינוי ועיצוב. עפ"י סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.308			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר *	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	27		27	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,412.76	+459.24	2,872	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח		
מגורים ג'	318		
שטח ציבורי פתוח	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
מבנה להריסה	מגורים ג'	318	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,163	96.59
שצ"פ	147	3.41
סה"כ	4,310	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,163.42	96.67
שטח ציבורי פתוח	143.37	3.33
סה"כ	4,306.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	תוספת למבנה מגורים קיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכנית מאושרת.
ב	גגות
	קירוי גג יבוצע מרעפים ו/או חומר אחר עפ"י פרט אחיד בהתאם לאישור מהנדס העיר.
ג	עיצוב אדריכלי
	א. חיפוי הקירות יעשה מבניה קלה בשילוב זכוכית ופלדה ו/או חומר אחר עפ"י פרט אחיד ובהתאם לאישור מהנדס העיר (לא יותר גמר טיח).
	ב. כל האלמנטים הבנויים החיצוניים בתוספות הבניה (למעט זיגוג, רעפים, פרגולות ומצללות), לרבות חיפויים, קורות, עמודים, מזחלות ומרזבים, יבוצעו בגוון לבן באופן אחיד ובאישור מהנדס העיר.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. ביתנים לתאי חלוקת דואר.
	ב. שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב לאופניים ליבנה.
	ג. ריהוט רחוב לרבות סככת המתנה לאוטובוס, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עתונים וכיו"ב.
	ד. שילוט פרסום הסברה והכוונה.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
מעל הכניסה הקובעת (1) 4					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
	18	27	40 0	88 0	0 0	0 0	789 0	2872 0	מגורים ג' שטח ציבורי פתוח
							4163 143	318 I	

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) + עליית גג.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תכנית מס' יב/במ/1/199.
2. תנאי למתן היתר בניה לכל יחיד יהיה הריסה בפועל של בנייה המסומנת להריסה בתכנית זו או בנייה בלתי חוקית אחרת בתחום אותה יחיד.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 ניהול מי נגר

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38

מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבוחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: מגיש התכנית אורן סייח שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג:	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 0	סוג: סוג: בבעלות מדינה	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: עיריית יבנה 500226600	סוג: סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע מיקי בר קליפה שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע קרן בר קליפה שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע יצחק גייר שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע ולנטינה גרבו שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע יעל זיסמן שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע מוטי זיסמן שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע יהודה יפה שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע סולנטה יפה שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: סוג: חוכר	תאריך: תאריך: חתימה: חתימה:

שם: דורית לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 8.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: שמאל לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 8.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: אהובה מאמו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: זהבה מלח שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 16.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: טובי מלח שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 16.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: אורן סייח שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 7.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: יפה סייח שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: מאוריטו פאז שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 9/1/16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: סמדר פאז שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 8.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: רון פלד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 7.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: חנה פלד מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 08.01.16 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: נינה קונטור גייר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 8.1.2016 חתימה:	בעל עניין בקרע

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
לאוניד קורצר	חוכר	7.01.2016	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
ליאת שינבויס	חוכר	10.1.16	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שי שינבויס	חוכר	10.1.16	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
ישראל מסילטי	עורך ראשי		
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 512988890			

אין לע התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיט ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועיפי כל דין למען חסר טפק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עיפי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת השמשת לו מכה חסכם כאמור ועיפי כל דין. שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

תאריך

אין לע התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיט ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועיפי כל דין למען חסר טפק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עיפי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת השמשת לו מכה חסכם כאמור ועיפי כל דין. שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

תאריך

סגן מתכנן מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל